

Goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Overijssel d.d. 9 september 2005
kenmerk RWB/2005/2492

Gedeputeerde Staten voornoemd,

voorzitter,

secretaris,

Behoort bij besluit van de raad van
de gemeente Dinkelland,
d.d. 05-07-2005, nr. 7b

de griffier,

Bestemmingsplanherziening "inhoud woningen en gebruik voormalige inpandige bedrijfsruimten boerderijen voor bewoning"

Gemeente Dinkelland, maart 2005

Algemeen

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Weerselo is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 22 augustus 1989 en gedeeltelijk goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van 17 april 1990, nr. RGP 89/1772 en is bij Koninklijk Besluit onherroepelijk geworden op 20 augustus 1992.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Denekamp is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 24 maart 1994 en gedeeltelijk goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van 8 november 1994, nr. RGP 94/765 en onherroepelijk geworden door het besluit van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

0. Inleiding

De herziening betreft de wijziging van de enkele artikelen in de bestemmingsplannen 'Buitengebied' van de voormalige gemeenten Denekamp en Weerselo. Middels deze wijziging wordt het mogelijk gemaakt om via een vrijstelling toe te staan dat (voormalige) boerderijen gebruikt kunnen worden voor bewoning, inclusief de inpandige bedrijfsruimten zodat de boerderijen min of meer in de oorspronkelijke staat kunnen worden gehandhaafd. Daarnaast wordt middels deze herziening de inhoud van agrarische bedrijfswoningen en woningen met een woonbestemming verruimt van 600 m³ naar 750 m³.

Tot slot wordt het mogelijk gemaakt om karakteristieke boerderijen met een minimale inhoud van tenminste 1000 m³ te splitsen in twee wooneenheden. Boven de 1500 m³ wordt een splitsing in drie wooneenheden mogelijk.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Ootmarsum is buiten deze herziening gelaten. Het is zéér gering van omvang en bevat geen maximale inhoudsmaat voor agrarische bedrijfswoningen. Burgerwoningen zijn in dit plan onder het overgangsrecht gebracht. In het kader van de eerstvolgende integrale herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' voor de gehele gemeente wordt ook dit gebied meegenomen.

1. Aanleiding tot deze planherziening

Aanleiding tot deze herziening wordt gevormd door de constatering dat steeds meer (voormalige) boerderijen in het buitengebied, die bijdragen aan de kenmerkende karakteristieken van het Twentse landschap, worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwe bungalows. In de praktijk blijkt dat nieuwbouw veelal financieel aantrekkelijker is dan renovatie of verbouw van de bestaande boerderij. Dit is in strijd met onze doelstelling om het karakter van het Twentse landschap te behouden en/of te versterken.

De zogenaamde 'deel' van de oorspronkelijke Twentse boerderij heeft haar functie voor de landbouw veelal verloren. Het vee wordt tegenwoordig nagenoeg nooit meer gehuisvest in de oorspronkelijke boerderij maar in moderne vrijstaande (ligbox)stallen. Ruimtelijk gezien bestaan er geen bezwaren om deze ruimte ook in te richten voor de woonfunctie. Op grond van de vigerende bestemmingsplannen is dit echter niet mogelijk (Weerselo) of onduidelijk geregeld (Denekamp). Doordat

bewoners een groter deel van de oorspronkelijke boerderij mogen benutten voor de woonfunctie is het aantrekkelijker om deze te restaureren dan om nieuwbouw te plegen. Deze regeling zal er dan ook toe bijdragen dat meer (karakteristieke) boerderijen in de toekomst behouden blijven in het landschap.

De provincie biedt in haar handleiding en beleidsregels gemeenten onder voorwaarden de mogelijkheid de inhoud van woningen in het buitengebied te verruimen van 600 m³ naar 750 m³. Wij achten deze vergroting van de maatvoering voor bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven aanvaardbaar aangezien ook de bedrijfsbebouwing de afgelopen decennia aanzienlijk schaalvergroting heeft doorgemaakt. In verhouding past daar ruimtelijk ook een grotere woning bij. Ook bij burgerwoningen achten wij een dergelijke vergroting aanvaardbaar omdat de Welstandsnota voldoende waarborgen biedt voor een goede ruimtelijke kwaliteit. Ook in het buitengebied gaan de eisen van woningen omhoog ten aanzien van comfort, levensloopbestendig bouwen, aanpasbaarheid, nieuwe eisen van het Bouwbesluit, etc. Om in te spelen op dergelijke ontwikkelingen is een hogere inhoudsmaat van woningen in het buitengebied wenselijk.

2. Relatie met andere beleidsnota's

Eén van de belangrijkste beleidsintenties van deze planherziening is het behoud van de landschappelijke karakteristiek. In het onderhavige geval door hierin passende bebouwing te behouden. Het handhaven en/of verbeteren van de beeldkwaliteit van de betreffende bebouwing is hiervoor van belang. Het belangrijkste instrument om dit te bewerkstelligen is niet dit bestemmingsplan maar de gemeentelijke welstandsnota. In deze nota wordt bijzondere aandacht besteed aan historische boerderijen middels een specifiek themablad (opgenomen als bijlage bij dit plan). Naar aanleiding van deze bestemmingsplanherziening wordt de welstandsnota zonodig aangepast.

3. Aanvaardbaarheid

De voorgestelde wijziging van de planvoorschriften inzake het betrekken van voormalige bedrijfsruimte bij de woonfunctie en boerderijsplitsing is aanvaardbaar:

- omdat de wijziging bijdraagt aan het behoud van streekeigen-, cultuurhistorische- en beleevingswaarden in het buitengebied;
- omdat tengevolge van deze planherziening bestaande bouwvolumes beter kunnen worden benut en er geen verdere verstening van het buitengebied zal optreden.

De voorgestelde wijziging van de planvoorschriften inzake de verruiming van de inhoudsmaat van woningen is aanvaardbaar:

- omdat de kleinere woningen in het buitengebied zijn veelal woningen die gerealiseerd zijn in de tweede helft van de vorige eeuw. Het buitengebied van de gemeente Dinkelland kent geen gebieden waar significant meer kleine karakteristieke woningen voorkomen;
- omdat woningen die hun karakteristiek ontleen aan een geringe inhoud zijn niet of nauwelijks zijn te benoemen door middel van een bepaalde typebeschrijving;

- omdat deze kleinere woningen niet of nauwelijks aan te merken als bebouwingselementen die de landschappelijke karakteristiek van het buitengebied bepalen;
- omdat een inventarisatie en waardering bovenstaande zal dit vooral leiden tot een willekeurigheid die nagenoeg niet is te motiveren.

4. Voorwaarden omtrent uiterlijke verschijningsvorm

In de planvoorschriften is opgenomen dat de uiterlijke verschijningsvorm niet onevenredig mag worden aangetast. Dit is gedaan om dicht bij het doel van deze planherziening te blijven: "Het behoud van de landschappelijke waarde van het buitengebied". De gemeentelijke welstandsnota is leidend bij de bepaling van of sprake is van het bovenstaande. Het onderstaande wordt echter ook in de toetsing betrokken:

- In beginsel is het vervangen van de kap toegestaan indien dit bouwkundig noodzakelijk is. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden:
 - Indien mogelijk moet de dakpannen worden hergebruikt. Indien dit niet mogelijk is moeten dezelfde soort pannen worden gebruikt;
 - Oorspronkelijke details moeten in beginsel behouden blijven;
 - Er moet een fotoreportage met alle bestaande details worden overlegd. Hieruit moet de detaillering duidelijk naar voren komen;
- In beginsel wordt geen medewerking verleend aan het vervangen van gevelmetselwerk, tenzij aangetoond wordt dat sprake is van ernstige schade of een slechte bouwkundige staat (hieronder wordt ook het aanbrengen van nieuwe gevels om de bestaande gevel)

Indien sprake is van één van de bovenstaande situaties dan zal getoetst worden op de volgende criteria en aan de hand hiervan voorwaarden worden gesteld:

- Is de verbouw noodzakelijk?
- In welke mate moet vervanging/verbouwing worden toegestaan/
- In welke mate blijft het uiterlijk/het karakter gehandhaafd blijven?

Zowel vergroting als vervangende nieuwbouw zijn niet aan de orde.

5. Planbeschrijving

A. De plankaart

De plankaarten van het bestemmingsplan:

- 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Weerselo;
 - 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Denekamp;
- zijn ongewijzigd van toepassing.

B. De planvoorschriften

De voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Weerselo worden gewijzigd in die zin dat:

- aan artikel 2, lid 1 onder INHOUD VAN HET GEBOUW wordt toegevoegd: alsmede de onder het peil gelegen delen van het gebouw (kelders);

- de in de planvoorschriften opgenomen maximale inhoud voor agrarische bedrijfswoningen als bedoeld in de artikel 6, lid B, sub 1, onder a en artikel 7, lid B, sub 3, onder a wijzigt van 600 m³ in 750 m³.
- aan de planvoorschriften artikel 6 onder de vrijstellingsbevoegdheid genoemd onder C. wordt toegevoegd:
 1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de maximaal toegestane inhoud van 750 m³ voor woningen die zijn aan te merken als voormalige boerderijen waarbij woning- en bedrijfsgedeelte één bouwmassa vormen. Van dergelijke woningen zal uitbreiding, in de zin van het betrekken van (een deel van) het bedrijfsgedeelte bij de woning, worden toegestaan, mits:
 - de inhoud van het gebouw niet wordt vergroot;
 - de oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot;
 - de uiterlijke verschijningsvorm niet onevenredig wordt aangetast.
- aan de planvoorschriften artikel 7 onder de vrijstellingsbevoegdheid genoemd onder C. wordt toegevoegd:
 - 6A. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de maximaal toegestane inhoud van 750 m³ voor woningen die zijn aan te merken als voormalige boerderijen waarbij woning- en bedrijfsgedeelte één bouwmassa vormen. Van dergelijke woningen zal uitbreiding, in de zin van het betrekken van (een deel van) het bedrijfsgedeelte bij de woning, worden toegestaan, mits:
 - de inhoud van het gebouw niet wordt vergroot;
 - de oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot;
 - de uiterlijke verschijningsvorm niet onevenredig wordt aangetast.
- artikel 13, lid B, sub 1a. wordt vervangen door:

één woning, waarvoor geldt dat:

 - a. de inhoud van de woning ten hoogste bedraagt 750 m³ dan wel, indien een grotere woning aanwezig is, de inhoud zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-plan;
 - b. de goothoogte ten hoogste bedraagt 4 m
 - c. de dakhelling tenminste bedraagt 30°
 - d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste bedraagt 3 m
- de planvoorschriften als bedoeld in artikel 13 onder de vrijstellingsbevoegdheid genoemd onder C. worden vervangen door:
 1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de maximaal toegestane oppervlakte voor woningen die zijn aan te merken als voormalige boerderijen waarbij woning- en bedrijfsgedeelte één gebouw vormen. Van dergelijke woningen zal uitbreiding, in de zin van het betrekken van (een deel van) het bedrijfsgedeelte bij de woning, worden toegestaan, mits:
 - de inhoud van het gebouw niet wordt vergroot;
 - de oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot;
 - de uiterlijke verschijningsvorm niet onevenredig wordt aangetast.
 2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor de splitsing van woningen die zijn aan te merken als voormalige boerderijen, waarbij woning- en bedrijfsgedeelte één gebouw vormen in:
 - a. twee woningen indien de inhoud tenminste 1000 m³ bedraagt, mits:
 - de inhoud van het gebouw niet wordt vergroot;
 - de oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot;

- het betreffende object karakteristiek dan wel beeldbepalend is in het landschap;
 - de uiterlijke verschijningsvorm niet onevenredig wordt aangetast;
- b. drie woningen indien de inhoud tenminste 1500 m³ bedraagt, mits:
- de inhoud van het gebouw niet wordt vergroot;
 - de oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot;
 - het betreffende object karakteristiek dan wel beeldbepalend is in het landschap;
 - de uiterlijke verschijningsvorm niet onevenredig wordt aangetast.

De voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied van de voormalige gemeente Denekamp worden gewijzigd in die zin dat:

- aan artikel 2, onder c. wordt toegevoegd: alsmede de onder het peil gelegen delen van het gebouw (kelders);
 - de in de planvoorschriften opgenomen maximale inhoud voor agrarische bedrijfswoningen als bedoeld in de artikel 3, lid B, sub 2 wijzigt van 600 m³ in 750 m³.
 - aan de planvoorschriften artikel 3 onder de vrijstellingsbevoegdheid genoemd onder C. wordt toegevoegd:
4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de maximaal toegestane inhoud van 750 m³ voor woningen die zijn aan te merken als voormalige boerderijen waarbij woning- en bedrijfsgedeelte één gebouw vormen. Van dergelijke woningen zal uitbreiding, in de zin van het betrekken van (een deel van) het bedrijfsgedeelte bij de woning, worden toegestaan, mits:
- de inhoud van het gebouw niet wordt vergroot;
 - de oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot;
 - de uiterlijke verschijningsvorm niet onevenredig wordt aangetast.
- de in de planvoorschriften opgenomen maximale inhoud voor woningen als bedoeld in artikel 10, lid B, sub 1 wijzigt van 600 m³ in 750 m³;
 - aan de planvoorschriften artikel 10 onder de vrijstellingsbevoegdheden genoemd onder D. wordt toegevoegd:
3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de maximaal toegestane inhoud van 750 m³ voor woningen die zijn aan te merken als voormalige boerderijen waarbij woning- en bedrijfsgedeelte één gebouw vormen. Van dergelijke woningen zal uitbreiding, in de zin van het betrekken van (een deel van) het bedrijfsgedeelte bij de woning, worden toegestaan, mits:
- de inhoud van het gebouw niet wordt vergroot;
 - de oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot;
 - de uiterlijke verschijningsvorm niet onevenredig wordt aangetast.
4. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor de splitsing van woningen die zijn aan te merken als voormalige boerderijen, waarbij woning- en bedrijfsgedeelte één gebouw vormen in:
- a. twee woningen indien de inhoud tenminste 1000 m³ bedraagt, mits:

- de inhoud van het gebouw niet wordt vergroot;
 - de oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot;
 - het betreffende object karakteristiek dan wel beeldbepalend is in het landschap;
 - de uiterlijke verschijningsvorm niet onevenredig wordt aangetast;
- b. drie woningen indien de inhoud tenminste 1500 m³ bedraagt, mits:
- de inhoud van het gebouw niet wordt vergroot;
 - de oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot;
 - het betreffende object karakteristiek dan wel beeldbepalend is in het landschap;
 - de uiterlijke verschijningsvorm niet onevenredig wordt aangetast.

6. Economische uitvoerbaarheid

De planherziening heeft voor de gemeente geen financiële gevolgen.

7. Overleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft gedurende vier weken voor inspraak ter inzage gelegen. Daarnaast is het voorontwerp voor vooroverleg verzonden naar de volgende instanties: Provincie Overijssel, VROM-inspectie, Ministerie van landbouw, natuur en voedselveiligheid, Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Natuur en Milieu Overijssel, Overijssels Particulier Grondgebied. Een verslag van het vooroverleg staat hieronder per instantie gerangschikt weergegeven. Er zijn gedurende deze periode geen inspraakreacties binnengekomen.

A. Voorontwerp

Provincie Overijssel

De provincie heeft de volgende opmerkingen:

1. De provincie kan instemmen met de regeling dat vrijstelling verleend kan worden van de maximaal toegestane inhoud van 750 m³, welke geldt voor agrarische bedrijfswoningen, voor woningen die zijn aan te merken als voormalige boerderijen waarbij woon- en bedrijfsgedeelte één bouwmassa vormen. Zij vraagt daar bij te overwegen hieraan toe te voegen dat de uiterlijke verschijningsvorm niet onevenredig aangetast mag worden.

Reactie gemeente: Aan de voorschriften wordt toegevoegd dat de uiterlijke verschijningsvorm niet onevenredig aangetast mag worden.

2. De provincie pleit voor een visie voor wat betreft het vergroten van de inhoudsmaat van burgerwoningen in het buitengebied tot 750 m³. Zij mist de ruimtelijke overwegingen om elke woning deze uitbreidingsmogelijkheid te geven, te meer ook nu daardoor kenmerkende elementen in het buitengebied kunnen verdwijnen. Zij kan niet zondermeer instemmen met een algemene

vergroting van de inhoudsmaat van een burgerwoning in het buitengebied tot 750 m³, zonder dat hieraan een begeleidende regeling, dan wel goede motivering ten grondslag ligt.

Reactie gemeente: De kleinere woningen in het buitengebied zijn veelal woningen die gerealiseerd zijn in de tweede helft van de vorige eeuw. Het buitengebied van de gemeente Dinkelland kent geen gebieden waar significant meer kleine karakteristieke woningen voorkomen. Woningen die hun karakteristiek ontleen aan een geringe inhoud zijn niet of nauwelijks zijn te benoemen door middel van een bepaalde typebeschrijving. Deze woningen zijn niet of nauwelijks aan te merken als bebouwingselementen die de landschappelijke karakteristiek van het buitengebied bepalen. Aan deze inspraakreactie kan alleen tegemoet gekomen worden door alle burgerwoningen in het buitengebied te inventariseren en te waarderen. Gelet op het bovenstaande zal dit vooral leiden tot een willekeurigheid die nagenoeg niet is te motiveren.

3. De provincie geeft in overweging of het niet wenselijk is voormalige karakteristieke en cultuurhistorische waardevolle panden te inventariseren en zo nodig als cultuurhistorisch waardevol aan te merken, waardoor via een aanlegvergunningstelsel voorkomen kan worden dat dergelijke voormalige boerderijen zondermeer gesloopt kunnen worden

Reactie gemeente: Er is een integrale herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" in voorbereiding. Onderdeel van dit planproces is een uitgebreide inventarisatie van het buitengebied van onze gemeente. In het kader van dit plan wordt overwogen of het wenselijk is een dergelijke inventarisatie en waardering te laten plaatsen. Vooralsnog gaat onze voorkeur uit naar een actieve stimulering van het behoud van deze objecten boven het opleggen van nog meer regelgeving. Overigens kent het bestemmingsplan "Buitengebied" van de voormalige gemeente Weerselo reeds een regeling voor het behoud van woningen die als karakteristiek worden aangemerkt.

4. Opgemerkt wordt dat op het onderdeel boerderijsplitsing mist in deze bestemmingsplanregeling alhoewel deze hetzelfde doel nastreeft,

Reactie gemeente: Boerderijsplitsing is alsnog opgenomen in dit plan.

VROM-Inspectie

De VROM-inspectie ziet geen aanleiding voor het maken van opmerkingen.

Rijksdienst voor de Monumentenzorg

De Rijksdienst voor de Monumentenzorg juicht de motivering achter deze bestemmingsplan toe en heeft inhoudelijk geen op- of aanmerkingen.

Overijssels Particulier Grondbezit (OPG)

Het OPG wil deze bestemmingsplanwijziging graag ondersteunen. Zij geeft ons in overweging in geval van grote bouwvolumes meerdere wooneenheden toe te staan.

Reactie gemeente: Boerderijsplitsing is alsnog opgenomen in dit plan.

Uittreksel uit het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 22 augustus op 1989 en gedeeltelijk goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van 17 april 1990, nr. RGP 89/1772 en heeft bij Koninklijk Besluit onherroepelijk rechtskracht verkregen op 20 augustus 1992.

Artikel 6. Agrarisch gebiedA. DOELEINDENOMSCHRIJVING

De gronden met de bestemming "agrarisch gebied" zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, ~~binnen, uit een oogpunt van~~ milieu, acceptabele randvoorwaarden. Aan die randvoorwaarden wordt in het algemeen geacht te zijn voldaan indien de uitoefening plaats kan vinden binnen ~~de eisen voortvloeiende uit milieuhygiënische wetgeving~~ (Hinderwet en overige relevante wetgeving).

Secundair zijn de gronden bestemd voor de bescherming en het behoud van houtsingels- en wallen, voor extensieve dagrecreatie en voor recreatief medegebruik in de vorm van kamperen bij de boer op het agrarisch bouwperceel, ~~alsmede voor een gebruik ten behoeve van een~~ ~~parkeerterrein~~ uitsluitend daar waar dit op de plankaart als zodanig is aangegeven.

B. TOEGESTANE BEBOUWING

1. Uitsluitend de volgende bebouwing is toegestaan:

a. op het agrarisch bouwperceel:

- bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning met een maximale hoogte van 12 m, voor de bedrijfswoning geldt een maximale inhoud van 600 m³;
- andere-bouwwerken, waaronder maximaal één windturbine, met een maximale hoogte van 20 m;

b. in de gehele bestemming:

andere-bouwwerken met een maximale hoogte van 4 m, met dien verstande dat buiten het agrarisch bouwperceel geen mestopslagplaatsen mogen worden opgericht.

C. VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID

2. Vrijstelling kan worden verleend met inachtneming van het bepaalde in artikel 36:
- a. van het in lid 1 sub a gestelde ten behoeve van de bouw van een tweede bedrijfswoning, ten aanzien waarvan dezelfde maatvoering geldt als voor de eerste bedrijfswoning;
 - ~~b. van het in lid 1 sub a gestelde ten behoeve van een eenmalige vergroting van het bouwperceel met 15%;~~
 - c. van het in lid 1 sub b gestelde ten behoeve van het oprichten van mestopslagplaatsen buiten het agrarisch bouwperceel met een maximale hoogte van 5 m en een maximale bebouwde oppervlakte van ~~200 m².~~
3. Vrijstellingen als bedoeld in lid 2 van dit artikel kunnen slechts worden verleend indien vooraf de bedrijfsmatige noodzakelijkheid is aangetoond in verband waarmee schriftelijk advies kan worden ingewonnen bij de Directeur L.N.O.
4. Alvorens een vrijstelling wordt verleend als bedoeld in lid 2 van dit artikel tonen Burgemeester en Wethouders aan dat de vrijstelling niet in strijd is met het gestelde in de doeleindenomschrijving en de Beschrijving in hoofdlijnen.

Artikel 7. Agrarisch gebied met landschapswaardenA. DOELEINDENOMSCHRIJVING

De gronden met de bestemming "agrarisch gebied met landschapswaarden" zijn bestemd voor:

1. In de A-variant (prioriteit landbouw) de uitoefening van het agrarisch bedrijf, ~~binnen, uit een oogpunt van milieu, acceptabele~~ randvoorwaarden. Aan die randvoorwaarden wordt in het algemeen geacht te zijn voldaan, indien de uitoefening plaats kan vinden binnen de eisen voortvloeiende uit milieuhygiënische wetgeving (Hinderwet en overige relevante wetgeving).

2. Vrijstelling
Ontkonden
Prov.

Toetaking
Ontkonden
RB

Secundair zijn de gronden bestemd voor de bescherming van landschaps-
waarden, voor extensieve dagrecreatie, voor recreatief medegebruik
in de vorm van kamperen bij de boer op het agrarisch bouwperceel,
alsmede voor een gebruik ten behoeve van een parkeerterrein, uit-
sluitend daar waar dit op de plankaart als zodanig is aangegeven.

Goedkeuring
Onthouden
Prov.

2. In de B-variant (prioriteit landschapswaarden) de bescherming van
de landschapswaarden. Secundair zijn de gronden bestemd

Bebouwing
Onthouden
KB

a. voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, ~~binnen, uit een~~
oogpunt van milieu acceptabele randvoorwaarden. Aan die randvoor-
waarden wordt in het algemeen geacht te zijn voldaan, indien de
uitoefening plaats kan vinden binnen de eisen voortvloeiende uit
milieuhygiënische wetgeving (Hinderwet en overige relevante wet-
~~geving~~);

b. voor extensieve dagrecreatie en voor recreatief medegebruik in de
vorm van kamperen bij de boer op het agrarisch bouwperceel.

B. TOEGESTANE BEBOUWING

3. Uitsluitend de volgende bebouwing is toegestaan:

a. op het agrarisch bouwperceel:

- bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning met een maximale hoogte
van 12 m, voor de bedrijfswoning geldt een maximale inhoud
van 600 m³;
- andere-bouwwerken, waaronder maximaal één windturbine, met een
maximale hoogte van 20 m, uitgezonderd in de B-variant categorie
"Op", waar een maximale hoogte van 15 m geldt;

b. in de gehele bestemming:

andere-bouwwerken met een maximale hoogte van 4 m, met dien ver-
stande dat buiten het agrarisch bouwperceel geen mestopslagplaat-
sen mogen worden opgericht.

C. VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID

4. Vrijstelling kan worden verleend met inachtneming van het bepaalde in artikel 36

a. van het in lid 3 sub a gestelde ten behoeve van de bouw van een tweede bedrijfswoning, ten aanzien waarvan dezelfde maatvoering geldt als voor de eerste bedrijfswoning;

~~b. van het in lid 3 sub a gestelde ten behoeve van een eenmalige vergroting van het bouwperceel met 15%;~~

c. van het in lid 3 sub b gestelde ten behoeve van het oprichten van mestopslagplaatsen buiten het agrarisch bouwperceel met een maximale hoogte van 5 m en een maximum oppervlak van 300 m² uitsluitend in de A-variant.

5. Vrijstellingen als bedoeld in lid 4 van dit artikel kunnen slechts worden verleend indien vooraf:

a. de bedrijfsmatige noodzakelijkheid is aangetoond;

b. is aangetoond dat de landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast.

In verband met het onder a en b gestelde kan schriftelijk advies ingewonnen worden bij de Directeur L.N.O.

6. Alvorens een vrijstelling wordt verleend als bedoeld in lid 4 van dit artikel tonen Burgemeester en Wethouders aan dat de vrijstelling niet in strijd is met het gestelde in de doeleindenomschrijving en de Beschrijving in hoofdlijnen.

D. AANLEGVERGUNNINGEN

7. 1. Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning de volgende andere-werken uit te voeren:

a. het bebossen in de op-categorieën;

b. het egaliseren, afgraven en ophogen van gronden in de ho-categorieën;

c. het vellen en rooien van houtgewas in de be-categorieën;

d. het aanleggen en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere-oppervlakteverhardingen in de be-categorieën;

adkasing
in handen
Prev.

- e. het aanleggen van boven- en ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur in alle bestemmingscategorieën;
 - f. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen en kolken in de wa-categorieën.
2. Het in sub 1 bepaalde is niet van toepassing binnen het agrarisch bouwperceel.
8. Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van het ander-werk dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de visueel-ruimtelijke en/of cultuurhistorische en/of ecologische waarden van het gebied zoals aangegeven in de Beschrijving in hoofdlijnen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
9. Alvorens te beslissen op de aanvraag om een aanlegvergunning, kan schriftelijk advies worden ingewonnen bij de Directeur L.N.O.
10. Geen aanlegvergunning is vereist voor:
- a. andere-werken, behorende bij het normale onderhoud, het normale bodemgebruik en het normale beheer;
 - b. andere-werken, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.
11. Overtreding van de verboden, gesteld in lid 7 is een strafbaar feit, als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
12. Een tijdelijke vrijstelling, als bedoeld in artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, kan niet worden verleend (buiten het agrarische bouwperceel) in de B-variant.

Artikel 13. Woondoeleinden

A. DOELEINDENOMSCHRIJVING

De gronden met de bestemming "woondoeleinden" zijn bestemd voor woningen alsmede waar dit op de plankaart als zodanig is aangegeven met een symbool **(K)** de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

B. TOEGESTANE BEBOUWING

1. Uitsluitend de volgende bebouwing is toegestaan:

- a. de op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande al dan niet vrijstaande woning met als inhoud, de op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande inhoud en een maximale hoogte van 10 m dan wel de op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande hoogte;
- b. de op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande vrijstaande woning met cultuurhistorische waarde, waar dit als additie **(K)** als zodanig is aangegeven, met een inhoud, hoogte en goothoogte zoals deze bestonden op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan.
- c. bijgebouwen met een maximaal bebouwd oppervlak van 50 m² en een maximale hoogte van 6,5 m dan wel de op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande oppervlakte en hoogte; ingeval toepassing wordt gegeven aan de vrijstellingsbevoegdheid in verband met woningsplitsing zoals vervat in artikel 35 lid 1 sub a geldt een maximaal bebouwd oppervlak van 75 m², dan wel de op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande oppervlakte;
- d. andere-bouwwerken met een maximale hoogte van 15 m waaronder één windturbine.

10-4-83

C. VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID

2. Vrijstelling kan verleend worden met inachtneming van het bepaalde in artikel 36 van het bepaalde in lid 1:

- a. ten behoeve van een vergroting van de op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande oppervlakte van woningen kleiner dan 100 m² tot een vergroting van 25% van de bestaande oppervlakte, mits de oppervlakte van de woning na vergroting niet meer dan 115 m² zal bedragen ~~en voor woningen groter dan 100 m² tot een vergroting van 15% van de bestaande oppervlakte~~ een en ander met uitzondering van de woningen aangeduid met een symbool (K), waarbij slechts verbouwingen van ondergeschikte betekenis mogelijk zijn, met dien verstande dat de op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande oppervlakte met niet meer dan 10% mag worden vergroot of verkleind;
- b. ten behoeve van de herbouw van de woning - uitgezonderd woningen aangeduid met een symbool (K) - op een ander dan de op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande plaats, mits:
1. de herbouw geen belemmering oplevert voor de ter plaatse aanwezige agrarische bedrijven;
 2. de herbouw niet zodanig wordt gesitueerd dat de ter plaatse aanwezige natuur- en/of landschapsdoeleinden onevenredig worden geschaad.

De onder sub 1 en sub 2 genoemde voorwaarden zijn niet van toepassing indien de herbouw plaatsvindt om te kunnen voldoen aan de eisen van verkeersveiligheid.

3. Alvorens een vrijstelling wordt verleend als bedoeld in lid 2 van dit artikel tonen Burgemeester en Wethouders aan dat de vrijstelling niet in strijd is met het gestelde in de doeleindenomschrijving en de Beschrijving in hoofdlijnen.

Goedkeuring
Onthouden
Prov.

D. AANLEGVERGUNNINGEN

4. Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning de volgende andere-werken uit te voeren:
 - a. het slopen van gebouwen en bouwwerken in de categorie woningen met het symbool **(K)** ;
 - b. het vellen en rooien van erfbepanting.
5. Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van het ander-werk, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het bouwwerk en de landschappelijke waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
6. Geen aanlegvergunning is vereist voor:
 - a. andere-werken, behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
 - b. andere-werken, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.
7. Overtreding van de verboden, gesteld in lid 4 is een strafbaar feit, als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 14. Bijzondere bebouwing

A. DOELEINDENOMSCHRIJVING

De gronden met de bestemming "bijzondere bebouwing" zijn bestemd voor bijzondere functies in de bestemmingscategorieën:

- Dp (Dierenpension)
- Ho (Hondendressuurterrein)
- Sc (Scoutinggebouw)
- Soma (Sociaal maatschappelijke instelling (dagverblijf)).

B. TOEGESTANE BEBOUWING

1. Uitsluitend de volgende bebouwing is toegestaan:

- a. de bij de bestemmingscategorieën behorende gebouwen met een maximale hoogte van 10 m en een maximum bebouwd oppervlak van respectievelijk 500 m² ~~(inclusief één dienstwoning met een maximale inhoud van 600 m³)~~ (Dp), 100 m² (Ho), 300 m² (Sc) en 2.000 m² (Soma);
- b. andere-bouwwerken met een maximale hoogte van 4 m.

Artikel 15. HorecaA. DOELEINDENOMSCHRIJVING

~~De gronden met de bestemming "horeca" zijn bestemd voor hotel, restaurant en café al dan niet met speelvoorzieningen en voorzover op de kaart de lettercode "L" is toegevoegd, tevens voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, binnen uit een oogpunt van milieu acceptabele randvoorwaarden. Aan die randvoorwaarden wordt in het algemeen geacht te zijn voldaan indien de uitoefening plaats kan vinden binnen de eisen voortvloeiende uit milieuhygiënische wetgeving (Hinderwet en overige relevante wetgeving).~~

Daarnaast zijn de gronden welke op de plankaart zijn aangegeven met de lettercode "Ha" tevens bestemd voor de bescherming en/of herstel van de aan de grond en opstallen eigen zijnde cultuurhistorische waarden (Havezathe), alsmede dagrecreatie in de vorm van een skeetbaan en de golfsport.

De gronden welke op de plankaart zijn aangegeven met de lettercode "VB" zijn tevens bestemd voor verkooppunt van dieselolie en de gronden welke op de plankaart zijn aangegeven met de lettercode "Ma-2" zijn tevens ~~bestemd voor een overdekte manege.~~

Goedkeuring
Ontkonde
20.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Denekamp is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 24 maart 1994 en gedeeltelijk goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van 8 november 1994, nr. RGP 94/765.

Paragraaf II. BESTEMMINGSBEPALINGEN**ARTIKEL 3. AGRARISCHE BEDRIJFSDOELEINDEN****A. Doeleindenomschrijving**

De gronden op de kaart aangewezen voor "agrarische bedrijfsdoeleinden" zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf waaronder - indien en voor zover de gronden zijn gelegen binnen de bestemmingen "agrarisch gebied" en "agrarisch gebied met landschappelijke waarde" - tevens wordt begrepen het boomkwekerij- en/of het hoveniersbedrijf, alsmede, indien en voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met:

- "Ah", voor de uitoefening van het agrarisch hulpbedrijf;

met de daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven en agrarische cultuurgronden en met dien verstande, dat per bestemmingsvlak ten hoogste

1

bedrijf is toegestaan.

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "agrarische bedrijfsdoeleinden" bestemde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 33 (bebouwingsgrenzen), uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat voor:

1. **bedrijfsgebouwen** geldt dat:
 - a. de goothoogte ten hoogste bedraagt 4 m
 - b. de hoogte ten hoogste bedraagt 12 m
 - c. de dakhelling ten minste bedraagt 18°
2. **bedrijfswoningen** bovendien geldt dat per (agrarisch) bouwperceel ten hoogste 1
 bedrijfswoning mag worden gebouwd met een inhoud van ten hoogste 600 m³
 dan wel, indien een grotere woning aanwezig is, de inhoud zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-plan;
3. **andere-bouwwerken** geldt dat de hoogte ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering ten hoogste bedraagt 12 m
 met uitzondering van:
 - a. (kunst-)mestsilo's, waarvan de hoogte, exclusief afdichting, ten hoogste bedraagt 6 m
 - b. erfafscheidingen, waarvan de hoogte ten hoogste bedraagt 2,50 m

C. Vrijstellingsbevoegdheden

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid B, sub 1 onder a, en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd tot ten hoogste 6 m
 - b. lid B, sub 1 onder c, en toestaan dat de dakhelling wordt vermindert tot 0°
 - c. lid B, sub 2, voor een tweede bedrijfswoning, met dien verstande dat:
 1. de arbeidsbehoefte van het agrarisch bedrijf ten minste bedraagt 1,75 v.a.k.^{*)}

*) Volwaardige arbeidskracht.

2. de afstand van de tweede bedrijfswoning tot de eerste bedrijfswoning ten hoogste bedraagt 25 m
en deze woning aan dezelfde oprit is gelegen, dan wel, indien dit niet mogelijk is vanwege de bestaande situering van de gebouwen en/of de op het bouwperceel aanwezige beplanting, deze afstand ten hoogste bedraagt 50 m
en overigens het bepaalde ten aanzien van de eerste bedrijfswoning van toepassing is;
3. indien de arbeidsbehoefte minder bedraagt dan 1,75 v.a.k.
wordt de vrijstelling slechts verleend nadat van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben;
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B sub 2 juncto artikel 1, lid q, ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat de inhoud van de bedrijfswoning in samenhang daarmee mag worden vergroot tot ten hoogste 700 m³
dan wel, indien een grotere woning aanwezig is, blijft binnen de inhoud zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-plan.
3. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van het bepaalde onder 1 en 2 dient mede betrokken te worden de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven kunnen worden geschaad.
Indien de belangen onevenredig worden geschaad, vinden de onder 1 en 2 genoemde vrijstellingsbevoegdheden geen toepassing.

D. Gebruiksbepalingen

1. Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 36, lid A wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden:
 - a. als staan- of ligplaats voor onderkomens en het gebruik van gebouwen voor recreatief nachtverblijf;
 - b. als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
 - c. en opstallen voor doeleinden van handel en/of andere dan agrarische bedrijfsdoeleinden.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder 1 sub a, ten behoeve van het plaatsen van ten hoogste 15 kampeermiddelen.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder 1 sub a, ten behoeve van een gebruik als kampeerboerderij, als bedoeld in artikel 22 lid c van de Kampeerwet^{*)}, met dien verstande dat de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven niet onevenredig worden geschaad.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder 1, ten behoeve van het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen, als bedoeld in artikel 22 lid d van de Kampeerwet^{*)}, met dien verstande dat de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven niet onevenredig worden geschaad.

^{*)} Zoals deze luidde op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-plan.

E. Ontwikkelingsregeling

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, om met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening - indien tot beëindiging van het agrarisch bedrijf is overgegaan -, de bestemming **"agrarische bedrijfsdoeleinden"** te wijzigen:
 - a. in de bestemmingen **"woondoeleinden"**, **"agrarisch gebied"**, **"agrarisch gebied met landschappelijke waarde"** en/of **"agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarde"**;
 - b. ten behoeve van agrarisch verwante bedrijven zoals loon- en veehandelsbedrijven, vis- en wormkwekerijen, bijenhouderijen, dierenpensies/hondenkennels e.d., alsmede - indien en voor zover de gronden zijn gelegen in de periferie van de kernen - voor tuincentra, maneges, dierenartsenpraktijk, -kliniek e.d.;
 - c. ~~sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen-maatschappelijke en educatieve (buitengebied)functies, waaronder begrepen expositieruimten al dan niet in samenhang met een gebruik als kamphuis;~~
 - d. ten behoeve van agrarische hulpbedrijven en/of ~~milieuvriendelijke ambachtelijke en/of kunstnijverheidsbedrijven;~~
 met dien verstande dat:
 - de karakteristiek van het gebouw en de complexiteit van het (voormalige) boerenerf, alsmede de landschappelijke kenmerken (percelering, beplanting) niet worden aangetast;
 - de infrastructuur niet verzwaaard mag worden. Onder verzwaren wordt mede verstaan: het verharderen van zandwegen;
 - de verkeersaantrekkendheid - behoudens in de periferie van de kernen - in vergelijking met de oorspronkelijke activiteit niet of nauwelijks mag toenemen;
 - een (dienst-)woning gehandhaafd dient te blijven;
 - de activiteiten, als genoemd onder b en c, uitsluitend dan wel overwegend dienen te worden uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen;
 - het aantal woningen niet toeneemt.
 De in sub 1 onder b, c en d genoemde bevoegdheden gelden niet indien het bouwperceel gelegen is in of grenst aan gronden met de bestemming **"agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarde"**, **"bos met natuurlijke waarde"**, **"water met landschappelijke en natuurlijke waarde"**, **"water met natuurlijke en recreatieve waarde"** en/of **"natuurgebied"**.
2. Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de wijziging vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:
 - a. de mate waarin de waarden en functies van de betrokken gronden, welke het plan beoogt te beschermen, door de gebruiksverandering worden geschaad;
 - b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven worden geschaad.
3. Indien de waarden, functies en/of belangen, als genoemd onder 2a en b, onevenredig worden geschaad, vinden de onder 1 genoemde wijzigingsbevoegdheden geen toepassing.

9d4 0.14

4. Met betrekking tot de in lid 1 genoemde wijzigingsbevoegdheden geldt dat de maatvoering, zoals die is aangegeven in lid B van dit artikel, van overeenkomstige toepassing is, met dien verstande dat - met uitzondering van het agrarisch hulpbedrijf - de bebouwde oppervlakte, zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-wijzigingsplan, niet mag worden vergroot.
5. Alvorens toepassing wordt gegeven aan de onder 1 genoemde wijzigingsbevoegdheden worden belanghebbenden - overeenkomstig de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage 1 "Procedurebepalingen" - in de gelegenheid gesteld hun zienswijze schriftelijk bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken.
Indien en voor zover de gronden tevens zijn bestemd tot "waterwindoeleinden (dubbelbestemming)" wordt de Waterleiding Maatschappij Overijssel NV gehoord.

ARTIKEL 10. WOONDOELEINDEN

A. Doeleindenomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor "woondoeleinden" zijn bestemd voor woningen alsmede, indien en voor zover de gronden op de kaart als zodanig zijn aangeduid, voor daarmee overeenkomende opslag, (detail-) handel of ambacht, culturele en/of educatieve doeleinden, met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven en met dien verstande, dat per bestemmingsvlak ten hoogste

vrijstaande woning is toegestaan, tenzij anders op de kaart is aangegeven en met dien verstande dat aaneengebouwde woningen niet mogen worden gesplitst in vrijstaande woningen, alsmede dat de gebouwen mogen worden gebruikt als praktijk- of studioruimte, mits hierdoor de woonfunctie als overwegende functie van het bouwperceel niet wordt aangetast.

1

B. Bouwvoorschriften

Op de tot "woondoeleinden" bestemde gronden mogen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 33 (bebouwingsgrenzen), uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat voor:

1. woningen geldt dat:
 - a. de inhoud van een woning ten hoogste bedraagt 600 m³
dan wel, indien een grotere woning aanwezig is, de inhoud zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-plan;
 - b. de goothoogte ten hoogste bedraagt 4 m
 - c. de dakhelling ten minste bedraagt 30°
 - d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste bedraagt 3 m
2. bijgebouwen geldt dat:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste bedraagt 50 m²
dan wel, indien een grotere oppervlakte aanwezig is, de oppervlakte zoals die per bijgebouw bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-plan;
 - b. de goothoogte ten hoogste bedraagt 3 m
 - c. de bijgebouwen achter de naar de weg(-en) gekeerde gevel(-s) van de woning en op geen grotere afstand dan 25 m
ten opzichte van de woning worden gebouwd;
 - d. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de gezamenlijke oppervlakte, kassenbouw daaronder begrepen, ten behoeve van de nader op de kaart aangegeven opslag, (detail-)handel of ambacht ten hoogste de oppervlakte zoals die voor het betreffende perceel op de kaart is aangegeven;
 - ~~e. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de gezamenlijke oppervlakte, indien en voor zover de gronden op de kaart zijn aangeduid met "culturele en/of educatieve doeleinden toegestaan" ten hoogste~~ ~~100 m²~~
3. andere-bouwwerken geldt dat de hoogte ten hoogste bedraagt 2,50 m

gdk onth.

C. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij de toepassing van de bouwvoorschriften - mits een doelmatig gebruik niet onevenredig wordt geschaad - nadere eisen te stellen. Deze nadere eisen mogen uitsluitend betrekking hebben op de situering van nieuw op te richten bebouwing teneinde een verantwoorde landschappelijke situatie te verzekeren.

D. Vrijstellingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B:

1. **sub 1 juncto artikel 1 lid n**, ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat de inhoud van de woning, in samenhang daarmee, mag worden vergroot tot ten hoogste 700 m³
dan wel, indien een grotere woning aanwezig is, blijft binnen de inhoud zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-plan;
2. **sub 2 onder a**, ten behoeve van de vervanging van meerdere bijgebouwen, waarvan de gezamenlijke oppervlakte op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-plan groter is dan 50 m²
door één bijgebouw met een overeenkomstige oppervlakte waarbij geldt dat indien deze oppervlakte groter is dan 100 m²
de oppervlakte van het vervangende bijgebouw ten hoogste bedraagt 100 m²
met dien verstande dat de vervanging bijdraagt aan een verbetering van de landschappelijke situatie ter plaatse;
3. **sub 2 onder a**, en toestaan dat de oppervlakte bijgebouwen wordt vergroot ten behoeve van één bijgebouw voor het kweken en/of houden van planten of het houden van huisdieren, met dien verstande dat:
 - a. de hoogte ten hoogste bedraagt 2,50 m
 - b. de oppervlakte ten hoogste bedraagt 10 m²
4. **sub 2 onder a en c**, en toestaan dat ten behoeve van een carport met een niet-platte afdekking de oppervlakte bijgebouwen wordt vergroot met ten hoogste 20 m²
waarbij de dakhelling bij voorkeur dient aan te sluiten bij de dakhelling van het aansluitende bijgebouw.

E. Gebruiksbepalingen

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 36, lid A wordt in ieder geval verstaan het gebruik van bijgebouwen voor recreatieve bewoning.

F. Ontwikkelingsregeling

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, om met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemming "woon-doeleinden" - indien en voor zover het voormalige boerderijen betreft dan wel bestaande opslag, (detail-)handel of ambachtelijke activiteiten - te wijzigen:

~~a. ten behoeve van milieuvriendelijke ambachtelijke en/of kunstnijverheidsbedrijven;~~

- ~~b. ten behoeve van sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten al dan niet in samenhang met een gebruik als kamphuis;~~
 - ~~c. ten behoeve van agrarisch verwante bedrijven, zoals loon- en vee-handelsbedrijven, vis- en wormkwekerijen, bijenhouderijen, dierenpensions/hondenkennels e.d., alsmede indien en voor zover de gronden zijn gelegen in de periferie van de kernen voor tuinoentra, maneges, dierenartsenpraktijk, kliniek e.d.;~~
 - d. de vestiging van een (op termijn) volwaardig agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 - a. de oppervlakte van het bouwperceel ten hoogste bedraagt 1,5 ha en overigens het bepaalde in artikel 3 van overeenkomstige toepassing is;
 - b. deze bevoegdheid niet van toepassing is indien de gronden grenzen aan of gelegen zijn binnen de bestemmingen "agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarde", "bos", "bos met natuurlijke waarde", "natuurgebied" en/of "waterwindoeleinden (dubbelbestemming)".
2. Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de wijziging vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:
- a. de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische toelaatbaarheid en uitvoerbaarheid en de landschappelijke inpasbaarheid;
 - b. de mate waarin de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven, alsmede de waarden en functies van de gronden, welke het plan beoogt te beschermen, door de gebruiksverandering worden geschaad.
3. Indien de uitvoerbaarheid niet is aangetoond en/of de waarden, functies en/of belangen, als genoemd onder 2, onevenredig worden geschaad vinden de onder 1 genoemde wijzigingsbevoegdheden geen toepassing.
4. ~~Met betrekking tot de in lid 1 onder a, b en c genoemde wijzigingsbevoegdheden geldt dat de maatvoering, zoals die is aangegeven in lid B, van overeenkomstige toepassing is.~~
5. Alvorens toepassing wordt gegeven aan de onder 1 genoemde wijzigingsbevoegdheden worden belanghebbenden - overeenkomstig de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage 1 "Procedurebepalingen" - in de gelegenheid gesteld hun zienswijze schriftelijk bij burgemeester en wethouders kenbaar te maken.
- Indien en voor zover de gronden tevens zijn bestemd tot "waterwindoeleinden (dubbelbestemming)" wordt de Waterleiding Maatschappij Overijssel NV gehoord.