
Voorschriften

maart 2009

Inhoudsopgave voorschriften

Hoofdstuk 1	Inleidende bepalingen	1
Artikel 1	Begripsbepalingen	1
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk II	Bestemmingsbepalingen	13
Artikel 3	AGRARISCH	13
Artikel 4	AGRARISCH - BOUWBLOK	16
Artikel 5	AGRARISCH - GLASTUINBOUW	22
Artikel 6	AGRARISCH – LANDSCHAPPELIJKE EN NATUUR LIJKE WAARDEN	24
Artikel 7	AGRARISCH – LANDSCHAPPELIJKE WAARDE	27
Artikel 8	BEDRIJF	31
Artikel 9	BEDRIJF - NUT	35
Artikel 10	BEDRIJF - RIOOLWATERZUIVERING	36
Artikel 11	BEDRIJF – VERKOOPPUNT MOTORBRANDSTOFFEN	37
Artikel 12	BOS	38
Artikel 13	DETAILHANDEL - TUINCENTRUM	40
Artikel 14	GROEN - PARK	42
Artikel 15	HORECA	44
Artikel 16	MAATSCHAPPELIJK	46
Artikel 17	NATUUR	48
Artikel 18	RECREATIE - DAGRECREATIE	50
Artikel 19	RECREATIE - VERBLIJFSRECREATIE	53
Artikel 20	RECREATIE - VOLKSTUIN	56
Artikel 21	SPORT	57
Artikel 22	SPORT- MANEGE	59
Artikel 23	VERKEER – KLASSE A	61
Artikel 24	VERKEER – KLASSE C	62
Artikel 25	VERKEER – KLASSE D	63
Artikel 26	VERKEER - RAILVERKEER	64
Artikel 27	VERKEER – VOET-/FIETSPAD	65
Artikel 28	VERKEER - ZANDPAD	66
Artikel 29	WATER – LANDSCHAPPELIJKE EN NATUURLIJKE WAARDEN	67
Artikel 30	WONEN	68
Artikel 31	WONEN - LANDHUIS	72
Artikel 32	ARCHEOLOGISCH GEBIED	74
Artikel 33	GRONDWATERBESCHERMINGSGBIED	77
Artikel 34	LANDGOED	78
Artikel 35	LEIDING	79

Artikel 36	Geen boomteelt	81
Artikel 37	Lpg-zone	82
Artikel 38	50 dB(A)-contour	83
Artikel 39	Geluidszone	84
Hoofdstuk III	Algemene bepalingen	85
Artikel 40	Werking wettelijke regelingen	85
Artikel 41	Algemene bepalingen met betrekking tot het bouwen binnen geluidzones	86
Artikel 42	Bebouwingsgrenzen	87
Artikel 43	Anti-dubbeltelbepaling	88
Artikel 44	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	89
Artikel 45	Algemene vrijstellingsregels	90
Artikel 46	Algemene gebruiksregels	91
Hoofdstuk IV	Overgangs- en slotregels	93
Artikel 47	Strafbepaling	93
Artikel 48	Overgangsbepalingen	94
Artikel 49	Procedurebepaling	95
Artikel 50	Titel	96
Bijlagen	97	
1.	Rood-voor-rood-regeling	1
2.	Productenlijst basisassortiment tuincentra	7
3.	Staat van Bedrijfsactiviteiten	8

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. *het plan:*
het bestemmingsplan **Buitengebied 2007** van de gemeente Oldenzaal;
2. *de plankaart:*
de plankaart van het bestemmingsplan Buitengebied 2007, tek.nr. **OL0003AA** en bestaande uit 4 bladen;
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;
4. *aan huis gebonden 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;
5. *aanpijling:*
een op de kaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig opgenomen aanduiding, die aangeeft welke bestemming/aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden;
6. *aanvullend archeologisch onderzoek:*
onderzoek verricht door of namens de gemeente Oldenzaal, of door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);
7. *agrarisch bedrijf:*
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren, daaronder niet begrepen een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij, een gebruiksgerichte paardenhouderij of een wormenkwekerij;
8. *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;

-
9. *agrarische nevenactiviteit*:
het ontplooiën van activiteiten op een agrarisch bouwblok die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen;
 10. *ander-bouwwerk*:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
 11. *ander-werk*:
een werk, geen bouwwerk zijnde;
 12. *archeologisch deskundige*:
een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologie;
 13. *archeologische waarde*:
de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;
 14. *bebouwing*:
één of meer gebouwen en/of andere-bouwwerken;
 15. *bebouwingspercentage*:
de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;
 16. *bed & breakfast*:
het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;
 17. *bedrijf*:
een bedrijfseconomische eenheid, gericht op het behalen van winst;
 18. *bedrijfsgebouw*:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
 19. *bedrijfsmatige exploitatie*:
het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie dat in de logiesverblijven permanent wisselende recreatieve (nachts)verblijfsmogelijkheden geboden worden;
 20. *bedrijfswoning/dienstwoning*:
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;

-
21. *beroeps- c.q. 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;
22. *bestemmingsgrens:*
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
23. *bestemmingsvlak:*
een op de plankaart aangegeven vlak met een zelfde bestemming;
24. *Bevi-inrichting:*
een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
25. *bijgebouw:*
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
26. *boerderijkamer:*
(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 dagverblijf, beschikbaar is;
27. *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 volle grondteelt dan wel containerteelt;
28. *boomteelt:*
de teelt van bomen;
29. *bouwen:*
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
30. *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;

-
31. *bouwperceel*:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten; indien en voorzover twee bouwpercelen middels de aanduiding **1 bouwvlak vormend** met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bouwperceel dan wel één bestemmingsvlak;
32. *bouwperceelgrens*:
een grens van een bouwperceel;
33. *bouwvlak*:
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
34. *bouwvlakgrens*:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
35. *bouwwerk*:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
36. *buitenrijbaan*:
een omheind terrein, ten behoeve van het berijden van paarden;
37. *consumentenvoorwerk*:
vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;
38. *containerteelt*:
het kweken van planten/boompjes in potten op een gesloten bed-ondergrond of een open bed-ondergrond met drainage;
39. *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;
40. *dak*:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
41. *definitief archeologisch onderzoek*:
onderzoek verricht door of namens de gemeente Oldenzaal, of door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK), beschikkend over een opgravingsvergunning als bedoeld in de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);
-

-
42. *detailhandel*:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
43. *detailhandel in weggebonden artikelen*:
detailhandel in een assortiment goederen dat is gebaseerd op de behoeftes van een automobilist of diens passagiers;
44. *dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling*:
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;
45. *dienstverlening*:
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
46. *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;
47. *eerste bouwlaag*:
de bouwlaag op de begane grond;
48. *eerste verdieping*:
tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;
49. *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;
50. *gebouw*:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
51. *gebruiksgerichte paardenhouderij*:
een bedrijf dat is gericht op het opfokken, beleren, trainen en berijden van paarden, waarbij de recreërende mens centraal staat;

-
52. *glastuinbouwbedrijf*:
een bedrijf dat is gericht op het telen van tuinbouwgewassen hoofdzakelijk in kassen;
53. *grondgebonden agrarische bedrijfsvoering*:
een agrarische bedrijfsvoering die geheel dan wel grotendeels afhankelijk is van de groeikracht van de bodem waarop het bedrijf wordt uitgeoefend;
54. *halfvrijstaande woning*:
een woning van het type twee aaneen gebouwd;
55. *hoofdgebouw*:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
56. *horecabedrijf*:
het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, al dan niet in samenhang met het bedrijfsmatig verschaffen van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, met uitzondering van een discotheek;
57. *horizontale diepte van een gebouw*:
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;
58. *huishouden*:
een persoon of groep personen die een huishouding voert;
59. *intensieve veehouderij*:
een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met ten minste 250 m² bedrijfsvloeroppervlak dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet Milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden of dieren 'biologisch' worden gehouden en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;
60. *inwoning*:
de huisvesting van twee huishoudens in één woning;
61. *kampeermiddel*:
een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan, niet zijnde een stacaravan, en dienend voor recreatief nachtverblijf;
62. *kampeerterein*:
terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;
-

-
63. *kamphuis*:
een gebouw dat periodiek dient voor recreatief verblijf, waarbij wordt overnacht in gemeenschappelijke slaapzalen en/of kamers;
64. *kantoor*:
een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie;
65. *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;
66. *kleinschalig kampeerterrein*:
een kampeerterrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
67. *landschappelijke waarde*:
de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;
68. *maatschappelijke voorzieningen*:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
69. *manege*:
een bedrijf met een publieksgericht karakter, dat is gericht op het bieden van gelegenheid tot het stallen van paarden en/of pony's en het berijden en verzorgen van paarden en pony's, waaronder het lesgeven, de verhuur of het organiseren van wedstrijden en/of andere hippische evenementen;
70. *natuurwetenschappelijke waarde*:
aan een gebied toegekende waarde in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen, voorkomend in dat gebied;
71. *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;
72. *onderbouw*:
een bouwlaag die geheel of gedeeltelijk is gelegen beneden peil;

-
73. *onderkomens*:
voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en
vaartuigen en kampeermiddelen;
74. *overkapping*:
een grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag;
75. *peil*:
– voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan
de weg grenst:
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
– voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct
aan de weg grenst:
de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing
van de bouw;
76. *productiegebonden detailhandel*:
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd
en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie onder-
geschikt is aan de productiefunctie;
77. *professioneel vuurwerk*:
vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk;
78. *prostitutie*:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met
een ander tegen vergoeding;
79. *recreatief medegebruik*:
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de
bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;
80. *recreatieve bewoning*:
de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsre-
creatie;
81. *recreatiewoning*:
een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor wisselende
groepen van recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;
82. *reëel agrarisch bedrijf*:
een agrarisch bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van ten minste een volwaar-
dige arbeidskracht en waarvan de continuïteit aannemelijk is;

-
83. *risicovolle inrichting*:
een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
84. *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, seksautomatenhal, sekstheater of een parrenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
85. *Staat van Bedrijfsactiviteiten*:
de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze voorschriften deel uitmaakt;
86. *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;
87. *teeltondersteunende kassen*:
glastuinbouw als onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering;
88. *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;
89. *verkoopvloeroppervlakte*:
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;
90. *verticale diepte van een gebouw*:
de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;
91. *volkstuin*:
perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop de gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik;
92. *voorgevel*:
de naar de weg toegekeerde 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;

-
93. *voorkeursgrenswaarde*:
de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder dan wel een daarop gebaseerd Besluit;
94. *vuurwerkbedrijven*:
inrichtingen waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig is;
95. *Wgh-inrichting*:
een inrichting als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
96. *winkel*:
een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;
97. *woning*:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
98. *woonhuis*:
een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Gebouwen en bouwwerken

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a de breedte van een gebouw:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren;
- a de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boei-bord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, ondergeschikte bouwde-len als goten van dakkapellen niet meegerekend;
- c de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dak-kapellen;
- d 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 bouw-onderdelen;
- e 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 bouw-terrein 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 en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrij-ding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

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

2.4 Meten

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

Artikel 3 AGRARISCH

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **AGRARISCH** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- b het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen (niet in een volkstuin-complex);
- c infrastructurele voorzieningen zoals deze bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- d schuilstallen en veldschuren, voor zover gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet en zoals deze bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- e de waterhuishouding en waterlopen, daaronder begrepen het ten dienste van landinrichting en natuurwaarden aanleggen dan wel verleggen van waterlopen, beken daaronder begrepen; ;
- f extensief recreatief medegebruik in de vorm van voet-, fiets- en/of ruiterspaden;
- g lage boogkassen binnen een afstand van 50 m tot gronden met de bestemming **AGRARISCH - BOUWBLOK** en tot een oppervlakte van niet meer dan 500 m²;
- h indien de gronden zijn aangeduid met **mast**, voor een reclamemast met bijbehorend opstelpunt;

met daarbijbehorende andere-bouwwerken en voorzieningen, niet zijnde andere-bouwwerken of voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest, en terreinen.

3.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **AGRARISCH** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a de bouwhoogte niet meer dan 1,50 m mag bedragen;
- b kuilvoerplaten en sleufsilos mogen worden opgericht binnen een zone van 50 m rondom de gronden met de bestemming **AGRARISCH - BOUWBLOK**;
- c ter plaatse van de aanduiding **mast** een bouwhoogte geldt van niet meer dan 21 m, terwijl de omvang van de reclame-uitingen per vlak niet meer mag bedragen dan 40 m²..

3.3 Vrijstelling

3.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **3.1** en **3.2** voor:

- a gronden die feitelijk niet meer in gebruik zijn ten dienste van een agrarisch bedrijf, voor het gebruik van die gronden als; tuin of erf ten dienste van een nabijgelegen woning, met dien verstande dat:

-
- de totale terreinoppervlakte van woning, erf en tuin aaneengesloten ligt en niet meer mag bedragen dan 850 m²;
 - daar uitsluitend andere-bouwwerken ten dienste van woondoeleinden mogen worden gebouwd en met inachtneming van hetgeen dienaangaande in de voorschriften is geregeld;
- b overschrijding met bebouwing van de op de plankaart aangegeven bouwpercelen met de bestemming **AGRARISCH - BOUWBLOK**, met dien verstande dat:
- het bepaalde in **artikel 4** van toepassing is;
 - een mestopslag/mestsilo in directe ruimtelijke relatie tot het bouwperceel wordt gerealiseerd;
 - voor overige bebouwing geldt dat de overschrijding - niet zijnde mestopslag/mestsilo's - niet meer dan 25 m mag bedragen;
- c ter plaatse van de aanduiding **mast** de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 30 m, mits namens het Ministerie van Defensie is verklaard dat daartegen geen bezwaren bestaan.

3.3.2 De in **3.3.1** genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a de milieusituatie;
- b de verkeersveiligheid;
- c de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden;
- d de waarden van de (aangrenzende) gronden.

3.4 Aanlegvergunning

3.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a het aanleggen of verharden van wegen, voet-, fiets- en/of ruiterspaden of parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m², met uitzondering van:
 - het aanleggen en verharden van wegen en/of paden ter directe ontsluiting van bouwpercelen;
 - het aanbrengen van kuilvoerplaten en sleufsilos in een directe ruimtelijke relatie met een agrarisch bouwperceel;
 - het aanbrengen van koe- en kavelpaden;
- b het bewerken c.q. gebruiksklaar maken van gronden voor de uitoefening van containerteelt.

3.4.2 Het in **3.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.4.3 De in **3.4.1** genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten

gevolgen de agrarische waarden van deze gronden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de bestemming te wijzigen in:

- a in de bestemmingen **WONEN – LANDHUIS** en **LANDGOED**, waarbij de in dit plan ter zake opgenomen voorschriften van toepassing zijn, mits:
 - sprake is van beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering;
 - de grootte van het landgoed minimaal 10 ha zal zijn;
 - op het landgoed sprake zal zijn van een woongebouw met een minimale inhoud van 1.500 m³;
 - in geval van een woonfunctie de voorkeursgrenswaarde in acht wordt genomen;
 - 30% van de oppervlakte van het landgoed zal bestaan uit nieuw bos of een ander natuurdoeltype;
 - omliggende agrarische bedrijven bij de realisatie van een nieuw landgoed niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden zullen worden gehinderd;
 - met een inrichtingsplan of een beeldkwaliteitplan wordt aangetoond dat er sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied;
- b in de bestemming **AGRARISCH BOUWBLOK**, waarbij de in dit plan ter zake opgenomen voorschriften van toepassing zijn, dit ten behoeve van een vergroting van een agrarisch bouwperceel, mits:
 - geen sprake is van een gebruik voor een intensieve veehouderij;
 - de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 1,5 ha;
 - de infrastructuur niet wordt verzwaard;
 - er geen of nauwelijks sprake is van verkeersaantrekkende werking;
- c in de bestemming(en) **BOS** en/of **NATUUR**, mits:
 - natuurontwikkeling uitsluitend plaatsvindt ter uitvoering van het Natuurgebiedsplan Noordoost-Twente dan wel een landschapsontwikkelingsplan;
 - het ruimtelijke en hydrologisch afgeronde (natuur)eenheden betreft;
 - omliggende agrarische bedrijven bij de realisatie van een nieuw landgoed niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden zullen worden gehinderd;

en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden;
- de waarden van de (aangrenzende) gronden.

Artikel 4 **AGRARISCH - BOUWBLOK**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor **AGRARISCH - BOUWBLOK** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van het agrarische bedrijf;
 - b ter plaatse van de aanduiding **bedrijfsactiviteit**, tevens voor een loonbedrijf;
 - c ter plaatse van de aanduiding **intensieve veehouderij**, voor een intensieve veehouderij;
 - d ter plaatse van de aanduiding **nevenactiviteit** voor onderstaande bij het adres aangegeven bedrijfsactiviteiten:
 - Beldhuismolenweg 6, een caravanstalling, tot een oppervlakte van 1.000 m²;
 - Duivelsdijk 21, een bessenkwekerij;
 - Reininksweg 16, een kleinschalig kampeerterrein;
 - e agrarische nevenactiviteiten mits die plaatsvinden:
 - 1. binnen de bedrijfsgebouwen en tot een oppervlakte van niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning uitgezonderd, en niet meer dan 300 m²;
 - 2. buiten en direct aansluitend aan de bedrijfsgebouwen, tot een oppervlakte van niet meer dan 1.000 m²;
 - f het wonen in één bedrijfswoning, tenzij anders op de plankaart is aangegeven, alsmede de huisvesting van twee huishoudens (inwoning) in één woonhuis met een inhoud van niet meer dan 900 m³;
 - g verblijfsrecreatieve voorzieningen binnen bestaande bedrijfsgebouwen, niet verder dan 25 m verwijderd van het hoofdgebouw, in de vorm van boerderijkamers tot een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 200 m² waarbij de oppervlakte per boerderijkamer niet meer mag bedragen dan 50 m² en met dien verstande dat per agrarisch bedrijf ten hoogste 15 slaapplekken zijn toegestaan;
 - h verblijfsrecreatieve voorzieningen binnen bestaande bedrijfsgebouwen, niet verder dan 25 m verwijderd van het hoofdgebouw, in de vorm van pension en/of bed & breakfast, tot een oppervlakte van niet meer dan 300 m²;
 - i dagrecreatieve voorzieningen binnen bestaande bedrijfsgebouwen, in de vorm van ontvangstruimten ten behoeve van verkoop af boerderij, rondleidingen et cetera, tot een oppervlakte van niet meer dan 50 m²;
 - j de verkoop van op het eigen bedrijf geproduceerde producten;
 - k een buitenrijbaan en/of een rijhal, zoals deze bestaat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, tot een oppervlakte van niet meer dan 1000 m²;
 - l water(berging) en de waterhuishouding;
- met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, voorzieningen, tuinen, erven en agrarische gronden.

4.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **AGRARISCH – BOUWBLOK** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

4.2.1 Voor alle bouwwerken geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd ten behoeve van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:

4.2.2 voor **gebouwen** de volgende bepalingen gelden:

- a deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in artikel **42 (bebouwingsgrenzen)**;
- b de afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- c de goothoogte mag niet meer dan 5,50 m bedragen;
- d de bouwhoogte mag niet meer dan 12 m bedragen;
- e de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen;
- f de bouwhoogte respectievelijk gezamenlijke oppervlakte van teeltondersteunende kassen mag niet meer bedragen dan 6 meter respectievelijk 500 m²;
- g in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met f** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden;

4.2.3 voor **bedrijfswoningen** bovendien de volgende bepalingen gelden:

- a de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- b met het oog op inwoning mag de inhoud van de oorspronkelijke bedrijfswoning niet meer dan 900 m³ bedragen, dan wel de inhoud van de hoofdvorm van dat gebouw op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, met dien verstande dat de verschijningsvorm van de woning ongewijzigd dient te blijven en dat sprake moet zijn van één bouwmassa met het uiterlijk van één woning;
- c de goothoogte van een vrijstaande bedrijfswoning mag niet meer dan 4 m bedragen;
- d de bouwhoogte van een vrijstaande bedrijfswoning mag niet meer dan 9 m bedragen;
- e de dakhelling mag niet minder dan 20° en niet meer dan 60° bedragen;
- f in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met e** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden;

4.2.4 voor **aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen** bij een bedrijfswoning de volgende bepalingen gelden:

- a de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50 m² daarvan mag worden benut voor aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen ;
- b de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;

-
- 4.2.5** voor **andere-bouwwerken** de volgende bepalingen gelden:
- a de bouwhoogte van hooibergen, (kunst)mest- en/of voedersilo's mag niet meer dan 10 m bedragen;
 - b de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 2,50 m bedragen, met uitzondering van vlaggenmasten en lichtmasten waarvan de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;

4.3 Vrijstelling

4.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a **4.1** ten behoeve van agrarische nevenactiviteiten binnen de bedrijfsgebouwen en tot een oppervlakte van niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning uitgezonderd, tot niet meer dan 500 m²;
- b **4.1 en 4.2.5** ten behoeve van een buitenrijbaan tot een oppervlakte van niet meer dan 800 m², met dien verstande dat:
 - de afstand tussen de buitenrijbaan en de bestaande rechtmatig geplaatste bebouwing niet meer dan 25 m mag bedragen;
 - de afstand tussen de buitenrijbaan en een woning van derden niet minder dan 70 m mag bedragen;
 - verlichtingsvoorzieningen mogen worden gebouwd tot een hoogte van niet meer dan 8 meter;
 - geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waarden van de (aangrenzende) gronden;
- c **4.1** ten behoeve van de verkoop van niet op het eigen bedrijf geproduceerde streekgebonden producten met dien verstande dat er sprake dient te zijn van kleinschaligheid en dat de basis van de verkoop wordt gevormd door op het eigen bedrijf geproduceerde producten en met dien verstande dat de oppervlakte ten behoeve van deze functie niet meer dan 50 m² mag bedragen;
- d **4.1** ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein;
- e **4.1** ten behoeve van de binnenopslag van kampeermiddelen tot een oppervlakte van niet meer dan 500 m²;
- f **4.2.2 onder b** en toestaan dat de afstand wordt verminderd tot 0 m;
- g **4.2.2 onder c** en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte wordt verhoogd tot 7 m;
- h **4.2.2 onder c en e en 4.2.3 onder d en f** en toestaan dat een gebouw (al dan niet gedeeltelijk) wordt voorzien van een afwijkende dakvorm dan wel een plat dak;
- i **4.2.3 onder b** en toestaan dat de inhoud van de bedrijfswoning wordt vergroot tot niet meer dan de inhoud van het bedrijfsgebouw waarvan de oorspronkelijke bedrijfswoning deel uitmaakt.

4.3.2 De in **4.3.1** genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a de milieusituatie;
- b de verkeersveiligheid;
- c de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden;

-
- d de waarden van de (aangrenzende) gronden.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen:

- a teneinde de bestemming te wijzigen in de bestemmingen **WONEN - LAND-HUIS en LANDGOED**, waarbij de in dit plan ter zake opgenomen voorschriften van toepassing zijn, mits:
- sprake is van beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering;
 - de grootte van het landgoed minimaal 10 ha zal zijn;
 - op het landgoed sprake zal zijn van een woongebouw met een minimale inhoud van 1.500 m³ ;
 - in geval van een woonfunctie de voorkeursgrenswaarde in acht wordt genomen;
 - 30% van de oppervlakte van het landgoed zal bestaan uit nieuw bos of een ander natuurdoeltype;
 - omliggende agrarische bedrijven bij de realisatie van een nieuw landgoed niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden zullen worden gehinderd;
 - met een inrichtingsplan of een beeldkwaliteitplan wordt aangetoond dat er sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied;
 - het initiatief - voor zover betreffende het gebiedsdeel gelegen tussen de Bentheimerstraat en de Lossersestraat - past in de van gemeentewege voor dit gebiedsdeel vastgestelde beleidsvisie.
- b teneinde de bestemming te wijzigen in de bestemming **WONEN** of een **aangrenzende gebiedsbestemming**, waarbij de in dit plan ter zake opgenomen voorschriften van toepassing zijn, mits:
- sprake is van beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering;
 - een aanmerkelijke reductie van de oppervlakte van bestaande bedrijfsgebouwen plaatsvindt;
 - in geval van een woonfunctie de voorkeursgrenswaarde in acht wordt genomen;
- c teneinde de bestemming te wijzigen in de bestemming **WONEN**, waarbij de in dit plan ter zake opgenomen voorschriften van toepassing zijn, mits:
- wordt voldaan aan de voorwaarden zoals vervat in de 'rood-voor-rood-regeling'¹;
 - de locatie niet is gelegen binnen gronden die zijn aangeduid met **35 KE-contour**;
 - de voorkeursgrenswaarde in acht wordt genomen;
- d teneinde de bestemming te wijzigen in de bestemming **WONEN**, waarbij de in dit plan ter zake opgenomen voorschriften van toepassing zijn, voor de bouw van een woonhuis met een inhoud van niet minder dan 750 m³ en niet meer dan 2.000 m³ (inclusief bijgebouwen en te behouden karakteristieke gebouwen) mits:

¹ Deze regeling is als bijlage 1 bij deze voorschriften gevoegd.

-
- sprake is van beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering;
 - de voorkeursgrenswaarde in acht wordt genomen;
 - het woonhuis is bestemd voor enkelvoudige bewoning;
 - minimaal 800 m² van alle opstallen wordt gesloopt;
 - een beeldkwaliteitsplan kan worden overlegd, waarin een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gegarandeerd;
 - aansluitend aan het woonhuis een gebied van 1,5 ha wordt ingezet voor het versterken van de landschappelijke waarden;
 - het initiatief - voor zover betreffende het gebiedsdeel gelegen tussen de Benteimerstraat en de Lossersestraat - past in de van gemeentewege voor dit gebiedsdeel vastgestelde beleidsvisie.
- e teneinde de aanduiding **intensieve veehouderij** van de plankaart te verwijderen, mits sprake is van beëindiging van de intensieve veehouderijbedrijfsvoering;
- f ten behoeve van agrarische nevenactiviteiten binnen de bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte van niet meer dan 500 m²;
- g ten behoeve van verblijfsrecreatieve voorzieningen binnen bestaande bedrijfsgebouwen, niet verder dan 25 m verwijderd van het hoofdgebouw, tot een oppervlakte van niet meer dan 500 m², met dien verstande dat in geval van boerderijkamers geldt dat de oppervlakte per boerderijkamer niet meer mag bedragen dan 50 m² en dat in dat geval per agrarisch bedrijf ten hoogste 30 slaappleaatsen zijn toegestaan;
- h ten behoeve van de binnenopslag van kampeermiddelen tot een oppervlakte van niet meer dan 1.000 m²;
- i ten behoeve van sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en/of met het buitengebied samenhangende dan wel daarop gerichte educatieve (buitengebied) functies binnen de bedrijfsgebouwen, waaronder begrepen expositieruimten, natuur- en landschapseducatie en natuur- en landschapsbeheer;
- en voorts:
- j ten behoeve van milieuvriendelijke ambachtelijke bedrijven, kunstnijverheidsbedrijven, bijenhouderijen en dierenpensions/hondenkennels;
- k ten behoeve van agrarisch verwante bedrijven zoals agrarische hulpbedrijven, loon- en veehandelsbedrijven, vis- en wormkwekerijen;
- l ten behoeve van hoveniersbedrijven, maneges, dierenartsenpraktijken en dierenklinieken;
- mits:
- de activiteiten uitsluitend dan wel overwegend worden uitgeoefend binnen de bestaande bebouwing, dan wel binnen de bestaande bouwmassa;
 - de infrastructuur niet wordt verzwaaard;
 - een (bedrijfs)woning wordt gehandhaafd en het aantal woningen niet toeneemt. Toename van het aantal woningen is wel geoorloofd in geval toepassing wordt gegeven aan de 'rood-voor-rood-regeling'¹;

¹ Deze regeling is als bijlage 1 bij deze voorschriften gevoegd.

-
- er geen of nauwelijks sprake is van verkeersaantrekkende werking;
 - geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden of de waarden van de (aangrenzende) gronden.

4.5 Gebruiksvoorschrift

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 46 onder a** wordt in ieder geval gerekend:

- a het gebruik van 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;
- b het gebruik van gronden en opstallen, voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden.

Artikel 5 **AGRARISCH - GLASTUINBOUW**

5.1 **Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor **AGRARISCH - GLASTUINBOUW** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf;
 - b ter plaatse van de aanduiding **1 dienst-/bedrijfswoning** voor het wonen in één bedrijfswoning;
- met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven.

5.2 **Bouwvoorschriften**

Op de tot **AGRARISCH - GLASTUINBOUW** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

5.2.1 voor **gebouwen** de volgende bepalingen gelden:

- a deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 42 (bebouwingsgrenzen)**;
- b de gezamenlijke oppervlakte van de kassen mag niet meer dan 5.000 m² bedragen;
- c de afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- d de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- e de bouwhoogte van kassen mag niet meer dan 6,50 m bedragen;
- f de bouwhoogte van gebouwen, geen kassen zijnde, mag niet meer dan 10 m bedragen;
- g de dakhelling mag niet minder dan 20° en niet meer dan 60° bedragen;

5.2.2 voor **bedrijfswoningen** de volgende bepalingen gelden:

- a de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen, tenzij op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan een grotere inhoud aanwezig is, in welk geval die grotere inhoud is toegestaan;
- b de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- c de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- d de dakhelling mag niet minder dan 20° en niet meer dan 60° bedragen;

5.2.3 voor **aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen** bij een bedrijfswoning de volgende bepalingen gelden:

- a de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50 m² daarvan mag worden benut voor aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen ;
- b de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;

5.2.4 voor **andere-bouwwerken** geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen, met uitzondering van vlaggenmasten en lichtmasten waarvan de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.

5.3 Nadere eisen

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

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

5.4 Vrijstelling

5.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **5.2.1 onder c** en toestaan dat de afstand wordt verminderd tot 0 m.

5.4.2 De in **5.4.1** genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de bestemming te wijzigen in de bestemming **WONEN** of een **aangrenzende gebiedsbestemming**, waarbij de in dit plan ter zake opgenomen voorschriften van toepassing zijn, mits:

- sprake is van beëindiging van de glastuinbouwbedrijfsactiviteiten;
- een aanmerkelijke reductie van de oppervlakte van bestaande bedrijfsgebouwen plaatsvindt;
- in geval van een woonfunctie de voorkeursgrenswaarde in acht wordt genomen.

Artikel 6 **AGRARISCH – LANDSCHAPPELIJKE EN NATUURLIJKE WAARDEN**

6.1 **Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor **AGRARISCH – LANDSCHAPPELIJKE EN NATUURLIJKE WAARDEN** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van een agrarisch bedrijf, niet zijnde een boomkwekerij;
 - b het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen (niet in een volkstuin-complex);
 - c het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde;
 - d infrastructurele voorzieningen zoals deze bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
 - e schuilstallen en veldschuren, voor zover gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet en zoals deze bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
 - f water(berging) en de waterhuishouding;
 - g extensief recreatief medegebruik in de vorm van voet-, fiets- en/of ruiterspaden;
 - h ter plaatse van de aanduiding **archeologisch monument**, voor het behoud, bescherming en/of herstel van de voorkomende archeologische waarden;
 - i ter plaatse van de aanduiding **bedrijfsactiviteit**, voor een bij onderstaand adres aangegeven bedrijfsactiviteit:
 - Spekhorstweg 3:grondopslag ten behoeve van een transportbedrijf ;
- met daarbijbehorende andere-bouwwerken, voorzieningen, niet zijnde andere-bouwwerken of voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest, en terreinen.

6.2 **Bouwvoorschriften**

Op de tot **AGRARISCH – LANDSCHAPPELIJKE EN NATURWETENSCHAPPELIJKE WAARDEN** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a de bouwhoogte niet meer dan 1,50 m mag bedragen;
- b kuilvoerplaten en sleufsilos mogen worden opgericht binnen een zone van 50 m rondom de gronden met de bestemming **AGRARISCH BOUWBLOK**.

6.3 **Aanlegvergunning**

6.3.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a het aanleggen of verharden van wegen, voet-, fiets-, en/of ruiterspaden of parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m², met uitzondering van:

-
- het aanleggen en verharderen van wegen en/of paden ter directe ontsluiting van agrarische bouwpercelen;
 - het aanbrengen van kuilvoerplaten en sleufsilos in een directe ruimtelijke relatie met een agrarisch bouwperceel;
 - het aanbrengen van koe- en kavelpaden;
- b het vellen en rooien van bomen en andere houtopstanden, voor zover het beplanting betreft die niet in de gemeentelijke kapverordening of de Boswet is geregeld¹;
- c het zaaien of aanplanten van bomen en andere houtopstanden;
- d het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- e het graven of dempen van sloten en poelen;
- f het scheuren van grasland anders dan voor graslandverbetering;
- g het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet.

6.3.2 Het in **6.3.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.3.3 De in **6.3.1** genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de agrarische en/of de landschappelijke en/of de natuurwetenschappelijke waarden van deze gronden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind.

6.4 Gebruiksvoorschrift

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 46 onder a** 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 agrarische bedrijfsvoering;
- b het gebruik van gronden en opstallen, voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de bestemming te wijzigen in:

- a de bestemmingen **WONEN – LANDHUIS** en **LANDGOED**, waarbij de in dit plan ter zake opgenomen voorschriften van toepassing zijn, mits:
 - sprake is van beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering;

¹ Zoals deze regelingen luiden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

-
- de grootte van het landgoed minimaal 10 ha zal zijn;
 - op het landgoed sprake zal zijn van een woongebouw met een minimale inhoud van 1.500 m³;
 - in geval van een woonfunctie de voorkeursgrenswaarde in acht wordt genomen;
 - 30% van de oppervlakte van het landgoed zal bestaan uit nieuw bos of een ander natuurdoeltype;
 - omliggende agrarische bedrijven bij de realisatie van een nieuw landgoed niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden zullen worden beknot;
 - met een inrichtingsplan of een beeldkwaliteitplan wordt aangetoond dat er sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied;
 - het initiatief - voor zover betreffende het gebiedsdeel gelegen tussen de Bentheimerstraat en de Lossersestraat - past in de van gemeentewege voor dit gebiedsdeel vastgestelde beleidsvisie.
- b de bestemming **AGRARISCH - BOUWBLOK**, waarbij de in dit plan ter zake opgenomen voorschriften van toepassing zijn, dit ten behoeve van een vergroting van een agrarisch bouwperceel, mits:
- de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 1,5 ha;
 - de infrastructuur niet wordt verzwaaard;
 - er geen of nauwelijks sprake is van verkeersaantrekkende werking;
- c de bestemming(en) **BOS** en/of **NATUUR**, mits:
- natuurontwikkeling uitsluitend plaatsvindt ter uitvoering van het Natuurgebiedsplan Noordoost-Twente dan wel een landschapsontwikkelingsplan;
 - het ruimtelijke en hydrologisch afgeronde (natuur)eenheden betreft;
 - omliggende agrarische bedrijven bij de realisatie van een nieuw landgoed niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden zullen worden gehinderd;
- en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden;
 - de waarden van de (aangrenzende) gronden.
-

Artikel 7 **AGRARISCH – LANDSCHAPPELIJKE WAARDE**

7.1 **Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor **AGRARISCH – LANDSCHAPPELIJKE WAARDE** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- b het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen (niet in een volkstuin-complex);
- c het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke waarde;
- d infrastructurele voorzieningen zoals deze bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- e schuilstallen en veldschuren, voor zover gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet en zoals deze bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- f water(berging) en de waterhuishouding;
- g extensief recreatief medegebruik in de vorm van een klootschietbaan, voet-, fiets- en/of ruiterspaden;

met daarbijbehorende andere-bouwwerken en voorzieningen, niet zijnde andere-bouwwerken en voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest, en terreinen.

7.2 **Bouwvoorschriften**

Op de tot **AGRARISCH – LANDSCHAPPELIJKE WAARDE** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a de bouwhoogte niet meer dan 1,50 m mag bedragen;
- b kuilvoerplaten en sleuvsilo's mogen worden opgericht binnen een zone van 50 m rondom de gronden met de bestemming **AGRARISCH - BOUWBLOK**.

7.3 **Vrijstelling**

7.3.1 **Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 7.1 en 7.2 voor:**

- a gronden die feitelijk niet meer in gebruik zijn ten dienste van een agrarisch bedrijf, voor het gebruik van die gronden als tuin of erf ten dienste van een nabijgelegen woning, met dien verstande dat:
 - de totale terreinoppervlakte van woning, erf en tuin aaneengesloten ligt en niet meer mag bedragen dan 850 m²;
 - daar uitsluitend andere-bouwwerken ten dienste van woondoeleinden mogen worden gebouwd en met inachtneming van hetgeen dienaangaande in de voorschriften is geregeld;
- b overschrijding met bebouwing van de op de plankaart aangegeven bouwpercelen met de bestemming **AGRARISCH - BOUWBLOK**, met dien verstande dat:

-
- het bepaalde in **artikel 4** van toepassing is;
 - een mestopslag/mestsilo in directe ruimtelijke relatie tot het bouwperceel wordt gerealiseerd;
 - voor overige bebouwing geldt dat de overschrijding - niet zijnde mestopslag/mestsilo's - niet meer dan 25 m mag bedragen.

7.3.2 De in **7.3.1** genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a de milieusituatie;
- b de verkeersveiligheid;
- c de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden;
- d de waarden van de (aangrenzende) gronden.

7.4 Aanlegvergunning

7.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a het aanleggen of verharden van wegen, voet-, fiets-, en/of ruitpaden of parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m², met uitzondering van:
 - het aanleggen en verharden van wegen en/of paden ter directe ontsluiting van agrarische bouwpercelen;
 - het aanbrengen van kuilvoerplaten en sleufsilo's in een directe ruimtelijke relatie met een agrarisch bouwperceel;
 - het aanbrengen van koe- en kavelpaden;
- b het vellen en rooien van bomen en andere houtopstanden, voor zover het beplanting betreft die niet in de gemeentelijke kapverordening of de Boswet is geregeld¹;
- c het zaaien, (aan)planten of telen van bomen, struiken en andere houtopstanden;
- d het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- e het aanbrengen van bovengrondse en/of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet;
- f het bewerken c.q. gebruiksklaar maken van gronden voor de uitoefening van containerteelt.

7.4.2 Het in **7.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

¹ Zoals deze regelingen luiden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

-
- 7.4.3** De in **7.4.1** genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de agrarische en/of de landschappelijke waarden van deze gronden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind.

7.5 Gebruiksvoorschrift

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 46 onder a** 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 agrarische bedrijfsvoering;
- b het gebruik van gronden en opstallen, voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de bestemming te wijzigen in:

- a in de bestemmingen **WONEN – LANDHUIS** en **LANDGOED**, waarbij de in dit plan ter zake opgenomen voorschriften van toepassing zijn, mits:
 - sprake is van beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering;
 - de grootte van het landgoed minimaal 10 ha zal zijn;
 - op het landgoed sprake zal zijn van een woongebouw met een minimale inhoud van 1.500 m³ ;
 - in geval van een woonfunctie de voorkeursgrenswaarde in acht wordt genomen;
 - 30% van de oppervlakte van het landgoed zal bestaan uit nieuw bos of een ander natuurdoeltype;
 - omliggende agrarische bedrijven bij de realisatie van een nieuw landgoed niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden zullen worden gehinderd;
 - met een inrichtingsplan of een beeldkwaliteitplan wordt aangetoond dat er sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied;
- b in de bestemming **AGRARISCH - BOUWBLOK**, waarbij de in dit plan ter zake opgenomen voorschriften van toepassing zijn, dit ten behoeve van een vergroting van een agrarisch bouwperceel, mits:
 - geen sprake is van een gebruik voor een intensieve veehouderij;
 - de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 1,5 ha;
 - de infrastructuur niet wordt verzaard;
 - er geen of nauwelijks sprake is van verkeersaantrekkende werking;

-
- c in de bestemming(en) **BOS** en/of **NATUUR**, mits:
- natuurontwikkeling uitsluitend plaatsvindt ter uitvoering van het Natuurgebiedsplan Noordoost-Twente dan wel een landschapsontwikkelingsplan;
 - het ruimtelijke en hydrologisch afgeronde (natuur)eenheden betreft;
 - omliggende agrarische bedrijven bij de realisatie van een nieuw landgoed niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden zullen worden gehinderd;

en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden;
- de waarden van de (aangrenzende) gronden.

Artikel 8 **BEDRIJF**

8.1 **Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor **BEDRIJF** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven als genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten¹;
- b ter plaatse van de aanduiding **1 dienst-/bedrijfswoning** voor het wonen in één bedrijfswoning;
- c ter plaatse van de aanduiding **bedrijfsactiviteit** tevens voor bij onderstaand adres aangegeven bedrijfsactiviteiten:
 - Hengelsestraat 207 aannemersbedrijf;
 - Hengelsestraat 248 aannemersbedrijf;
 - Loweg ong.² handel in oude metalen;
 - Loweg ong.³ opslag oude metalen
 - Loweg ong.⁴ gaswinning;
 - Loweg 21 transportbedrijf;
 - Loweg 25 autorecycling;
 - Overesweg 6 confectiebedrijf /houtbewerking;
 - Postweg 4a bloemengroothandel;
 - Postweg 4b opslag en transportbedrijf;
 - Tankenbergstraat 1 aannemersbedrijf;

goedkeuring onthouden

met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, erven, tuinen, groen-, nuts- en parkeervoorzieningen, en voorzieningen voor de waterhuishouding, met dien verstande dat:

- d Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- e vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
- f Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
- g inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r. 1994 niet zijn toegestaan.
- h detailhandel niet is toegestaan, tenzij anders op de plankaart is aangeduid.

8.2 **Bouwvoorschriften**

Op de tot **BEDRIJF** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

8.2.1 voor **gebouwen** de volgende bepalingen gelden:

- a deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 42 (bebouwingsgrenzen)**;

¹ Deze lijst is als bijlage 3 bij de voorschriften gevoegd.

² Bestemmingsvlak gelegen in het kadastrale perceel 7794, oostelijk deel.

³ Bestemmingsvlak gelegen in het kadastrale perceel 7794, westelijk deel.

⁴ Bestemmingsvlak gelegen in het kadastrale perceel 527 en gedeeltelijk in 54 en 56.

-
- b op gronden bij de volgende adressen mag de gezamenlijke oppervlakte - de oppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbijbehorende aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen daaronder niet begrepen - niet meer bedragen dan onderstaand is aangegeven:
- | | | |
|---------------------------|-------|------------------|
| – Hengelosestraat 207 | 1.400 | m ² ; |
| – Hengelosestraat 225 | 300 | m ² ; |
| – Hengelosestraat 248 | 330 | m ² ; |
| – Loweg ong. ¹ | 0 | m ² ; |
| – Loweg ong. ² | 75 | m ² ; |
| – Loweg 21 | 800 | m ² ; |
| – Loweg 25 | 825 | m ² ; |
| – Overesweg 6 | 2.560 | m ² ; |
| – Postweg 2 | 195 | m ² ; |
| – Postweg 4 | 840 | m ² ; |
| – Postweg 4a | 1.200 | m ² ; |
| – Postweg 4b | 840 | m ² ; |
| – Postweg 5 | 450 | m ² ; |
| – Spekhorstweg 3 | 0 | m ² ; |
| – Tankenbergstraat 1 | 300 | m ² ; |
- c de afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- d de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;

8.2.2

voor **bedrijfswoningen** de volgende bepalingen gelden:

- a de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- b de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- c voor niet-inpandige bedrijfswoningen geldt dat:
- de goothoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 - de bouwhoogte niet meer dan 9 m mag bedragen;
 - de dakhelling niet minder dan 20° en niet meer dan 60° mag bedragen;

8.2.3

voor **aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen** bij een bedrijfswoning de volgende bepalingen gelden:

- a de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50 m² daarvan mag worden benut voor aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen ;
- b de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde
- c de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;

¹ Bestemmingsvlak gelegen in het kadastrale perceel 7794

² Bestemmingsvlak gelegen in het kadastrale perceel 527 en gedeeltelijk in 54 en 56

-
- 8.2.4** voor **andere-bouwwerken** de volgende bepalingen gelden:
- a indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
 - b in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen, met uitzondering van vlaggenmasten en lichtmasten waarvan de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.

8.3 Nadere eisen

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

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

8.4 Vrijstelling

8.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a het bepaalde in **8.1 onder a** en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, indien die bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd, mits het geen Wgh-inrichtingen betreft;
- b het bepaalde in **8.1 onder c** ten behoeve van productiegebonden detailhandel;
- c het bepaalde in **8.2.1 onder b** en met het oog op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit toestaan dat de oppervlakte wordt uitgebreid met niet meer dan 10%;
- d het bepaalde in **8.2.1 onder c** en toestaan dat de afstand wordt verminderd tot 0 m.

8.4.2 De in **8.4.1** genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

8.5.1 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde:

- a de bestemming te wijzigen in de bestemmingen **WONEN** of **MAATSCHAPPELIJK**, waarbij de in dit plan ter zake opgenomen voorschriften van toepassing zijn, mits de voorkeursgrenswaarde in acht wordt genomen;
- b de bestemming te wijzigen in de bestemming **WONEN**, waarbij de in dit plan ter zake opgenomen voorschriften van toepassing zijn, mits:

-
- wordt voldaan aan de voorwaarden zoals vervat in de 'rood-voor-rood-regeling'¹;
 - de locatie niet is gelegen binnen gronden aangeduid met **35 KE-contour**;
 - de voorkeursgrenswaarde in acht wordt genomen;
- c de aanduiding **bedrijfsactiviteit** van de plankaart te verwijderen, met dien verstande dat de wijziging uitsluitend plaats vindt nadat de desbetreffende bedrijfsactiviteit is beëindigd;
- mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- 1 het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2 de woonsituatie;
 - 3 de milieusituatie;
 - 4 de verkeersveiligheid;
 - 5 de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden.

¹ Deze regeling is als bijlage 1 bij deze voorschriften gevoegd.

Artikel 9 **BEDRIJF - NUT**

9.1 **Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor **BEDRIJF - NUT** aangewezen gronden zijn bestemd voor op het openbare net aangesloten nutsvoorzieningen, zoals transformatoren, gasvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, met daarbijbehorende gebouwen, niet zijnde een bedrijfswoning, andere-bouwwerken en terreinen.

9.2 **Bouwvoorschriften**

Op de tot **BEDRIJF - NUT** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

9.2.1 voor **gebouwen** de volgende bepalingen gelden:

- a deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 42 (bebouwingsgrenzen)**;
- b het bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak bedraagt 100%, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;
- c de afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- d de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,50 m;
- e de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

9.2.2 voor **andere-bouwwerken** de volgende bepalingen gelden:

- a de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

9.3 **Vrijstelling**

9.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **9.2.1 onder c** en toestaan dat de afstand wordt verminderd tot 0 m.

9.3.2 De in **9.4.1** genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden.

Artikel 10 **BEDRIJF - RIOOLWATERZUIVERING**

10.1 **Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor **BEDRIJF - RIOOLWATERZUIVERING** aangewezen gronden zijn bestemd voor een rioolwaterzuiveringsinstallatie, met daarbijbehorende gebouwen, niet zijnde een bedrijfswoning, andere-bouwwerken en terreinen.

10.2 **Bouwvoorschriften**

Op de tot **BEDRIJF - RIOOLWATERZUIVERING** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

10.2.1 voor **gebouwen** de volgende bepalingen gelden:

- a deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 42 (bebouwingsgrenzen)**;
- b het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
- c de afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- d de goothoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- e de bouwhoogte mag niet meer dan 20 m bedragen;

10.2.2 voor **andere-bouwwerken** de volgende bepalingen gelden:

- a de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 10 m bedragen.

10.3 **Vrijstelling**

10.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **10.2.1 onder c** en toestaan dat de afstand wordt verminderd tot 0 m.

10.3.2 De in **10.4.1** genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden.

Artikel 11 **BEDRIJF – VERKOOPPUNT MOTORBRANDSTOFFEN**

11.1 **Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor **BEDRIJF – VERKOOPPUNT MOTORBRANDSTOFFEN** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a de verkoop van motorbrandstoffen en lpg tot een lpg-doorzet van 1.000 m³ per jaar;
- b detailhandel in weggebonden artikelen, voor een oppervlakte van niet meer dan 50 m²;
- c uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **vulpunt**, voor een vulpunt lpg;
- d ter plaatse van de aanduiding **bedrijfsactiviteit**, uitsluitend voor de verkoop van dieselbrandstof;

met daarbijbehorende gebouwen, een bedrijfswoning daaronder niet begrepen, andere-bouwwerken en terreinen.

11.2 **Bouwvoorschriften**

Op de tot **BEDRIJF – VERKOOPPUNT MOTORBRANDSTOFFEN** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

11.2.1 voor **gebouwen** de volgende bepalingen gelden:

- a deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 42 (bebouwingsgrenzen)**;
- b de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- c de bouwhoogte mag niet meer dan 4m bedragen.

11.2.2 voor **andere-bouwwerken** de volgende bepalingen gelden:

- a de bouwhoogte van luifels, licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 2,50 m bedragen.

11.3 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de bestemming voor de gronden die zijn aangeduid met **bedrijfsactiviteit** te wijzigen in **HORECA**, waarbij de in dit plan ter zake opgenomen voorschriften van toepassing zijn, mits sprake is van beëindiging van de huidige bedrijfsactiviteit.

Artikel 12 BOS

12.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **BOS** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bos, bebossing en groenvoorzieningen;
- b recreatief en/of educatief medegebruik;
- c infrastructurele voorzieningen, zoals deze bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- d waterhuishouding en waterberging;
- e het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke, ecologische en landschappelijke waarden, zoals het aanleggen dan wel verleggen van waterlopen, beken daaronder begrepen;
- f ter plaatse van de aanduiding **archeologisch monument**, voor het behoud, bescherming en/of herstel van de voorkomende archeologische waarden; met daarbij behorende andere-bouwwerken, voorzieningen en terreinen.

12.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **BOS** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de hoogte niet meer dan 1,50 m mag bedragen.

12.3 Aanlegvergunning

12.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a het vellen en rooien van bomen en andere houtopstanden;
- b het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 20 m²;
- c het aanleggen of verharderen van wegen en paden;
- d het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van recreatief of educatief medegebruik;
- e het aanbrengen van bovengrondse en/of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet.

12.3.2 Het in **12.3.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

12.3.3

De in **12.3.1** genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de waarden van deze gronden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind.

Artikel 13 DETAILHANDEL - TUINCENTRUM

13.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **DETAILHANDEL - TUINCENTRUM** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a detailhandel in artikelen zoals opgenomen in de productenlijst basisassortiment tuincentra¹;

b een hoveniersbedrijf;

met daarbijbehorende gebouwen, een bedrijfswoning daaronder begrepen, andere bouwwerken, wegen, paden, parkeervoorzieningen, water, voorzieningen voor de waterhuishouding, groenvoorzieningen en terreinen, met dien verstande dat ter plaatse van het adres Grondmanstraat 10 en de daar met **bebouwing** aangeduide gronden geldt dat daar gebouwen mogen worden gebouwd tot een oppervlakte van niet meer dan 150 m².

13.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **DETAILHANDEL _ TUINCENTRUM** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

13.2.1 voor **gebouwen** de volgende bepalingen gelden:

a deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 42 (bebouwingsgrenzen)**;

b op gronden bij de volgende adressen mag de gezamenlijke oppervlakte - de oppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbijbehorende aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen daaronder niet begrepen - niet meer bedragen dan onderstaand is aangegeven:

- | | | |
|-------------------------------|--------|---|
| – Grondmanstraat 10: | 4.900 | m ² waarvan 3.500 m ² verkoopkas; |
| – Oude Ootmarsumsestraat 49a: | 390 | m ² ; |
| – Postweg 1: | 11.500 | m ² waarvan 3.500 m ² verkoop; |
| – Postweg 46: | 1.350 | m ² ; |

c de afstand van gebouwen tot de bestemmingsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;

d de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;

e de bouwhoogte van kassen mag niet meer dan 6,50 m bedragen;

f de bouwhoogte van gebouwen, geen kassen zijnde, mag niet meer dan 10 m bedragen;

g de dakhelling mag niet minder dan 20° en niet meer dan 60° bedragen;

¹ Deze lijst is als bijlage 3 bij deze voorschriften gevoegd.

-
- 13.2.2** voor **bedrijfswoningen** de volgende bepalingen gelden:
- a de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen, met dien verstande dat de inhoud van de bedrijfswoning op perceel Grondmanstraat 10 niet meer dan 900 m³ mag bedragen;
 - b de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
 - c voor niet-inpandige bedrijfswoningen geldt dat:
 - de goothoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 - de bouwhoogte niet meer dan 9 m mag bedragen;
 - de dakhelling niet minder dan 20° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- 13.2.3** voor **aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen** bij een bedrijfswoning de volgende bepalingen gelden:
- a de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50 m² daarvan mag worden benut voor aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen ;
 - b de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- 13.2.4** voor **andere-bouwwerken** geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen, met uitzondering van licht- en vlaggenmasten waarvan de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.

13.3 Nadere eisen

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

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

13.4 Vrijstelling

13.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **13.2.1 onder c** en toestaan dat de afstand wordt verminderd tot 0 m.

13.4.2 De in **13.4.1** genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden.

Artikel 14 GROEN - PARK

14.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **GROEN - PARK** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a een park;
 - b het behoud, het beheer, herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden;
 - c ter plaatse van de aanduiding **hoofdontsluiting**, voor een hoofdontsluiting van een sportpark;
- met daarbijbehorende kunstwerken, speelvoorzieningen, fiets- en/of voetpaden, andere-bouwwerken en terreinen.

14.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **GROEN - PARK** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 4,50 m mag bedragen.

14.3 Vrijstelling

14.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **14.2** en de bouw van gebouwen ten dienste van de bestemming toestaan, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 40 m², de goothoogte niet meer dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m.

14.3.2 De in **14.3.1** genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden.

14.4 Aanlegvergunning

14.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a het aanleggen of verharderen van wegen, voet-, fiets- en/of ruitpaden of parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 50 m²;
- b het vellen en rooien van bomen en andere houtopstanden, voor zover het beplanting betreft die niet in de gemeentelijke kapverordening of de Boswet is geregeld¹;

¹ Zoals deze regelingen luiden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

-
- 14.4.2** Het in **14.3.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
- a het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
 - b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- 14.4.3** De in **14.3.1** genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de waarden van deze gronden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind.

Artikel 15 HORECA

15.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **HORECA** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a horecabedrijven;
- b ter plaatse van de aanduiding **2 dienst-/bedrijfswoningen**, voor het wonen in 2 bedrijfswoningen;

met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven, terrassen, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

15.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **HORECA** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

15.2.1 voor **gebouwen** de volgende bepalingen gelden:

- a deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 42 (bebouwingsgrenzen)**;
- b op gronden bij de volgende adressen mag de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedragen dan onderstaand is aangegeven:
 - Bornsedijk 100 1.750 m²;
 - Denekamperstraat 72 850 m²;
 - Hengelosestraat 240 1.500 m²;
 - Hengelosestraat 250-252 2.200 m²;
 - Oude Almeloseweg 13-15 750 m²;
- c de afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen
- d de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- e de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- f in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met e** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden;

15.2.2 voor **bedrijfswoningen** de volgende bepalingen gelden:

- a de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- b de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- c voor niet-inpandige bedrijfswoningen geldt dat:
 - de goothoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 - de bouwhoogte niet meer dan 9 m mag bedragen;
 - de dakhelling niet minder dan 20° en niet meer dan 60° mag bedragen;

15.2.3 voor **aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen** bij een bedrijfs-woning de volgende bepalingen gelden:

- a de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50 m² daarvan mag worden benut voor aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen ;

-
- b de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - c de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;

15.2.4 voor **andere-bouwwerken** de volgende bepalingen gelden:

- a de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

15.3 Vrijstelling

15.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **15.2.1 onder c** en toestaan dat de afstand wordt verminderd tot 0 m.

15.3.2 De in **15.4.1** genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden.

Artikel 16 MAATSCHAPPELIJK

16.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **MAATSCHAPPELIJK** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maatschappelijke voorzieningen;
 - b ter plaatse van de aanduiding **1 dienst-/bedrijfswoning** voor het wonen in een bedrijfswoning;
- met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, erven, terreinen, parkeer-voorzieningen, water en groenvoorzieningen.

16.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **MAATSCHAPPELIJK** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

16.2.1 voor **gebouwen** de volgende bepalingen gelden:

- a deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 42 (bebouwingsgrenzen)**;
- b op gronden bij de navolgende adressen mag de gezamenlijke oppervlakte, de oppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbijbehorende aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen daaronder niet begrepen, niet meer bedragen dan onderstaand is aangegeven:

– Boerskottenlaan 31	425	m ² ;
– Jufferbeekweg ong.	585	m ² ;
– Lossersvoetpad ong.	10	m ² ;
- c de afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- d de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- e de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;

16.2.2 voor **bedrijfswoningen** de volgende bepalingen gelden:

- a de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- b de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- c voor niet-inpandige bedrijfswoningen geldt dat:
 - de goothoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 - de bouwhoogte niet meer dan 9 m mag bedragen;
 - de dakhelling niet minder dan 20° en niet meer dan 60° mag bedragen;

16.2.3 voor **aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen** bij een bedrijfswoning de volgende bepalingen gelden:

- a de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50 m² daarvan mag worden benut voor aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen ;
- b de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;

-
- 16.2.4** voor **andere-bouwwerken** de volgende bepalingen gelden:
- a de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
 - b de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

16.3 Vrijstelling

- 16.3.1** Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **16.2.1 onder c** en toestaan dat de afstand wordt verminderd tot 0 m.
- 16.3.2** De in **16.4.1** genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b de woonsituatie;
 - c de verkeersveiligheid;
 - d de sociale veiligheid;
 - e de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden.

Artikel 17 NATUUR

17.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **NATUUR** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke, ecologische en landschappelijke waarden;
 - 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;
 - d waterhuishoudkundige voorzieningen, zoals deze bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- met daarbijbehorende andere-bouwwerken, voorzieningen en terreinen.

17.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **NATUUR** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de hoogte niet meer dan 1,50 m mag bedragen.

17.3 Aanlegvergunning

17.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a het aanleggen of verharden van wegen, voet-, fiets- en/of ruiterspaden of parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
- b het vellen, rooien, zaaien of aanplanten van bomen en andere houtopstanden, voor zover het beplanting betreft die niet in de gemeentelijke kapverordening of de Boswet is geregeld;
- c het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- d het graven of dempen van sloten en poelen;
- e het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik en het educatief medegebruik;
- f het aanbrengen van bovengrondse en/of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet.

17.3.2 Het in **17.3.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Natuurbeschermingswet;
- d die worden uitgevoerd krachtens een vastgesteld beheersplan.

17.3.3

De in **17.3.1** genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de waarden van deze gronden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind.

Artikel 18 RECREATIE - DAGRECREATIE

18.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **RECREATIE - DAGRECREATIE** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a dagrecreatieve voorzieningen als sport- en speelvelden, evenemententerrein, vijvers, trimbaan en wielerved;baan;
- b voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke, ecologische en landschappelijke waarden;
- c ter plaatse van de aanduiding **1 dienst-/bedrijfswoning** voor het wonen in één bedrijfswoning;
- d ter plaatse van de aanduiding **recreatieve activiteit**, op het navolgende adres tevens voor de volgende activiteit:
 - Bornsedijk 86 kartbaan;
 - Bornsedijk 105 outdoor challenge park;
 - Oldenzaalsedijk 22 saunabedrijf.
- e ter plaatse van de aanduiding **water**, tevens voor water(partijen); met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, wegen, paden, parkeer-voorzieningen, water, voorzieningen voor de waterhuishouding en waterberging, groenvoorzieningen en terreinen.

18.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **RECREATIE - DAGRECREATIE** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

18.2.1 voor gebouwen de volgende bepalingen gelden:

- a deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 42 (bebouwingsgrenzen)**;
- b de afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- c de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen zoals EHBO schuilhutten en sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 750 m², met dien verstande dat de oppervlakte per gebouw niet meer dan 75 m² mag bedragen en dat één gebouw een oppervlakte mag hebben van niet meer dan 150 m²;
- d ter plaatse van de aanduiding **recreatieve activiteit** mag de gezamenlijke oppervlakte - de oppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij behorende aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen daaronder niet begrepen - niet meer bedragen dan onderstaand bij het adres is aangegeven:
 - Bornsedijk 86 (kartbaan) 1.250 m² waarvan 600 m² horeca
 - Bornsedijk 105 (outdoor challenge park) 450 m²;
 - Oldenzaalsedijk 22 (saunabedrijf) 2.500 m²;
- e ter plaatse van de aanduiding **voorziening** mag de gezamenlijke oppervlakte - de oppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij behorende aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen daaronder niet begrepen - niet meer bedragen dan onderstaand bij het adres is aangegeven:

-
- Hengelsestraat 230: 400 m²;
 - Oldenzaalsedijk 9: 350 m²;
 - Oude Almeloseweg 11: 600 m²;

- f de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- g de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen.

18.2.2 voor **bedrijfswoningen** de volgende bepalingen gelden:

- a de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen, tenzij op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan een grotere inhoud aanwezig is, in welk geval die grotere inhoud is toegestaan;
- b de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- c de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- d voor niet-inpandige bedrijfswoningen geldt dat:
 - de goothoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 - de bouwhoogte niet meer dan 9 m mag bedragen;
 - de dakhelling niet minder dan 20° en niet meer dan 60° mag bedragen;

18.2.3 voor **aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen** bij een bedrijfswoning de volgende bepalingen gelden:

- a de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50 m² daarvan mag worden benut voor aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen ;
- b de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;

18.2.4 voor **andere-bouwwerken** de volgende bepalingen gelden:

- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- b de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen.

18.3 Nadere eisen

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

- a een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b het behoud van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

18.4 Vrijstelling

18.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a **18.1** en aan de bestemming gerelateerde detailhandel toestaan;

-
- b **18.1** en toestaan dat tevens activiteiten worden ontplooid die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegestane activiteiten, mits het geen Wgh-inrichtingen betreft;
 - c **18.2.1 onder b** en toestaan dat de afstand wordt verminderd tot 0 m.

18.4.2 De in **18.4.1** genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

18.5 Aanlegvergunning

18.5.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a het vellen en rooien van bomen en andere houtopstanden;
- b het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 50 m²;

18.5.2 Het in **18.5.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

18.5.3 De in **18.5.1** genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de waarden van deze gronden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind.

Artikel 19 RECREATIE - VERBLIJFSRECREATIE

19.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **RECREATIE - VERBLIJFSRECREATIE** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bij perceel Bornsedijk 103, voor bedrijfsmatig geëxploiteerde verblijfsrecreatieve voorzieningen tot een aantal van 87 kampeermiddelen en/of stacaravans;
- b bij perceel Beldhuismolenweg 8, voor bedrijfsmatig geëxploiteerde verblijfsrecreatieve voorzieningen tot niet meer dan 75 recreatiewoningen;
- c ter plaatse van de aanduiding **1 dienst-/bedrijfswoning** voor het wonen in een bedrijfswoning;

met daarbij behorende detailhandel en horeca, gebouwen, andere-bouwwerken, wegen, paden, parkeervoorzieningen, water, voorzieningen voor de waterhuishouding, groenvoorzieningen en terreinen.

19.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **RECREATIE - VERBLIJFSRECREATIE** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

19.2.1 voor gebouwen ten behoeve van algemene voorzieningen, onderhoud en beheer de volgende bepalingen gelden:

- a deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 42 (bebouwingsgrenzen)**;
- b de afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- c de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 100 m² bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte bij het adres Beldhuismolenweg 8 niet meer dan 1.300 m² mag bedragen;
- d de goothoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- e de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;

19.2.2 voor **recreatiewoningen** de volgende bepalingen gelden:

- a recreatiewoningen mogen uitsluitend worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding **recreatiepark**;
- b er mogen niet meer dan 75 recreatiewoningen worden gebouwd, waarvan ten hoogste 10 woningen als twee aaneengesloten woningen;
- c de afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- d de inhoud van een recreatiewoning inclusief onderkeldering mag niet meer dan 300 m³ bedragen;
- e de goothoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen;
- f de dakhelling mag niet meer dan 45° bedragen;
- g de onderlinge afstand tussen de recreatiewoningen mag niet minder dan 5 m bedragen, met dien verstande dat voor de gronden bij perceel Oud Almelseweg een onderlinge afstand geldt van niet minder dan 7 m;

-
- 19.2.3** voor **stacaravans** de volgende bepalingen gelden:
- a het aantal per standplaats mag niet meer dan één bedragen;
 - b de afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
 - c de oppervlakte inclusief bergingen, daaronder begrepen niet meer dan 1 vrijstaande berging van niet meer dan 6 m², mag niet meer dan 60m² bedragen;
 - d de bouwhoogte mag niet meer dan 3,50 m bedragen;
 - e de onderlinge afstand mag niet minder dan 5 m bedragen;
- 19.2.4** voor **bedrijfswoningen** de volgende bepalingen gelden:
- a de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
 - b de goothoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
 - c de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
 - d voor niet-inpandige bedrijfswoningen geldt dat:
 - de goothoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 - de bouwhoogte niet meer dan 9 m mag bedragen;
 - de dakhelling niet minder dan 20° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- 19.2.5** voor **aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen** bij een bedrijfswoning de volgende bepalingen gelden:
- a de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50 m² daarvan mag worden benut voor aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen ;
 - b de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - c de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- 19.2.6** voor **andere-bouwwerken** de volgende bepalingen gelden:
- a de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,50 m bedragen;
 - b de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 6 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 een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b het behoud van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden.

19.4 Vrijstelling

19.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **19.2.1 onder b** en toestaan dat de afstand wordt verminderd tot 0 m.

19.4.2 De in **19.4.1** genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden.

Artikel 20 RECREATIE - VOLKSTUIN

20.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **RECREATIE - VOLKSTUIN** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a volkstuinen;
- b hobbytuinbouw;

met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken en voorzieningen en terreinen.

20.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **RECREATIE - VOLKSTUIN** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

20.2.1 voor **gebouwen** de volgende bepalingen gelden:

- a deze mogen uitsluitend worden gebouwd op een volkstuin met een oppervlakte van ten minste 100 m²;
- b de gezamenlijke oppervlakte van plantenkassen mag per volkstuin niet meer dan 10 m² bedragen;
- c de gezamenlijke oppervlakte van bergingen mag per volkstuin niet meer dan 6 m² bedragen;
- d de bouwhoogte mag niet meer dan 2,50 m bedragen;

20.2.2 voor **andere-bouwwerken** de volgende bepalingen gelden:

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

Artikel 21 SPORT

21.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **SPORT** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a sportvoorzieningen - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren;

b ondergeschikte detailhandel en horeca;

met daarbijbehorende gebouwen - niet zijnde bedrijfswoningen - andere-bouwwerken, wegen, paden, parkeervoorzieningen, water, groenvoorzieningen en terreinen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:

- **geen horeca** geldt dat daar geen horeca is toegestaan;
- **geen mast** geldt dat daar geen lichtmasten dan wel andere voorzieningen voor verlichting van sportvelden zijn toegestaan.

21.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **SPORT** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

21.2.1 voor **gebouwen** de volgende bepalingen gelden:

a deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 42 (bebouwingsgrenzen)**, met dien verstande dat gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding **bebouwing**;

b de afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;

c op gronden bij de navolgende adressen mag de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedragen dan onderstaand is aangegeven:

- Bornsedijk 60 (voetbal)	3.250	m ² ;
- Haerstraat 145 (tennis)	400	m ² ;
- Oude Almeloseweg 1 (wielerclub)	325	m ² ;
- Oude Almeloseweg 3 (tennis)	3.350	m ² ;
- Oude Postweg 25 (klootschieten)	150	m ² ;
- Schapendijk ong. (postduivensport)	270	m ² ;
- Schapendijk 35 (tennis)	225	m ² ;
- Schapendijk 37 (voetbal)	1.100	m ² ;
- Schapendijk 39 (klootschieten)	200	m ² ;

d de bouwhoogte van een overdekte tennishal op de gronden bij perceel Oud Almeloseweg 3 mag niet meer dan 12 m bedragen;

e de bouwhoogte van overige gebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen;

21.2.2 voor **andere-bouwwerken** de volgende bepalingen gelden:

a de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen en de bouwhoogte van lichtmasten en ballenvangers niet meer dan 15 m;

b de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

21.3

Nadere eisen

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

- a het behoud van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
- b de verkeersveiligheid;
- c de sociale veiligheid;
- d de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden.

21.4

Vrijstelling

21.4.1

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a **21.1 en 21.2.2** voor het ter plaatse van de aanduiding **geen mast** bouwen en gebruiken van lichtmasten danwel andere voorzieningen voor verlichting;
- b **21.2.1 onder b** en toestaan dat de afstand wordt verminderd tot 0 m.

21.4.2

De in **21.4.1** genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden;

en voor wat betreft de onder a opgenomen vrijstelling voorts:

- f indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de natuurwaarden.

Artikel 22 SPORT- MANEGE

22.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **SPORT - MANEGE** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a een manege;
 - b ter plaatse van de aanduiding **1 dienst-/bedrijfswoning** voor het wonen in een bedrijfswoning;
- met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, een buitenrijbaan, wegen, paden, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

22.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **SPORT - MANEGE** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

22.2.1 voor **gebouwen** de volgende bepalingen gelden:

- a deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 42 (bebouwingsgrenzen)**;
- b de afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- c op gronden bij de navolgende adressen mag de gezamenlijke oppervlakte - de oppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbijbehorende aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen daaronder niet begrepen - niet meer bedragen dan onderstaand is aangegeven:
 - Boerskottenlaan 35 925 m²;
 - Bornsedijk 64 2.000 m²;
 - Oude Almeloseweg 20 3.000 m²;
- d de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,50 m;
- e de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

22.2.2 voor **bedrijfswoningen** de volgende bepalingen gelden:

- a de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- b de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,50 m;
- c de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- d voor niet-inpandige bedrijfswoningen geldt dat:
 - de goothoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 - de bouwhoogte niet meer dan 9 m mag bedragen;
 - de dakhelling niet minder dan 20° en niet meer dan 60° mag bedragen;

22.2.3 voor **aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen** bij een bedrijfswoning de volgende bepalingen gelden:

- a de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50 m² daarvan mag worden benut voor aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen ;
- b de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;

-
- c de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;

22.2.4 voor **andere-bouwwerken** de volgende bepalingen gelden:

- a de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

22.3 Vrijstelling

22.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **22.2.1 onder b** en toestaan dat de afstand wordt verminderd tot 0 m.

22.3.2 De in **22.4.1** genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden.

Artikel 23 VERKEER – KLASSE A

23.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **VERKEER – KLASSE A** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het vervoer over de weg;
 - b ter plaatse van de aanduiding **mast**, voor een antenne-installatie met bijbehorend opstelpunt;
 - c ter plaatse van de aanduiding **vulpunt**, voor een vulpunt lpg;
- met daarbijbehorende bebouwing en voorzieningen zoals ongelijkvloerse kruisingen met (spoor)wegen en water, voet/fietspaden, bermen en bermsloten, taluds en parkeer- groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

23.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **verkeersdoeleinden** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
- b ter plaatse van de aanduiding **mast** een bouwhoogte geldt van niet meer dan 40 m.

Artikel 24 VERKEER – KLASSE C

24.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **VERKEER – KLASSE C** aangewezen gronden zijn bestemd voor het vervoer over de weg, met daarbijbehorende bebouwing en voorzieningen zoals ongelijkvloerse kruisingen met (spoor)wegen en water, voet/fietspaden, bermen en bermsloten, taluds en parkeer- groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

24.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **VERKEER – KLASSE C** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

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

Artikel 25 VERKEER – KLASSE D

25.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **VERKEER – KLASSE D** aangewezen gronden zijn bestemd voor het vervoer over de weg, met daarbijbehorende bebouwing en voorzieningen als ongelijkvloerse kruisingen met (spoor)wegen en water, voet/fietspaden, bermen en bermsloten, taluds en parkeer- groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

25.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **VERKEER – KLASSE D** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

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

Artikel 26 VERKEER - RAILVERKEER

26.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **VERKEER - RAILVERKEER** aangewezen gronden zijn bestemd voor het vervoer over het spoor, met daarbijbehorende andere-bouwwerken en voorzieningen, waaronder begrepen (on)gelijkvloerse kruisingen met wegen en water, faunapassages en groenvoorzieningen.

26.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **VERKEER - RAILVERKEER** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte van andere-bouwwerken anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer dan 10 m, gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf, mag bedragen.

Artikel 27 VERKEER – VOET-/FIETSPAD

27.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **VERKEER – VOET-/FIETSPAD** aangewezen gronden zijn bestemd voor voet- en/of fietspaden; met daarbijbehorende andere-bouwwerken en voorzieningen.

27.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **VERKEER- VOET-/FIETSPAD** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.

Artikel 28 VERKEER - ZANDPAD

28.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **VERKEER - ZANDPAD** aangewezen gronden zijn bestemd voor onverharde wegen en paden, met dien verstande dat zij halfverhard mogen zijn indien zij reeds halfverhard zijn op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, met daarbijbehorende andere-bouwwerken en voorzieningen als groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

28.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **VERKEER - ZANDPAD** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.

Artikel 29 WATER – LANDSCHAPPELIJKE EN NATUURLIJKE WAARDEN

29.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **WATER – LANDSCHAPPELIJKE EN NATUURLIJKE WAARDEN** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a water en oeverstroken;
 - b het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden;
- met daarbij behorende andere-bouwwerken, waaronder bruggen, dammen en/of duikers, en terreinen.

29.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **WATER – LANDSCHAPPELIJKE EN NATUURLIJKE WAARDEN** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **andere-bouwwerken** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

29.3 Aanlegvergunning

29.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a het aanbrengen van bovengrondse en/of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet;
- b het aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en vlonders;
- c het vellen, rooien, zaaien of aanplanten van bomen en andere houtopstanden, voor zover het beplanting betreft die niet in de gemeentelijke kapverordening of de Boswet is geregeld¹;
- d het graven, vergraven, verbreden of dempen van watergangen en poelen.

29.3.2 Het in **29.3.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

29.3.3 De in **29.3.1** genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de waarden van deze gronden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind.

¹ Zoals deze regelingen luiden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

Artikel 30 WONEN

30.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **WONEN** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a woondoeleinden, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep;
 - b ter plaatse van de aanduiding:
 - **nevenactiviteit** tevens voor bij onderstaand adres aangegeven activiteiten:
 - Boerrigterweg 6a: opslag tot een oppervlakte van 575 m²;
 - **monument (rijks)**, voor het behoud, de bescherming of het herstel van de cultuurhistorische waarde;
 - **zorgboerderij**, voor een zorgboerderij en paardenhouderij;
 - c de huisvesting van twee huishoudens in één woonhuis (inwoning);
 - d de huisvesting van twee of drie huishoudens binnen de inhoud van het gebouw waarvan de oorspronkelijke woning reeds deel uitmaakt, mits dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het (waardevolle) gebouw, met dien verstande dat:
 - 1 de huisvesting van twee huishoudens uitsluitend is toegestaan indien de inhoud van het gebouw meer bedraagt dan 1.000 m³;
 - 2 de huisvesting van drie huishoudens uitsluitend is toegestaan indien de inhoud van het gebouw meer bedraagt dan 1.500 m³;
 - 3 de uiterlijke verschijningsvorm gehandhaafd blijft;
 - 4 het bepaalde **onder 3** niet van toepassing is indien en voor zover door het (ver)bouwen de karakteristieke verschijningsvorm wordt hersteld dan wel verbeterd;
 - e verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast tot een oppervlakte van niet meer dan 50 m²;
 - f een buitenrijbaan, zoals deze bestaat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
 - g de waterhuishouding;
- met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding **geen bebouwing** geen gebouwen mogen worden gebouwd.

30.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **WONEN** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

30.2.1 voor **hoofdgebouwen in casu woonhuizen** de volgende bepalingen gelden:

- a deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in artikel **42 (bebouwingsgrenzen)**, tenzij op de plankaart een bouwvlak is aangeduid;
- b per bestemmingsvlak mag één vrijstaand woonhuis worden gebouwd en ter plaatse van de aanduiding **maximaal aantal eenheden**, woonhuizen tot het aangegeven aantal;

-
- c ter plaatse van de aanduiding **maximaal aantal aaneen te bouwen eenheden** mag het aantal aaneen te bouwen woonhuizen niet meer bedragen dan het aangegeven aantal;
 - d de inhoud van een woonhuis mag niet meer dan 750 m³ bedragen, met dien verstande dat de inhoud van woonhuizen op gronden bij de onderstaande adressen niet meer dan de daarbij vermelde inhoud mag bedragen:

– Boerskottenlaan 49	900 m ³ ;
– Boerskottenlaan 51	1.600 m ³ ;
– Haerstraat 141	1.450 m ³ ;
– Schapendijk 1	1.160 m ³ ;
– Schipleidelaan 11	2.200 m ³ ;
– Schipleidelaan 15	800 m ³ ;
– Schipleidelaan 17	1.050 m ³ ;
– Schipleidelaan 19	900 m ³ ;
– Schipleidelaan 21	1.000 m ³ ;
– Schipleidelaan 23	1.300 m ³ ;
– Schipleidelaan 25	825 m ³ ;
 - e in afwijking van het bepaalde **onder d** geldt dat de inhoud van het woonhuis mag worden vergroot tot niet meer dan de inhoud van het gebouw waarvan de oorspronkelijke woning deel uitmaakt;
 - f de afstand van een vrijstaand woonhuis en van de vrijstaande zijde van een aaneengebouwd woonhuis tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
 - g de goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen, tenzij anders op de plankaart is aangeduid;
 - h de bouwhoogte mag niet meer dan 9 m bedragen, tenzij anders op de plankaart is aangeduid;
 - i de breedte mag niet minder dan 5 m bedragen;
 - j de dakhelling mag niet minder dan 30° bedragen;
 - k ter plaatse van de aanduiding **monument (rijks)** geldt dat de hoofdvorm van de gebouwen, bepaald door de oppervlakte van het grondvlak, gevelbreedte, goot- en/of bouwhoogte, dakhelling en nokrichting, zoals die bestaat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd dient te worden, met dien verstande dat een afwijking van de goot- en/of bouwhoogte van ten hoogste 5% is toegestaan waarbij de dakhelling dienovereenkomstig mag worden aangepast;
 - l in afwijking van het bepaalde **onder f tot en met j** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden;

30.2.2

voor **aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen** de volgende bepalingen gelden:

- a de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen, danwel ter plaatse van de aanduiding **afwijkende maatvoering** 150 m², met dien verstande dat niet meer dan 50 m² daarvan mag worden

benut voor aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen ;

- b een bijgebouw mag worden gebouwd op een afstand van 4 m achter de naar de weg(en) gekeerde (voor)gevel(s) van het woonhuis en het verlengde daarvan en de afstand tot het woonhuis mag niet meer dan 25 m bedragen;
- c de afstand van een bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- d de goothoogte van een aanbouw, uitbouw, overkapping of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden vergroot tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het woonhuis;
- e de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen;
- g in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met f** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden;

30.2.3

voor **andere-bouwwerken** de volgende bepalingen gelden:

- a indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het woonhuis of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen, met uitzondering van vlaggenmasten en lichtmasten waarvan de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.

30.3

Nadere eisen

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

- a een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b een goede woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

30.4

Vrijstelling

30.4.1

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a **30.1 en 30.2.3**, ten behoeve van een buitenrijbaan tot een oppervlakte van maximaal 200 m², met dien verstande dat:
 - de afstand tussen de buitenrijbaan en de bestaande rechtmatig geplaatste bebouwing niet meer dan 25 m mag bedragen;
 - de afstand tussen de buitenrijbaan en een woning van derden niet minder dan 70 m mag bedragen;
 - verlichtingsvoorzieningen mogen worden gebouwd tot een hoogte van niet meer dan 8 m;

-
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waarden van de (aangrenzende) gronden;
 - b **30.1**, ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein;
 - c **30.2.1 onder f** en toestaan dat de afstand wordt verminderd tot 0 m;
 - d **30.2.1 onder g** en toestaan dat de goothoogte wordt vergroot tot de goothoogte van de bestaande bebouwing;
 - e **30.2.2 onder a** ten behoeve van de vervanging van meerdere bijgebouwen, waarvan de gezamenlijke oppervlakte op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan meer bedraagt dan 100 m², door één of meerdere bijgebouw(en), met dien verstande dat met de vervanging een vermindering (sanering) van de oppervlakte wordt gerealiseerd en dat ten hoogste 100 m² plus 50% van het meerdere boven de 100 m² wordt teruggebouwd, en mits de vervanging bijdraagt aan een aanmerkelijke verbetering van de landschappelijke situatie ter plaatse;
 - f **30.2.2** en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 200 m² ten behoeve van de stalling van dieren en/op de opslag, mits de noodzaak is aangetoond, er sprake is van eigendom van gronden met een oppervlakte van ten minste 5.000 m² en hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - g **30.2** en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding **zorgboerderij** de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen wordt uitgebreid met niet meer dan 15%;
 - h **30.1** en toestaan dat een bijgebouw wordt gebruikt voor afhankelijke woonruimte (mantelzorg), met dien verstande dat dit plaatsvindt binnen de bestaande bebouwingsregeling en tot een oppervlakte van niet meer dan 75 m².

- 30.4.2** De in **30.4.1** genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b de woonsituatie;
 - c de verkeersveiligheid;
 - d de sociale veiligheid;
 - e de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden,
- en in geval van de onder i vermelde vrijstelling voorts:
- indien het bijgebouw qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
 - het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de omgeving.

30.5 Gebruiksvoorschrift

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 46 onder a** wordt in ieder geval gerekend het gebruik van een vrijstaand bijgebouw voor zelfstandige bewoning.

Artikel 31 WONEN - LANDHUIS

31.1 Bestemmingsomschrijving

D op de plankaart voor **WONEN – LANDHUIS** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a het wonen in een landhuis, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aanhuis-verbonden beroep;
- b het behoud, het beheer, herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden;
- c recreatief, cultureel en/of educatief medegebruik;
- d ter plaatse van de aanduiding **bebouwing**, voor een dienstgebouw behorende bij het landhuis De Hulst;
- e ter plaatse van de aanduidingen **hoofdontsluiting** of **nevenontsluiting**, dan wel op een afstand van ten hoogste 5 m gemeten ter weerszijden van deze aangeduide gronden, voor een hoofdontsluiting of een nevenontsluiting; met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven.

31.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **WONEN - LANDHUIS** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

31.2.1 voor **gebouwen** de volgende bepalingen gelden:

- a deze dienen te worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b op de met **te handhaven hoofdvorm** aangeduide gronden geldt dat de hoofdvorm van de gebouwen, bepaald door de oppervlakte van het grondvlak, gevelbreedte, goot- en/of bouwhoogte, dakhelling en nokrichting, zoals die bestaat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd dient te worden, met dien verstande dat een afwijking van de goot- en/of bouwhoogte van ten hoogste 5% is toegestaan waarbij de dakhelling dienovereenkomstig mag worden aangepast;
- c de gebouwen met geluidgevoelige functies dienen zodanig te worden geprojecteerd dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
- d ter plaatse van de aanduiding **bebouwing** mag de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen;

31.2.2 voor **aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen** gelden in afwijking van het bepaalde in **31.2.1 onder a** de volgende bepalingen:

- a de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 200 m² bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 100 m² daarvan mag worden benut voor aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen ;
- b de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;

-
- c de bouwhoogte mag niet meer dan 7 m bedragen;

31.2.3

voor **andere-bouwwerken** de volgende bepalingen gelden:

- a indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het landhuis of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen, met uitzondering van vlaggenmasten en lichtmasten waarvan de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.

31.3

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en omvang (lengte-/breedteverhouding) van nieuw te bouwen bebouwing, alsmede de nokrichting van de kappen van gebouwen, zulks teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke situering (= bebouwings- en landschapsstructuur) van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van het landschap te verzekeren en ter bescherming van de cultuurhistorische waarde.

Artikel 32 ARCHEOLOGISCH GEBIED

32.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **ARCHEOLOGISCH GEBIED** aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), tevens bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

32.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **ARCHEOLOGISCH GEBIED** bestemde gronden mogen uitsluitend andere-bouwwerken worden gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

32.3 Vrijstelling

32.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **32.2** en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de basisbestemming.

32.3.2 De in **32.3.1** genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend indien:

- a indien mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de activiteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- b nadat advies is ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

32.3.3 De in **32.3.1** genoemde vrijstelling is niet vereist indien:

- a op basis van aanvullend en/of definitief onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt gebruikt;
- c het nieuw te bebouwen oppervlak ter plaatse van de aanduiding als aangegeven op kaartblad 4 (Archeologische verwachtingswaarde):
 - I, archeologische waarde: : kleiner is dan 50 m²;
 - II, hoge archeologische verwachtingswaarde: : kleiner is dan 250m²;
 - III, gematigde archeologische verwachtingswaarde: kleiner is dan 2500 m².

32.3.4 In geval van bouwvergunningverlening is het de gemeente of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van de bouwwerkzaamheden.

32.4 Aanlegvergunning

- 32.4.1** Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
- a het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm;
 - b het verlagen van het waterpeil;
 - c het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- alsmede, ter plaatse van de aanduiding **I, archeologische waarde** en de aanduiding **II, archeologische verwachting**, als aangegeven op kaartblad 4;
- d het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - e het werken met opsporingsapparatuur gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten.
- 32.4.2** Het in **32.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
- a als bedoeld onder **32.4.1 onder a**, op gronden ter plaatse van de aanduiding als aangegeven op kaartblad 4 (Archeologische verwachtingswaarde) en het oppervlakten betreft die kleiner zijn dan onderstaand vermeld:
 - I, archeologische waarde: : kleiner is dan 50 m²;
 - II, hoge archeologische verwachtingswaarde: : kleiner is dan 250m²;
 - III, gematigde archeologische verwachtingswaarde: kleiner is dan 2500 m².
 - b die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen, met name werkzaamheden voor bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - c die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan danwel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning of ontgrondingsvergunning;
 - d op locaties waar op basis van onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - e die op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
 - f waarin de Monumentenwet 1988 voorziet.
- 32.4.3** De in **32.4.1** genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de waarden van deze gronden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind en nadat de provinciaal of gemeentelijk archeoloog daaromtrent is gehoord.

32.5

Wijzigingsbevoegdheid

32.5.1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde:

- a de bestemming geheel of gedeeltelijk te doen vervallen indien op basis van aanvullend en/of definitief onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b de aanduidingen Archeologische verwachtingswaarden te wijzigen indien de noodzaak daartoe op basis van aanvullend en/of definitief onderzoek is aangetoond.

Artikel 33 GRONDWATERBESCHERMINGSGEBIED

33.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **GRONDWATERBESCHERMINGSGEBIED** aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), tevens bestemd voor het behoud van de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening, met daarbij behorende andere-bouwwerken en voorzieningen en met dien verstande dat de waterstaatkundige functie van primaire betekenis is.

33.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **GRONDWATERBESCHERMINGSGEBIED** bestemde gronden:

- a mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van het behoud van de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening en van de waterhuishouding, met dien verstande dat de hoogte niet meer dan 1,50 m mag bedragen;
- b mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van en conform de basisbestemming, mits de kwaliteit van het grondwater daardoor niet wordt geschaad.

Artikel 34 LANDGOED

34.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **LANDGOED** aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen (basis)bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud en een samenhangend beheer van een grote bezitting (landgoed) en met dien verstande dat deze dubbelbestemming van nevensgeschikte betekenis is.

34.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **LANDGOED** bestemde gronden mogen naast de toegestane bebouwing ingevolge de basisbestemmingen en met inachtneming van het bepaalde in **artikel 42 (bebouwingsgrenzen)** uitsluitend worden gebouwd bouwwerken - niet zijnde bedrijfswoningen - ten dienste van het beheer van het landgoed, met dien verstande dat:

- a de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen per landgoed niet meer dan 50 m² mag bedragen;
- b de goothoogte niet meer dan 3,50 m mag bedragen;
- c de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen.

Artikel 35 LEIDING

35.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **LEIDING** aangewezen gronden zijn naast de basisbestemming bestemd voor het aanbrengen, gebruiken en instandhouden van transportleidingen en bijbehoren, met dien verstande dat:

- a de gronden ter plaatse van de aanduiding **gasleiding** en tot een afstand van 4 m aan weerszijden daarvan, zijn bestemd voor een ondergrondse aardgas-transportleiding;
- b de gronden ter plaatse van de aanduiding **hoogspanningsverbinding** en tot een afstand van 25 m aan weerszijden daarvan, zijn bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding;
- c de gronden ter plaatse van de aanduiding **olieleiding** en tot een afstand van 4 m aan weerszijden daarvan, zijn bestemd voor een ondergrondse brandstof-transportleiding;
- d de gronden ter plaatse van de aanduiding **waterleiding** en tot een afstand van 4 m aan weerszijden daarvan, zijn bestemd voor een ondergrondse hoofd-transportwaterleiding;

met daarbij behorende andere-bouwwerken en werken.

35.2 Bouwvoorschriften

Op de tot **LEIDING** bestemde gronden:

- a mag in afwijking van de bestemmingsbepaling niet worden gebouwd ten dienste van de basisbestemming;
- b mogen andere-bouwwerken ten dienste van de leiding worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1 ter plaatse van de aanduiding **gasleiding, olieleiding en waterleiding** de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,50 m;
 - 2 ter plaatse van de aanduiding **hoogspanningsverbinding** de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 40 m.

35.3 Vrijstelling

35.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a het bepaalde in **35.1** voor het gebruik van de gasleiding voor het transport van vloeistoffen en/of stoom, elektriciteit, signaal of anderszins, mits gebleken is dat uit veiligheidsoverwegingen geen sprake is van een toename van de in acht te nemen bebouwingsvrije zone;
- b het bepaalde in **35.2 onder a** en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de basisbestemming, voor zover uit overleg met de leidingbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van de bescherming van de aardgastransportleiding respectievelijk de hoogspanningsverbinding geen bezwaar bestaat;

35.3.2 De in **35.3.1** genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;

-
- b de milieusituatie;
 - c de verkeersveiligheid;
 - d de externe en sociale veiligheid;
 - e de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden.

35.4 Aanlegvergunning

35.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op of in de in **35.1 onder a, c en d** bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a het aanbrengen van hoogopgaande of diepwortelende beplanting;
- b het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c het verrichten van graafwerkzaamheden, anders dan normaal spit- en ploegwerk.
- d het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- e het permanent opslaan van goederen, waaronder begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- f het aanleggen van watergangen;
- g het indrijven van voorwerpen in de bodem.

35.4.2 Het in **35.4.1** genoemde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

35.4.3 De in **35.4.1** genoemde vergunning wordt slechts verleend, indien en voor zover door de werken of werkzaamheden de veiligheid en de bedrijfszekerheid van het transport niet in gevaar wordt gebracht.

35.4.4 Alvorens te beslissen omtrent de in **35.4.1** genoemde vergunning winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

Artikel 36 Geen boomteelt

- a Voor zover gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding **geen boomteelt** mag geen boomteelt plaatsvinden.
- b Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding van de plankaart wordt verwijderd, met dien verstande dat de wijziging uitsluitend plaats vindt nadat is aangetoond dat de natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

Artikel 37 Lpg-zone

- a Voor zover gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding **lpg-zone** mag geen toename plaatsvinden van het aantal kwetsbare dan wel beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, tenzij deze objecten behoren tot de inrichting zelf.
- b Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding van de plankaart wordt verwijderd, met dien verstande dat de wijziging uitsluitend plaats vindt nadat de desbetreffende bedrijfsactiviteit is beëindigd.

Artikel 38 50 dB(A)-contour

- a Voor zover gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding **50 dB(A)-contour** mag geen toename plaatsvinden van geluidgevoelige functies.
- b Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding van de plankaart wordt verwijderd, met dien verstande dat de wijziging uitsluitend plaats vindt nadat de contourbepalende activiteit is beëindigd.

Artikel 39 Geluidszone

- a Voor zover gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding **geluidszone** mag geen toename plaatsvinden van geluidgevoelige functies.
- b Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding van de plankaart wordt verwijderd, met dien verstande dat de wijziging uitsluitend plaats vindt nadat de contourbepalende (bedrijfs)activiteit is beëindigd.

Artikel 40 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.

Artikel 41 Algemene bepalingen met betrekking tot het bouwen binnen geluidzones

41.1 Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen van deze voorschriften geldt ten aanzien van de gronden gelegen binnen een geluidzone vanwege een (spoor)weg als bedoeld in de Wet geluidhinder dat indien en voor zover een op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan aanwezige woning op hetzelfde bouwperceel vervangen wordt door een andere woning en de afstand van de nieuwe woning tot de (spoor)weg waarlangs zich de zone bevindt, ten opzichte van de afstand van de te vervangen woning tot deze (spoor)weg, niet mag worden verminderd.

41.2 Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **41.1**, met dien verstande dat de nieuwe woning uitsluitend gerealiseerd mag worden met inachtneming van de voorkeursgrenswaarde.

Artikel 42 Bebouwingsgrenzen

42.1.1 Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen dienen, wanneer gebouwen worden gebouwd op gronden grenzend aan de bestemming **VERKEER**, de volgende afstanden uit de as van de op de plankaart onderscheiden wegen in acht genomen:

<u>categorie:</u>	<u>afstand uit de weg as:</u>
VERKEER - klasse A	100 meter
VERKEER - klasse C	30 meter
VERKEER - klasse D	15 meter

42.1.2 Burgemeester en wethouder kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **42.1.1**, indien en voor zover uit overleg met de wegbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van het wegbeheer, de verkeersveiligheid daaronder begrepen, geen bezwaar bestaat.

Artikel 43 Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal op basis van deze voorschriften in aanmerking werd of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere aanvragen om bouwvergunning buiten beschouwing.

Artikel 44 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

Artikel 45 Algemene vrijstellingsregels

- a Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:
 - 1 de bij recht in de voorschriften gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 - 2 de bestemmingsbepalingen 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;
 - 3 de bestemmingsbepalingen 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 vrijstelling gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
 - 4 de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van andere bouwwerken en toestaan dat de hoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
 - 5 de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van andere bouwwerken en toestaan dat de hoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
 - 6 de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 - a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - b. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - c. (hoek)erkeren over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden;
 - 7 het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkeren, mits de diepte van de (hoek-)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,50 m;
 - 8 het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen;
 - 9 de bestemmingsbepalingen ten behoeve van jaarlijkse evenementen, festiviteiten en/of manifestaties.
- b De **onder a** bedoelde vrijstelling kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - 1 het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2 de woonsituatie;
 - 3 de milieusituatie;
 - 4 de verkeersveiligheid;
 - 5 de sociale veiligheid;
 - 6 de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden.

Artikel 46 Algemene gebruiksregels

- a Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.
- b Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.
- c Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, het innemen van standplaats, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift een vergunning, ontheffing of vrijstelling is vereist en deze is verleend.
- d Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde **onder a** en het bepaalde in **artikel 48.2.3**, indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 47 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in de **artikelen**

3.4.1;

6.3.1;

7.4.1;

12.3.1;

14.4.1;

17.3.1;

18.5.1;

29.3.1;

32.4.1;

35.4.1;

46 onder a en

48.2.3

is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2^o van de Wet op de economische delicten.

Artikel 48 Overgangsbepalingen

48.1 Bouwwerken

48.1.1 Bouwwerken, die op het tijdstip van de eerste terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet, en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden 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 bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.

48.1.2 Het bepaalde in **48.1.1** is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd zonder of in afwijking van een bouwvergunning - voor zover vereist - in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

48.1.3 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in **48.1.1**, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in **48.1.1** toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

48.2 Gebruik

48.2.1 Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan en dat strijdig is met het plan mag worden voortgezet.

48.2.2 Het bepaalde in **48.2.1** is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

48.2.3 Het is verboden het met het plan strijdige gebruik te wijzigen, tenzij de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

Artikel 49 Procedurebepaling

Bij de voorbereiding van besluiten tot verlening van vrijstelling en wijziging van het plan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 50 Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als:

"VOORSCHRIFTEN BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2007"

Maart 2009 .

Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering d.d. 5 maart 2009.

, Voorzitter

, Griffier

Bijlagen

bij de voorschriften

Het hoofddoel van "Rood voor rood met gesloten beurs" is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied kan worden bereikt door de sloop van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen. Om dit doel te bereiken mogen, in ruil voor het definitief en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen, één of meer kwalitatief hoogwaardige compensatiewoningen worden gebouwd op planologisch aanvaardbare locaties.

Met het oog op vorenstaande is in het bestemmingsplan een ontwikkelingsregeling opgenomen. Het voormalig agrarische bouwperceel kan via deze regeling een passende herbestemming (woonbestemming) verkrijgen. In de ontwikkelingsregeling wordt verwezen naar de in deze notitie opgenomen voorwaarden. De voorwaarden hebben betrekking op:

- aantal en omvang van de bouw kavels;
- sloop van bedrijfsgebouwen;
- locatie van de compensatiewoning;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- uitvoering en financiën.

Aantal en omvang van de bouw kavels

Er is ruimte op grond van de streekplanherziening om bij sloop van een veelvoud van 850 m² bedrijfsgebouwen de nieuwbouw van meerdere woningen mogelijk te maken. Wanneer er sprake is van een veelvoud van 850 m² landschapsontsierende bebouwing¹ kunnen meerdere woningen worden toegestaan mits de noodzaak er is voor bekostiging van de sloop van de bedrijfsgebouwen. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de door initiatiefnemer aan te leveren financiële onderbouwing. In het provinciaal kader wordt niet nader ingegaan op de omvang van de compensatiebouwkavel. Om zoveel mogelijk eenduidigheid in de regeling (financieel en ruimtelijk) te verkrijgen is het wenselijk om de oppervlakte van de nieuwe bouw kavel aan een maximum te verbinden. Gekozen is om een directe relatie te leggen met het aantal m² te slopen bedrijfsgebouwen, aldus wordt de maximale oppervlakte van de bouw kavel bepaalt op 850 m².

¹ Onder landschapsontsierende bebouwing wordt in ieder geval die bebouwing verstaan die in een verregaande staat van verval is. Ook kan het bebouwing zijn die niet passend is bij de bestaande karakteristieke bebouwing of in het typische Twentse landschap. Het kan ook bebouwing zijn die qua schaal of karakter niet past in een kleinschalig landschap. Bijvoorbeeld de bekende ligboxenstal of natuurlijk een kassencomplex. Het is niet mogelijk in absolute criteria vast te leggen wat nu exact onder landschapsontsierende bebouwing wordt gevat. Dit is ook niet per se noodzakelijk. Als praktische stelregel kan worden gehanteerd dat bebouwing die niet als karakteristiek of cultuurhistorisch waardevol kan worden aangemerkt in beginsel voor sloop en compensatie in aanmerking komt.

Sloop van bedrijfsgebouwen

Wanneer de benodigde vierkante meters bebouwing worden gesloopt, is het theoretisch mogelijk dat er nog een deel (niet functionele bebouwing) blijft staan. Daardoor kan het voorkomen dat de beoogde meerwaarde niet volledig wordt bereikt. Dit is uiteraard ongewenst.

Om een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te bereiken zal het gehele voormalige agrarische gebouwencomplex (met uitzondering van de dienstwoning) moeten worden gesloopt. Daaronder vallen ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf verhardingen, mestplaten en sleufsilo's, maar deze tellen niet mee bij berekening van de oppervlakte van sloopobjecten.

Voor karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kan een uitzondering worden gemaakt ten aanzien van verplichte sloop. Er is in ieder geval sprake van waardevolle bebouwing wanneer het object een gemeentelijk- of rijksmonument betreft of wanneer de welstandscommissie dit in een gemotiveerd schriftelijk advies tot uitdrukking heeft gebracht. Ook wanneer een object is vermeld in de gemeentelijke cultuurhistorische atlas of is opgenomen in de Inventarisatie Jongere Bouwkunst 1850-1940 wordt dit als een karakteristiek/cultuurhistorisch gebouw aangemerkt.

De regeling geldt ook voor grootschalige kassen waarin een hoofdactiviteit plaatsvond of vindt. Voor de sloop van minimaal 4.500 m² kassen kan een woning in de plaats komen. Ook in geval van kassenbouw kan er alleen een compensatiewoning komen indien alle kassen op het agrarisch perceel worden gesloopt.

Indien binnen de bestaande opstallen nevenactiviteiten worden uitgevoerd en deze kunnen worden gecontinueerd is het redelijk om die bebouwing uit te sluiten van verplichte sloop.

Locatie van de compensatiewoning

De bouw van een compensatiewoning dient plaats te vinden in de nabijheid van de voormalige agrarische bedrijfswoning zodat een samenhangend cluster van bebouwing ontstaat. Op die manier wordt gerefereerd aan de oorspronkelijke complexiteit van het agrarische bouwblok. Aan de bouw van een compensatiewoning op een locatie elders in het buitengebied wordt in beginsel geen medewerking verleend. Daarmee wordt voorkomen dat op "toevallige locaties" woningen ontstaan en daarmee het agrarische landschap verder wordt versnipperd. Bovendien is er na sloop op de kavels van het voormalige agrarische bedrijf voldoende ruimte voor de bouw van een woonhuis. Indien het gewenst is dat de compensatiebouwkavel buiten het voormalige agrarische bouwperceel wordt gesitueerd in verband met het verkrijgen van een hogere ruimtelijke kwaliteit kan daar in beginsel medewerking aan worden verleend. De situering van de compensatiewoning dient dan wel in de directe nabijheid van het oorspronkelijke bouwperceel te worden gesitueerd. De maximale afstand tussen nieuwbouwwoning en oorspronkelijk bouwperceel wordt derhalve vastgesteld op maximaal 30 meter.

Hierboven is reeds aangegeven dat in beginsel geen medewerking wordt verleend aan locaties buiten het bouwperceel. Slechts in uitzonderlijke situaties kan er een noodzaak zijn om op een andere locatie maatwerk te leveren. In die situatie dient aansluiting te worden gezocht bij stedelijke bebouwing of cluster van bebouwing waaronder lintbebouwing. Daarbij zal kritisch dienen te worden gezien of er op die locatie geen planschade optreedt voor derden.

Voor de situering van de nieuwe bebouwing op het voormalige agrarische erf kan de gemeentelijke welstandsnota en het toekomstige Landschapsontwikkelingsplan het toetsingskader vormen.

In het streekplan is Het Hulsbeek aangeduid als een recreatieconcentratiepunt. Vanwege de recreatieve waarde en eventuele toekomstige recreatieve ontwikkelingen is het niet wenselijk om binnen dat gebied compensatiebouwkavels toe te staan.

Locatie van de compensatiewoning.

De Rood voor rood regeling is van toepassing wanneer er binnen het reconstructiegebied sprake is van een gemengd bedrijf met intensieve veehouderij, waarbij het onderdeel intensieve veehouderij wordt beëindigd. De Rood voor rood regeling kan onder omstandigheden en onder strikte voorwaarden ook worden toegepast voor verplaatsing van een (gemengd)bedrijf met intensieve veehouderij in extensiverings- of verwevingsgebied. Kortweg moet er sprake zijn van de verplaatsing van intensieve veehouderij naar een landbouwontwikkelingsgebied. Hierbij mag echter de provinciale Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij niet van toepassing zijn en dient er een ruimtelijk probleem opgelost te worden. Omdat de gemeente Oldenzaal geen landbouwontwikkelingsgebieden op grond van de Reconstructiewet kent, betekent dit per saldo dus verplaatsing naar locaties buiten de gemeente. Omdat er sprake is van meerdere voorwaarden en restricties, is maatwerk noodzakelijk.

Ingeval er sprake is van een verplaatsing van de intensieve veehouderijtak en aan alle randvoorwaarden is voldaan, kan de bouw van een compensatiewoning mogelijk gemaakt worden. Wanneer het overige deel van het gemengd bedrijf wordt voortgezet, kan op die locatie geen compensatiewoning worden gebouwd omdat daardoor dat bedrijf in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd. Er wordt immers een stankgevoelig object mogelijk gemaakt in de onmiddellijke omgeving van dat bedrijf. In zo'n geval kan bij wijze van uitzondering en dus in afwijking van de algemene regel een compensatiewoning elders worden gebouwd. Dit dient bij voorkeur een locatie te zijn die aansluit bij bestaande of aangewezen bebouwingsclusters. De planlogische inpassing dient op voorhand met de provincie gecommuniceerd en afgestemd te worden.

Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Na sloop moet er sprake zijn van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Met andere woorden, er dient ook een maatschappelijke meerwaarde te zijn. Een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt veelal door volledige sloop van bedrijfsgebouwen bereikt, zoals bij het tweede punt is beschreven.

Ook door het opknappen van karakteristieke bebouwing die blijft staan kan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit worden bereikt. Het terugbrengen van een gevel in de oude staat zou bijvoorbeeld ook een verbetering kunnen zijn.

Bij de situering van nieuwe bebouwing en het aanleggen van nieuw groen dient te worden aangesloten bij de uitgangspunten die in de gemeentelijke welstandsnota en een landschapsontwikkelingsplan zijn opgenomen. Het is aan de initiatiefnemers om een deugdelijk plan over te leggen waaruit de ruimtelijke kwaliteitsmeerwaarde blijkt.

Milieuhygiënische uitvoerbaarheid

Een nieuwe woning zal moeten voldoen aan verschillende milieuhygiënische aspecten.

Bodemonderzoek

Wanneer er sprake is van sloop en een vervangende bouwka­vel dient vooraf duidelijk te zijn of de bodem geschikt is voor nieuwbouw. Ook nadat sloopwerkzaamheden zijn uitgevoerd is een opname en rapportage noodzakelijk omtrent de status van de bodem alvorens tot nieuwbouw/vergunningverlening kan worden overgegaan.

Belemmering bedrijven

Ingeval van nieuwbouw mag er geen sprake zijn van belemmering van omliggende bedrijven. Voordat wordt besloten of medewerking wordt verleend aan een nieuwe woning dient daarover duidelijkheid te zijn.

Milieuvergunning

Het is van belang dat bij opheffing van een agrarisch bedrijf ook de milieuvergunning dan wel de melding wordt ingetrokken. Bij gedeeltelijke verplaatsing of beëindiging betekent dit dat een nieuwe of gewijzigde vergunning dan wel melding op grond van de Wet milieubeheer noodzakelijk is.

Uitvoering en financiën

Bij gebruikmaking van de rood-voor-rood-regeling moet de aanvrager een totaalplan indienen waarbij in ieder geval wordt ingegaan op:

- aantal, ligging en oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen met foto's daarvan;
- situering van nieuwe woning met bijgebouw;
- de omvang van de sloopkosten, de berekening van de 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde;
- taxatierapport van de nieuwe bouwka­vel;
- planschadeanalyse;
- de aanwending van de bijdrage voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zoals de landschappelijke inpassing, realisatie van nieuw groen, beeldkwaliteit, eventuele bedrijfsverplaatsingskosten, landschap, natuur, vermindering milieulast et cetera.

Indien aan de toetsingscriteria wordt voldaan, zal worden getoetst of de compensatie in redelijke verhouding staat tot de kosten van de sloop van de bebouwing. Voor de bepaling van de sloopkosten gaat de provincie uit van een bedrag van 25 Euro per m². Zo nodig zal de hoogte van dit bedrag naar aanleiding van de landelijke evaluatie van een provinciale Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV) periodiek bijgesteld worden. De sloop wordt in eigen beheer door de aanvrager uitgevoerd.

Over de waarde van de bouwka­vel van een compensatiewoning en de wijze waarop deze wordt bepaald kan het volgende worden opgemerkt. De waarde van een bouwka­vel moet blijken uit een officieel taxatierapport. Uit de waarde van de bouwka­vel voor een woning dient de bouwer de sloopkosten en de bijdrage voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit te bekostigen, terwijl de bouwer 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bedrijfsgebouwen mag behouden.

Onder het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit wordt niet alleen het landschap­pelijke aspect verstaan, maar ook het verbeteren van monumentale c.q. karakteris­tieke bebouwing. Substantieel dient echter te worden geïnvesteerd in de land­schappelijke kwaliteiten.

Bij de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt rekening gehouden met de technische veroudering op grond van de verwachte levensduur van de ge­bouwen en de residuwaarde aan het eind van de levensduur (Wet waardering on­roerende zaken, artikel 17, lid 3). De berekeningsmethode is die van de Dienst Landelijk Gebied. Deze methode is eerder ook toegepast in de ruimte voor ruimte regeling en geldt ook in een provinciale Verplaatsingsregeling Intensieve Veehou­derij (VIV).

De advieskosten voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en advieskosten van intermediairen kunnen uit de meerwaarde voor ruimtelijke kwaliteit bekostigd worden. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om adviezen van landschapsadviseurs en/of fiscalisten voor zover zij bijdragen aan het bereiken van de beoogde ruimte­lijke kwaliteit. Ook kosten die de burger moet betalen verbonden aan bestem­mingsplanprocedures in het kader Rood voor Rood en eventueel planschade­analyse kunnen hieronder worden gebracht.

De afspraken die in het kader van Rood voor Rood moeten worden gemaakt kun­nen deels publiekrechtelijk worden afgedekt daarnaast zal er een deel in de pri­vaatrechtelijke sfeer moeten worden vastgelegd onder anderen met betrekking tot de sloop, vervangenden nieuwbouw en de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. De modelovereenkomst van de provincie zal daarbij als basis dienen.

Planschade

Wanneer er sprake is van een bestemmingsplanwijziging kan er sprake zijn planschade als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Met name in geval van een wijziging ten behoeve van een nieuwe bouwkwel elders dan op het huidige bouwkwel kan dit aan de orde zijn. Het is noodzakelijk bij de afweging omtrent de haalbaarheid van een verzoek een planschadeanalyse te laten uitvoeren.

2. Productenlijst basisassortiment tuincentra

Tuincentra hebben zich - door hun markt - en bedrijfsrealiteit gedwongen- ontwikkelt tot detailhandelscentra met een breed assortiment huis- en tuingerelateerde artikelen. Om duidelijkheid te scheppen welke artikelen tot het basisassortiment van tuincentra kunnen worden gerekend is hieronder een overzicht opgenomen waaraan getoetst kan worden bij aanvragen voor een bouwvergunning en handhavingcriteria binnen de bestemming tuincentrum.

Het in het overzicht genoemde assortiment is gebaseerd op de bijlagen van de “Structuurnota Tuincentra” van de Tuinbranche Nederland:

Levend:	Tuinplanten en bomen Bloemen en planten Dieren Bloembollen en zaden
Niet-levend basis:	Gereedschap tuin Decoratie buitenhuis Decoratie binnenhuis (sfeer en interieur) Materiaal t.b.v. klein en groot tuinonderhoud Dier Seizoensartikelen (zoals kerstmarkt)
Niet-levend uitgebreid:	Wellness (zwembaden, sauna's) Tuingerelateerd speelgoed Tuinartikelen (tuinmeubelen etc)
Horeca (ondersteunend):	lunchroom

3.

Staat van Bedrijfsactiviteiten

Staat van Bedrijfsactiviteiten

[illegible]

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	E AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
80	-	ONDERWIJS										
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
8514, 8515		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9261.2	H	Golfbanen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9262	0	Schietinrichtingen:										
9262	2	- binnenbanen: boogbanen	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	0	Begrafenisondernemingen:										
9303	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

Staat van Bedrijfsactiviteiten

[illegible]

[illegible]

Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	E AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5134		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	0	Grth. In ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
5246/9		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2	3 P	1		
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5552		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	-	VERVOER OVER LAND										
6022		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6321	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	B	Switchhouses	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		

Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	E AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
80	-	ONDERWIJS										
801, 802		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
803, 804		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1		
85	-	GEZONDHEID EN WELZIJNSZORG										
8511		Ziekenhuizen	10	0	30 C	10	30	2	3 P	2		
853	1	Verpleeghuizen	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
853	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voor bezinktanks:										
9001	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
91	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9131		Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9133.1	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
9213		Bioscopen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9232		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	0	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9234.1		Dansscholen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9261.2	B	Bowlingcentra	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9262	0	Schietinrichtingen:										
9262	11	- buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	0	0	30	30	30	2	1 P	1		
9262	F	Sportscholen, gymnastieksalen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
9271		Casino's	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		
9272.1		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		