Rood voor rood 4 locaties, Manderveen, Tubbergen, Vasse en Mander

.

Inhoudsopgave

Regels 3

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 5
Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 10

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 11
Artikel 3 Agrarisch - 1 11
Artikel 4 Bos 21
Artikel 5 Wonen 23

Hoofdstuk 3 Dubbelbestemmingsregels 29
Artikel 6 Leiding - Water 29
Artikel 7 Waarde - Archeologie 3 31
Artikel 8 Waarde - Archeologie 4 33

Hoofdstuk 4 Algemene regels 35
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 35
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 36
Artikel 11 Algemene aanduidingregels 37
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 38
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels 39
Artikel 14 Overige regels 40

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels 41
Artikel 15 Overgangsrecht 41
Artikel 16 Slotregel 42

Bijlage bij de regels 43
Bijlage 1 Inrichtingsplan Broekdijk 24 Manderveen 44
Bijlage 2 Inrichtingsplan Oldenzaalsesweg 61 Tubbergen 45
Bijlage 3 Inrichtingsplan Leningsbeekweg 4 Mander 46
Bijlage 4 Inrichtingsplan Amsinksweg 31 Vasse 47
Bijlage 5 Landschappelijke inpassing uit toelichting vig bp 48
Bijlage 6 Ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie 49
Bijlage 7 Notitie serrestallen 50
Bijlage 8 Akkoord verklaring 51
Bijlage 9 Parkeernormen 52

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan "Rood voor rood 4 locaties, Manderveen, Tubbergen, Vasse en Mander" met identificatienummer NL.IMRO.0183.rvr4locaties-VG01 van de gemeente Tubbergen;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

1.3 aan-huis-verbonden beroep:
een beroep of bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.7 ander bouwwerk
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.8 archeologische waarden
oudheidkundige waarden in de bodem die van belang zijn voor de kennis en studie van (de culturele overblijfselen van) de beschavingsgeschiedenis;

1.9 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.10 bedrijf
het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, verhandelen, in-stalleren en/of herstellen van goederen

1.11 bed-and-breakfast:
het bieden van, ten opzichte van het hoofd gebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt binnen de woning aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.12 bestaand
legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.13 bestaand bouwwerk:
een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor het bouwen, met uitzondering van (het deel van) de bouwwerken die niet legaal gebouwd zijn;

1.14 bestaand gebouw:
een gebouw dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor het bouwen, met uitzondering van (het deel van) de gebouwen die niet legaal gebouwd zijn;

1.15 bestaand gebruik:
het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling(en) van dat plan;

1.16 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijbehorend bouwwerk:
een architectonisch ondergeschikte uitbreiding van een woonhuis/bedrijfswoning dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend woonhuis/bedrijfswoning verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.19 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.20 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

1.22 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

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

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

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

1.26 evenement
elke voor publiek buiten de daartoe ingerichte inrichtingen toe-gankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optocht, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten, met uit-zondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kans-spelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen en betogin-gen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties, voorzover de activiteiten een aaneengesloten periode van ten hoogste 14 dagen omvatten;

1.27 extensieve dagrecreatie:
een extensief dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, de aanleg van een vis- of picknickplaats, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;

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

1.29 hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.30 horecabedrijf en/of -instelling
een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.31 huishouden:
een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

1.32 kampeermiddel:
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en geen bouwwerk is waarvoor ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;

1.33 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, geheel of overwegend door middel van handwerk, geen detailhandel zijnde en prostitutie, waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.34 kleinschalige duurzame energiewinning
winning van energie uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en waarvan de bronnen in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar zijn, zoals zon, wind, water, aard- en omgevingswarmte;

1.35 kleinschalig kampeerterrein
een 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. Dit kampeerterrein of plaats heeft betrekking op een kampeerterrein voor een beperkt aantal kampeermiddelen;

1.36 landschappelijke waarden:
waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied;

1.37 logiesverstrekkend bedrijf:
een bedrijf waar, tegen vergoeding, logies worden verstrekt, waarbij de drie logieswooneenheden enkel zijn ingericht voor nachtverblijf; naast het verstrekken van logies worden accommodaties aangeboden voor dagverblijf en maaltijdbereiding;

1.38 mantelzorg:
intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.39 natuurlijke waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied (bij de afweging van het begrip natuurlijke waarden zal de Wet natuurbescherming steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

1.40 normaal onderhoud
het onderhoud dat, gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer, behoud en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren

1.41 ondergeschikte tweede tak
een ondergeschikt bestanddeel van de totale bedrijfsomvang van een agrarisch bedrijf, zoals een intensieve tak veehouderij of een bedrijfseigen mest- en/of biomassavergisting;

1.42 overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

1.43 peil:
a. indien op het land wordt gebouwd:
    1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
        - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
    2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
        - de hoogte van het aansluitende terrein na voltooiing van de bouw plus maximaal 60 centimeter;
b. indien over of in het water wordt gebouwd:
    1. het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.44 permanente bewoning
bewoning door een of meer personen die niet elders over een hoofdverblijf beschikken;

1.45 productiegebonden detailhandel:
een ondergeschikte vorm van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.46 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

1.47 prostitutiebedrijf:
een gebouw, voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie;

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

1.49 veldschuur
een geheel buiten bouwvlakken/bouwpercelen staande schuur, die wordt of werd gebruikt voor het stallen of het melken van vee, dan wel de opslag van landbouwproducten of agrarische werktuigen;

1.50 verblijfsrecreatie
een vorm van recreatie gericht op ontspanning of vrijetijdsbesteding van recreanten die elders hun hoofdverblijf hebben, en voor een bepaalde periode waarbij ten minste één overnachting plaatsvindt;

1.51 voormalig agrarisch bedrijf
een voormalig agrarisch bedrijf op een perceel waar op 28 december 1985 nog een agrarisch bedrijf actief was;

1.52 voorgevel
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de feitelijke indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.53 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

1.54 woonhuis:
een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden. Alle aangebouwde bijbehorende bouwwerken maken daarbij onderdeel uit van het woonhuis;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Voor overkappingen geldt een inhoud gerekend tussen de buitenzijde van de denkbeeldige gevelvlakken verticaal geprojecteerd vanaf de buitenzijden van de afdekking;

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 afstand tot de (bouw)perceelgrens
tussen de grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst;

2.7 afstand tot de weg
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de rand van de wegberm aan de zijde van de weg;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het agrarisch gebruik;
b. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, ter plaatse van de aanduiding “bouwvlak”, met uitzondering van een intensieve veehouderij, in combinatie met verhuuractiviteiten ten behoeve van het agrarisch gebruik ;
c. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met de daarbij behorende erven, voorzover de gronden zijn voorzien van een bouwvlak;
d. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden;
e. een bestaande locatie voor kleinschalig kamperen voorzover het gronden betreft op of aansluitend aan het agrarisch bouwvlak;
f. dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van een ontvangstruimte ten behoeve van verkoop van eigen en streekeigen producten vanaf de boerderij, rondleidingen, en dergelijke;
g. het uitvoeren van erfinrichtingsplannen en landschapsplannen;

met daaraan onderschikt:

h. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke waarden;
i. doeleinden van agrarisch natuurbeheer;
j. hobbymatig agrarisch gebruik;
k. nutsvoorzieningen;
l. wegen, ontsluitingswegen voor bebouwde percelen en agrarische kavelpaden;
m. fiets- en wandelpaden;
n. beken, plassen, poelen, vennen, sloten, en/of andere watergangen en/of -partijen, al dan niet mede bestemd voor waterberging;
o. tuinen tot een oppervlakte van ten hoogste 900 m² (op en/of aansluitend aan het bouwvlak);
p. bewerken van bedrijfseigen mest;

met de daarbijbehorende:

q. bedrijfsgebouwen en overkappingen;
r. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, een vrij beroep, mantelzorg, mantelzorg en/of bed and breakfast;
s. paardrijbakken binnen bouwvlakken;
t. bestaande veldschuren;
u. andere bouwwerken;

3.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de bestemming zijn toegelaten, met uitzondering van functies die op basis van VAB+ beleid zijn toegelaten, in welk geval vervangende nieuwbouw is toegestaan waarbij de inhoud van de bestaande bebouwing niet mag worden vergroot.

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. de gebouwen en overkappingen zullen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, tenzij bestaande gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak zijn gebouwd, in welk geval de bestaande buiten het bouwvlak gebouwde gebouwen en overkappingen tevens en uitsluitend op dezelfde locatie buiten een bouwvlak gebouwd mogen worden;
b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is uitsluitend een bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken toegestaan;
c. binnen een bouwvlak zullen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de ter plaatse gevestigde agrarische bedrijvigheid en bedrijvigheid genoemd in 3.1 worden gebouwd;
d. de gezamenlijke inhoud van bedrijfsgebouwen en overkappingen zal met ten hoogste 1.000 m³ worden uitgebreid. De inhoud van een bedrijfsgebouw of overkappingen wordt berekend exclusief de kelderruimte;

e. indien sprake is van een productiegerichte paardenhouderij zal ten hoogste één bedrijfsgebouw op de wijze van een rijhal worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 1.200 m²;
f. indien twee of meer bouwvlakken aan elkaar grenzen zal de afstand van de gebouwen en overkappingen tot de aan elkaar grenzende bouwgrenzen ten minste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande afstand van een gebouw of overkapping minder bedraagt, in welk geval voor dat gebouw of die overkapping de bestaande afstand geldt;
g. tunnelkassen en blaastunnels zullen worden gebouwd binnen een bouwvlak of in een zone van 50 m rondom een bouwvlak;
h. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bouwvlak bedragen, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt, in welk geval het aantal bedrijfswoningen ten hoogste het bestaande aantal zal bedragen;
i. kelders bij bedrijfswoningen/plattelandswoningen zullen uitsluitend loodrecht onder de bedrijfswoning/plattelandswoning worden gebouwd, waarbij de kelders uitsluitend inpandig vanuit de bedrijfswoningen/plattelandswoningen bereikbaar mogen zijn. De inhoud van een bedrijfswoning/plattelandswoning wordt berekend exclusief de kelderruimte;
j. de vrijstaande bedrijfsgebouwen, overkappingen en bijbehorende bouwwerken zullen achter de naar de weg(en) gekeerde (voor)gevel(s) van het dichtst bij de weg gelegen bestaande gebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij het dichtst bij de weg gelegen bestaande gebouw op meer dan 50 m van de weg is gesitueerd, in welk geval geen plaatsingseis geldt;
k. aan de bedrijfswoning/plattelandswoning aangebouwde bedrijfsgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning/plattelandswoning worden gebouwd
l. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het bouwschema opgenomen in artikel 4.2.1 (Gebouwen en overkappingen) van het bestemmingsplan Tubbergen Buitengebied 2016 NL.IMRO.0183.1410621-vg01 van de gemeente Tubbergen, zijn gesteld.

3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. silo's, platen en mestbassins zullen worden gebouwd binnen het bouwvlak dan wel binnen een zone van 75 m rondom het bouwvlak en op een afstand van ten minste 5,00 m vanaf houtopstanden;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen achter de naar de weg(en) gekeerde (voor)gevel(s) van het dichtst bij de weg gelegen gebouw binnen het bouwvlak ten hoogste 2,50 m zal bedragen;
c. er zullen buiten het bouwvlak geen pomphuisjes en waterbassins worden gebouwd;
d. er zullen geen paardrijbakken buiten de bouwvlakken en op een afstand van minder dan 5,00 m vanaf houtopstanden worden gebouwd;
e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal binnen het bouwvlak ten hoogste 15,00 m bedragen;
f. de bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van ijsbanen zal ten hoogste 15,00 m bedragen;
g. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, waaronder terreinafscheidingen, zal buiten het bouwvlak ten hoogste 2,50 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bouwen buiten bouwvlak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 onder a in die zin dat gebouwen en overkappingen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

a. de overschrijding van de bouwgrens ten hoogste 25,00 m zal bedragen;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de waterhuishouding, de waarden van de landgoederen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.2 Vergroten bebouwing

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 onder c in die zin dat de gezamenlijke inhoud van bedrijfsgebouwen en overkappingen wordt vergroot met meer dan 1.000 m³, mits:

a. bij een uitbreiding tot ten hoogste 3.000 m³ met een erfinrichtingsplan wordt voldaan aan het gestelde in Bijlage 5, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
b. bij een uitbreiding van meer dan 3.000 m³ een landschapsplan wordt ingediend, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden, de waterhuishouding en d e gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.3 Tweede bedrijfswoning

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 onder h in die zin dat daar waar ten hoogste één bedrijfswoning aanwezig is, een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd, mits:

a. de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor de doelmatige bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf, waarbij sprake is van een duurzaam meermansbedrijf gericht op het houden van levende have op de wijze van melk- en zoogkoeien, fokzeugen (varkenshouderij), fokschapen, fokgeiten, boerderijen voor pluimvee of fokpaarden, waarbij het gehele jaar door veel jonge dieren worden geboren;
b. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
c. er in het verleden niet eerder een tweede bedrijfswoning is gebouwd;
d. er een positief, onafhankelijk deskundigenadvies omtrent de noodzaak van een tweede bedrijfswoning is uitgebracht;
e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld, de cultuurhistorische, de waterhuishouding, natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.4 Afwijkende situering gebouwen ten opzichte van dichtst bij de weg gelegen gebouw

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 onder j in die zin dat vrijstaande bedrijfsgebouwen, overkappingen en bijbehorende bouwwerken voor de naar de weg(en) gekeerde (voor)gevel(s) van het dichtst bij de weg gelegen gebouw dan wel het verlengde daarvan binnen het bouwvlak worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.5 Afwijkende situering aan de bedrijfswoning gebouwde gebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 onder k in die zin dat de gebouwen op minder dan 3,00 m van de voorgevel of voor de voorgevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.6 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 onder l in die zin dat de maximaal toegestane inhoud van een bedrijfswoning met ten hoogste 10% wordt vergroot, mits:

a. deze vergroting uitsluitend voortvloeit uit noodzakelijke verbeteringsopgaven aan de bedrijfswoning, zoals het aanbrengen van muur- en/of dakisolatie;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.7 Vergroten oppervlakte teeltondersteunende kassen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 onder l in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van teeltondersteunende kassen bij agrarische bedrijven wordt vergroot, mits:

a. de gezamenlijke oppervlakte van de kassen per bouwvlak ten hoogste 1.000 m² zal bedragen;
b. een erfinrichtingsplan wordt ingediend, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de waterhuishouding, de waarden van de landgoederen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.8 Afwijken dakhelling

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1onder b in die zin dat de minimale dakhelling van bedrijfsgebouwen en overkappingen wordt verkleind tot 0°, mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld.

3.3.9 Vergroten inhoud woongedeelte binnen een boerderijpand

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 onder l in die zin dat de inhoud van een woongedeelte binnen een boerderijpand wordt vergroot, mits:

a. de inhoud van het woongedeelte, mits gelegen onder één en dezelfde kap van het boerderijpand, ten hoogste de inhoud van het boerderijpand, inclusief de deel zal bedragen;

b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

3.3.10 Afwijkende bouwvormen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 onder l in die zin dat bedrijfsgebouwen worden gebouwd in de vorm van serrestallen of naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsgebouwen, mits:

a. een erfinrichtingsplan wordt ingediend, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
b. voldaan wordt aan de criteria van de notitie serrestallen, zoals opgenomen in Bijlage 7 Notitie serrestallen bij deze regels;
c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.11 Verplaatsen veldschuren

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 in die zin dat een bestaande veldschuur op een ruimtelijk aaneengesloten perceel, mag worden verplaatst , mits:

a. de ruimtelijke kwaliteit en/of het landbouwkundige gebruik van het perceel wordt verbeterd;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de natuurlijke en landschappelijke waarden alsmede de ruimtelijke kwaliteit of de landbouwkundige belangen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet worden geschaad.

3.3.12 Bewerken van mest

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.2 onder a in die zin dat buiten het bouwvlak, binnen een zone van 75 m rondom het bouwvlak, andere bouwwerken en/of installaties ten behoeve van het bewerken van bedrijfseigen mest worden opgericht, mits:

a. de bouwhoogte van andere bouwwerken en/of installaties ten hoogste 15,00 m zal bedragen;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.13 Pomphuisjes en/of waterbassins

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.2 onder b in die zin dat buiten een bouwvlak een pomphuisje en/of een waterbassin worden gebouwd, mits:

a. de oppervlakte van het pomphuisje niet meer bedraagt dan 25 m² en de hoogte niet meer bedraagt dan 5,00 m;
b. de hoogte van een waterbassin niet meer bedraagt dan 3,00 m;

3.3.14 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.2 onder c in die zin dat een paardrijbak buiten een bouwvlak of bestemmingsvlak wordt toegestaan, mits:

a. de bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van verlichting bij een paardrijbak ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
c. tevens de in 3.5.4 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in aanvulling op het gestelde in artikel 10 in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid anders dan de in 3.1 toegelaten bedrijvigheid en bedrijvigheid waarvoor onherroepelijke planologische medewerking is verleend;
b. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten voor zover gelegen buiten een zone van 75 m rondom het bouwvlak, met uitzondering van tijdelijke opslag van landbouwproducten (maximaal zes maanden per jaar); .
c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden anders dan ten behoeve van het agrarisch gebruik (buiten het bouwvlak) of de bereikbaarheid van bebouwde percelen;
d. het gebruik van een bedrijfswoning voor de huisvesting van meer den één huishouden;
e. het gebruik van niet aan de bedrijfswoning gebouwde gebouwen voor bewoning;
f. het gebruik van de gronden ten behoeve van een waterbassin;

g. het gebruik van de gronden ten behoeve van containerteelt:
h. het gebruik van gronden ten behoeve van een paardrijbak buiten een bouwvlak of een bestemmingsvlak met de daarbijbehorende bouwwerken anders dan waarvoor onherroepelijke planologische medewerking is verleend;
i. het gebruik van bestaande veldschuren voor een gebruik anders dan het bestaande gebruik dan wel een minder afwijkend gebruik van het gebruik als veldschuur als bedoeld in het begrip onder 1.49;
j. het wijzigen van het bestaande aantal dierplaatsen, bestaande diersoorten en/of bestaande stalsystemen, indien dit leidt tot een toename van ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf

3.4.2 Niet strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in aanvulling op het gestelde in artikel 10 in ieder geval niet gerekend:

a. het gebruik van de gronden, voor zover gelegen binnen een bouwvlak, voor de volgende wijzen van mest- en/of biomassavergisting van mest, voor zover de capaciteit van de mest- en/of biomassavergistingsinstallatie minder dan 25.000 m³ per jaar bedraagt of meer ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - mest- en/of biomassavergistingsinstallatie":
    1. het bedrijf verwerkt eigen geproduceerde mest en/of aangevoerde mest geproduceerd door derden en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe; de co-vergiste mest wordt op tot het bedrijf behorende gronden gebruikt of naar derden afgevoerd;
b. het leveren van energie die vrijkomt bij het onder a bedoelde proces van mest- en/of biomassavergisting;
c. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf of een vrij beroep, mits:
    1. het beroep wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de bedrijfswoning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
    2. de beroepsvloeroppervlakte in de bedrijfswoning ten hoogste 30% van het brutovloeroppervlak van de bedrijfswoning bedraagt;
    3. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
    4. detailhandel uitsluitend plaatsvindt op de wijze van productiegebonden detailhandel;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van:
    1. bestaande locaties voor kleinschalig kamperen waarbij uitsluitend in de periode van 15 maart tot 1 november ten hoogste 25 kampeermiddelen worden geplaatst;
    2. bed and breakfast waarbij ten hoogste 8 slaapplaatsen in een bedrijfswoning zijn toegestaan;
e. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van een ontvangstruimte ten behoeve van activiteiten vanaf de boerderij, rondleidingen, wel en/of niet op het eigen bedrijf geproduceerde streekgebonden producten met dien verstande dat er sprake is van kleinschaligheid en dat de basis van de verkoop wordt gevormd door de producten die op het bedrijf zelf tot stand komen, en dergelijke, mits de gebruiksoppervlakte ten hoogste 100 m² bedraagt;
f. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor caravanstalling of opslag van andere kampeermiddelen;
g. het gebruik van voormalige bedrijfsgebouwen voor caravanstalling of opslag van andere kampeermiddelen voor zover deze bedrijfsgebouwen ten minste 5 jaar bedrijfsmatig agrarisch in gebruik zijn geweest;
h. het gebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen voor opslag van niet-agrarische zaken voor zover deze bedrijfsgebouwen ten minste 5 jaar bedrijfsmatig agrarisch in gebruik zijn geweest en de gebruiksoppervlakte ten hoogste 500 m² bedraagt.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Ondergeschikte tweede tak of deeltijdfunctie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.1 onder a in die zin dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf, al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten, wordt gecombineerd met een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie in de vorm van de in Bijlage 6 Ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie opgenomen bedrijvigheid en naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, mits:

a. de gronden zijn gelegen binnen de grenzen van een bouwvlak. Bij activiteiten als boerengolf mogen eveneens de bijbehorende landbouwgronden worden gebruikt;
b. niet meer dan 500 m² vloeroppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van de ondergeschikte tweede tak of de deeltijdfunctie, tenzij de bestaande vloeroppervlakte meer bedraagt, in welk geval ten hoogste de bestaande vloeroppervlakte mag worden gebruikt;
c. er sprake is van een ligging aan een weg die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
d. alle activiteiten ten behoeve van de uitoefening van de toegelaten bedrijvigheid binnen bestaande bebouwing wordt ondergebracht, die ten minste 5 jaar bedrijfsmatig agrarisch in gebruik zijn geweest, waarbij vervangende nieuwbouw van de bebouwing is toegelaten;

e. er ten behoeve van de ondergeschikte tweede tak of de deeltijdfunctie geen buitenopslag plaatsvindt;
f. er geen sprake is van detailhandelsbedrijven;
g. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5.2 Opslag mest buiten bouwvlak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.1 onder b in die zin dat gronden buiten een zone van 75 m rond het bouwvlak worden gebruikt voor opslaan van mest, mits;

a. dit om bedrijfseconomische, ontsluitings- of milieuredenen, bijvoorbeeld vanwege de nabijheid van woningen, noodzakelijk is;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijk en natuurlijke waarden, de geomorfologische, de archeologische en cultuurhistorische waarden, de waarden van landgoederen, de waterhuishouding, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5.3 Twee huishoudens

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.1 onder d in die zin dat de bedrijfswoning/plattelandswoning, al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt door twee huishoudens, mits:

a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede huishouden;
b. er geen sprake is van splitsing in meerdere woningen;
c. er sprake blijft van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide woonruimtes wordt verschaft;
d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

3.5.4 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.1 onder h in die zin dat gronden, voorzover gelegen direct grenzend aan het bouwvlak dan wel direct grenzend aan een bestemmingsvlak waarbinnen het wonen is toegelaten, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak ten behoeve van het eigen gebruik, met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:

a. er geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de woonbestemmingsgrens);
b. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
c. in geval er sprake is van een bouwwerk, tevens de in 3.3.14 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.
d. de lichtmasten uitsluitend zijn gericht op de paardrijbak;
e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de waterhuishouding, de waarden van landgoederen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5.5 Toename ammoniakemissie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.1 onder j in die zin dat een toename van de bestaande ammoniakemissie wordt toegelaten, mits:

a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast om, in geval op vergunningenniveau toename van de bestaande ammoniakemissie is toegestaan, de strijdigheid tussen de vergunning en de planregels op te heffen.

3.5.6 Nieuwe locaties voor kleinschalig kamperen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.2 onder d in die zin dat een nieuwe locatie voor kleinschalig kamperen wordt toegestaan, mits:

a. er uitsluitend in de periode van 15 maart tot 1 november ten hoogste 25 kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, worden geplaatst;
b. er sprake is van vestiging van een locatie voor kleinschalig kamperen bij een agrarisch bedrijf, dan wel bij een woonhuis met een woonbestemming waar sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf;
c. de standplaatsen binnen dan wel binnen 50 m van de grenzen van de aanduiding "bouwvlak" worden ingericht;
d. een erfinrichtingsplan wordt ingediend, zodanig dat het kampeerterrein op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
e. het parkeren plaatsvindt op het campingterrein dan wel binnen het bijbehorende bestemmingsvlak;

f. de standplaatsen op een afstand van tenminste 50 m vanaf nabijgelegen agrarische percelen, gebruikte agrarische bedrijfsgebouwen, mestopslagen van derden en woningen van derden worden gesitueerd;
g. de standplaatsen dusdanig worden gesitueerd dat er sprake is van een clustering van het campingterrein met het bijbehorende agrarische bedrijf;
h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de waterhuishouding, de waarden van landgoederen en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

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

3.6.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning verplicht:

a. het vellen of doen vellen dan wel aanplanten van bomen en/of houtgewas met een oppervlakte van meer dan 0,1 hectare;
b. het inrichten van gronden ten behoeve van natuurontwikkeling tot een aaneengesloten oppervlakte van ten hoogste 1,00 hectare;
c. het aanleggen en/of verharden van paden, wegen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m² buiten het bouwvlak, met uitzondering van:
    1. het aanleggen en/of verharden van wegen ter ontsluiting van bebouwde percelen voorzien van een bouwvlak;
    2. het aanbrengen van koe- en kavelpaden;
    3. het aanbrengen van kuilvoerplaten in een directe ruimtelijke relatie met het bouwvlak;
    4. het aanbrengen van verhardingen tot ten hoogste 5,00 m rondom en aansluitend op veldschuren ten behoeve van het gebruik van veldschuren;
d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden waarbij hoogteverschillen van 0,30 m of meer worden gerealiseerd;
e. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen.".

3.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in 3.6.1is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en beheer betreffen, zoals:
    1. het periodiek afzetten van hakhout;
    2. het kappen bij wijze van dunning;
    3. bestaat uit het vellen van kweekgoed en andere houtopstanden als bedoeld in artikel 15, tweede lid, van de Boswet;
b. het normale agrarische gebruik betreffen;
c. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden ten behoeve van kavelaansluiting tot een maximale breedte van een kavelaansluiting van 5,00 m;
d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
e. dienen ter uitvoering van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfinrichtingsplan of landschapsplan.reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

3.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waterhuishouding, de cultuurhistorische, geomorfologische en archeologische waarden en de waarden van landgoederen.

De in 3.6.1 onder a genoemde vergunning kan voorts slechts worden verleend indien er zodanige compensatie plaatsvindt dat de landschappelijke structuur niet onevenredig wordt geschaad.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Vergroten bouwvlak agrarisch bedrijf

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan een bouwvlak voor agrarische bedrijven grenzende gronden worden voorzien van de aanduiding "bouwvlak", mits:

a. de oppervlakte van het bouwvlak wordt vergroot tot ten hoogste 2,00 hectare, tenzij:

b. is aangetoond dat er sprake is van een langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of extensivering/verbreding van de bedrijfsactiviteiten en de noodzakelijkheid van de bedrijfsuitbreiding is aangetoond;
c. er binnen het bestaande bouwvlak in redelijkheid geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding;
d. een erfinrichtingsplan wordt ingediend, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
e. er bij een oppervlakte na wijziging groter dan 1,50 hectare geïnvesteerd wordt in het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Dit wordt in het wijzigingsplan vastgesteld door middel van een voorwaardelijke verplichting;
f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld, de waterhuishouding, de waarden van landgoederen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.2 Aanbrengen relatieteken voor samenvoegen bouwvlakken

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat op de verbeelding een relatieteken wordt aangebracht tussen twee bestaande bouwvlakken in geval twee of meer bouwvlakken in gebruik zijn bij één agrarisch bedrijf als gevolg waarvan de twee of meer bouwvlakken voor de regels worden aangemerkt als één bouwvlak, mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.3 Wijziging situering bouwvlak

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een aangegeven bouwvlak, bij gelijkblijvende oppervlakte, qua situering wordt gewijzigd, mits:

a. er een (bedrijfstechnische) noodzaak is om ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen of een bedrijfswoning de situering van het bouwvlak te wijzigen;
b. een erfinrichtingsplan wordt ingediend, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld, de waterhuishouding, de waarden van landgoederen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.4 Aanbrengen aanduiding plattelandswoning

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelands woning" binnen een bouwvlak wordt aangebracht, mits:

a. sprake is van een agrarische bedrijfswoning op een functionerend agrarisch bedrijf die ook als zodanig is bestemd;
b. de bedrijfswoning ten minste 10 jaar oud is. Hierbij geldt de gereedmelding van de eerste bouwaanvraag voor het realiseren van de bedrijfswoning;
c. de betrokken partijen, de agrariër op het betreffende agrarisch bouwvlak en zo mogelijk de (toekomstige) bewoner van de plattelandswoning, een schriftelijke verklaring hebben ondertekend dat men de voormalige agrarische bedrijfswoning van de status "plattelandswoning" wenst te voorzien;
d. in afwijking van c geldt dat als er geen sprake is van overeenstemming tussen de agrarische ondernemer en de eigenaar van de woning, maar de afsplitsing al langjarig gaande is. (meer dan 10 jaar vanaf 1 januari 2013), er medewerking kan worden verleend voor een plattelandswoning;
e. het de eerste (enige) bedrijfswoning betreft er alleen een status "plattelandswoning" wordt toegekend als de situatie is ontstaan vóór 1 januari 2013;
f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.5 Wijziging naar bos of natuur binnen EHS

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - 1' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bos', mits:

a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 4 van overeenkomstige toepassing zijn;
b. de wijziging past binnen het beleid met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur;
c. de wijziging betrekking heeft op een nieuw aaneengesloten gebied met een oppervlakte groter dan 1,00 hectare, dan wel op een nieuw aaneengesloten gebied kleiner dan 1,00 hectare in geval er aangesloten wordt bij een groter bestaand aaneengesloten gebied;

d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, de archeologische en cultuurhistorische waarden, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.6 Wijziging naar bos of natuur buiten EHS ten behoeve van verplaatsing van EHS

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - 1' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bos', waarbij tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' aan de gronden wordt toegekend, mits:

a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van de artikelen 4 en 13 van overeenkomstige toepassing zijn;
b. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast, indien elders natuurontwikkeling op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' plaats zal vinden en de natuurontwikkeling ter plaatse noodzakelijk is ten behoeve van de realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur;
c. de wijziging betrekking heeft op een nieuw aaneengesloten gebied met een oppervlakte groter dan 1,00 hectare, dan wel op een nieuw aaneengesloten gebied kleiner dan 1,00 hectare in geval er aangesloten wordt bij een groter bestaand aaneengesloten gebied, dan wel sprake is van het uitvoeren van een landschapsplan;
d. de wijzigingsbevoegdheid niet eerder wordt toegepast dan nadat de betreffende gronden in zijn geheel voor de daadwerkelijke natuurontwikkeling zijn verworven of aangewezen;
e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, de archeologische en cultuurhistorische waarden, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.7 Functiewijziging agrarisch bouwvlak naar wonen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - 1', uitsluitend voorzover voorzien van een bouwvlak, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', ten behoeve van een functieverandering van een bouwvlak, mits:

a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 5 van overeenkomstige toepassing zijn;
b. de aanduiding “bouwvlak” en eventueel overige aanwezige aanduidingen worden verwijderd;
c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.8 Vergroten bestemmingsvlakken Wonen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - 1' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het vergroten van bestemmingsvlakken al dan niet ten behoeve van het beter situeren van de gebouwen, mits:

a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 5 van overeenkomstige toepassing zijn;
b. de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak voor het wonen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten hoogste 2.000 m² zal bedragen;
c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
d. een erfinrichtingsplan wordt ingediend, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de waterhuishouding, de waarden van landgoederen en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.9 Functieverandering bouwpercelen naar niet-agrarische bedrijvigheid bij volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - 1' uitsluitend voorzover voorzien van een bouwvlak, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' in combinatie met het leggen van een aanduiding afgestemd op de aard van de niet-agrarische bedrijvigheid, ten behoeve van een functieverandering van een bouwvlak, mits:

a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 5 van overeenkomstige toepassing zijn;
b. deze wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast, indien de gronden zijn voorzien van de gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied”;
c. de aanduiding “bouwvlak” en eventueel overige aanwezige aanduidingen worden verwijderd;
d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

e. de functie ondergebracht wordt in de bestaande, voormalige agrarisch gebruikte gebouwen die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging en die ten minste vijf jaar ten behoeve van het agrarisch gebruik in gebruik zijn geweest;
f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.10 Wijziging ten behoeve van ondergeschikte tweede tak of deeltijdfunctie

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie in de vorm van de in Bijlage 6 Ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie opgenomen bedrijvigheid en naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid met een vloeroppervlakte van meer dan 500 m², mits:

a. de toetsingscriteria van 3.5.1, behoudens onder b, van toepassing zijn.

Artikel 4 Bos

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. natuur, bosbouw en houtproductie;
b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, de natuurlijke en de landschappelijke waarden van de bos- en natuurgebieden;
c. beken, plassen, poelen, vennen, sloten en/of andere watergangen en/of –partijen, al dan niet mede bestemd voor waterberging;

met daaraan onderschikt:

d. het extensief agrarisch medegebruik (zoals natuurlijke begrazing);
e. het extensief dagrecreatief medegebruik en educatief medegebruik;
f. wegen en paden;
g. nutsvoorzieningen;;

met de daarbijbehorende:

h. andere bouwwerken;

4.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de bestemming zijn toegelaten.

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden zullen, behoudens de in artikel 4 genoemde gebouwen, geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

4.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in aanvulling op het gestelde in artikel 10 in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
b. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten;
c. het scheuren, het omzetten en/of anderszins ingrijpend wijzigen van gronden ten behoeve van een permanent ander gebruik;
d. het dempen van beken, plassen, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen;
e. het gebruik van gronden voor het beoefenen van gemotoriseerde snelheids- en/of behendigheidssporten en de (model) vliegsport.

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

4.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

a. het af- en/of vergraven, egaliseren en/of ophogen van gronden;
b. het vellen of doen vellen van bomen en/of houtgewas, niet zijnde bomen en/of houtgewas deel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt, alsmede de verwijdering van bodem- en oevervegetaties;
c. het aanplanten van bomen en/of houtgewas;
d. het dempen, graven, baggeren en/of verbreden van beken, plassen, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen;
e. het aanleggen of verharden van wegen, fiets-, voet- en ruiterpaden, parkeervoorzieningen en overige oppervlakteverhardingen, met een oppervlakte groter dan 100 m²;
f. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;

g. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen.

4.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in 4.4.1is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het aanleggen en verharden van wegen en/of paden die dienen ter directe ontsluiting van agrarische bouwpercelen;
b. het normale onderhoud en beheer betreffen, zoals:
    1. het periodiek afzetten van hakhout;
    2. het kappen bij wijze van dunning;
    3. het vellen of doen vellen van kweekgoed en andere houtopstanden als bedoeld in artikel 15, tweede lid, van de Boswet;
    4. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van behoud en herstel van een bestaande houtopstand;
c. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
d. worden uitgevoerd in overeenstemming met een onherroepelijke vergunning van een andere bevoegde instantie;

4.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische, de natuurlijke en de landschappelijke waarden van de bos- en natuurgebieden en de waterhuishouding.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken, al dan niet in combinatie met en in ondergeschikte mate ruimte voor:
   1. een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf dan wel een vrij beroep;
   2. mantelzorg;
   3. bed and breakfast;
b. overdekte paarden uitloopruimte, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - overdekte paarden uitloopruimte';

met daaraan onderschikt:

c. kleinschalige duurzame energiewinning;
d. wegen en paden;
e. water;

met de daarbijbehorende:

f. tuinen, erven en terreinen;
g. paardrijbakken;
h. parkeervoorzieningen;
i. andere bouwwerken;

waarbij ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - handhaven hoofdvorm", het behoud en het herstel van de bestaande hoofdvorm van gebouwen wordt nagestreefd.

5.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de bestemming zijn toegelaten.

5.2.1 Hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één hoofdgebouw met één woning worden gebouwd:
c. een hoofdgebouw zal uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de situering van het bestaande hoofdgebouw dan wel ter plaatse van een bouwvlak in welk geval een hoofdgebouw binnen een bouwvlak zal worden gebouwd;
d. aangebouwde bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
e. de inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw en de daarbijbehorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen, zal ten hoogste 1.000 m³ bedragen, tenzij de bestaande inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw en de daarbijbehorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken meer bedraagt, in welk geval de inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw en de daarbijbehorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten hoogste de bestaande inhoud zal bedragen;
f. de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde overkappingen zal ten hoogste 75 m² bedragen;
g. kelders zullen uitsluitend loodrecht onder het hoofdgebouw worden gebouwd, waarbij de kelders uitsluitend inpandig vanuit het hoofdgebouw bereikbaar mogen zijn. De inhoud van een hoofdgebouw wordt berekend exclusief de kelderruimte;
h. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
i. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen, tenzij:
   1. de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
   2. ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)", in welk geval de goothoogte ten hoogste de op de verbeelding aangegeven goothoogte zal bedragen;
j. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9,00 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
k. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;

l. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande dakhelling minder of meer bedraagt, in welk geval de dakhelling van een hoofdgebouw ten minste of ten hoogste de bestaande dakhelling zal bedragen;
m. de dakhelling van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt, in welk geval de dakhelling van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk ten hoogste de bestaande dakhelling zal bedragen;
n. de afstand van een vrijstaand hoofdgebouw of de afstand van de vrijstaande zijde van een aaneengebouwd hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 3,00 m, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand ten minste de bestaande afstand bedraagt;
o. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - handhaven hoofdvorm" zal bij vervangende nieuwbouw op de wijze van de bestaande hoofdvorm teruggebouwd worden.

5.2.2 Vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de vrijstaande bijbehorende bouwwerken zullen achter de naar de weg(en) gekeerde (voor)gevel(s) van het dichtst bij de weg gesitueerde bestaande gebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, tenzij het bestaande gebouw op meer dan 50 m van de weg is gesitueerd, in welk geval geen plaatsingseis geldt;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen;
c. In uitzondering op sub b zal ter plaatse van de aanduiding "maximum oppervlakte (m²)" bij een bestaand danwel herbouwd bestaand hoofdgebouw de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten hoogste de op de verbeelding aangegeven gezamenlijke maximale oppervlakte bedragen;
d. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
f. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt, in welk geval de dakhelling van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk ten hoogste de bestaande dakhelling zal bedragen;

5.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van Andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 2,50 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,50 m bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Situering hoofdgebouw

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in Hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken gebouwd in afwijking van de situering van het bestaande hoofdgebouw, mits:

a. de huidige situering van het hoofdgebouw belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering kan worden bewerkstelligd ten gunste van een goed woon- en leefklimaat, al dan niet vanwege stedenbouwkundige redenen;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.3.2 Vergroten inhoud woongedeelte binnen een hoofdgebouw

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.2.1 in die zin dat de inhoud van een woning binnen een hoofdgebouw wordt vergroot, mits:

a. de inhoud van de woning, mits gelegen binnen het boerderijpand, ten hoogste de inhoud van het hoofdgebouw zal bedragen;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.3.3 Vergroten inhoud hoofdgebouw

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.2.1 in die zin dat de inhoud van een hoofdgebouw met ten hoogste 10% wordt vergroot, mits:

a. deze vergroting uitsluitend voortvloeit uit noodzakelijke verbeteringsopgaven aan het hoofdgebouw, zoals het aanbrengen van muur- en/of dakisolatie;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.3.4 Situering vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.2.2 in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor de naar de weg(en) gekeerde (voor)gevel(s) van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.3.5 Vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.2.2 in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 200 m², mits:

- het bouwperceel, eventueel in combinatie met de daaraan grenzende en daarmee een eigendomseenheid vormende gronden een gezamenlijke oppervlakte heeft van ten minste 5.000 m².

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

a Algemeen

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in aanvulling op het gestelde in artikel 10 in ieder geval gerekend:

1. het gebruik van woonhuizen in combinatie met bedrijfsdoeleinden, anders dan een aan-huis-verbonden beroep;
2. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;
3. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
4. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
5. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;

b Voorwaardelijke verplichting

1. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 Inrichtingsplan Broekdijk 24 Manderveen, Bijlage 2 Inrichtingsplan Oldenzaalsesweg 61 Tubbergen, Bijlage 3 Inrichtingsplan Leningsbeekweg 4 Mander, alsmede Bijlage 4 Inrichtingsplan Amsinksweg 31 Vasse opgenomen landschapsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
2. In afwijking van het bepaalde onder 6 mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 24 maanden na het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan geheel uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 Inrichtingsplan Broekdijk 24 Manderveen, Bijlage 2 Inrichtingsplan Oldenzaalsesweg 61 Tubbergen, Bijlage 3 Inrichtingsplan Leningsbeekweg 4 Mander, alsmede Bijlage 4 Inrichtingsplan Amsinksweg 31 Vasse opgenomen landschapsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

5.4.2 Niet strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in aanvulling op het gestelde in artikel 10 in ieder geval niet gerekend:

a. het gebruik van hoofdgebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van bed and breakfast waarbij ten hoogste 8 slaapplaatsen in een hoofdgebouw zijn toegestaan;
b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor caravanstalling of opslag van andere kampeermiddelen;
c. het gebruik van voormalige bedrijfsgebouwen voor caravanstalling of opslag van andere kampeermiddelen voor zover deze bedrijfsgebouwen ten minste 5 jaar bedrijfsmatig agrarisch in gebruik zijn geweest;

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Kleinschalige bedrijfs- of recreatieve functie bij het wonen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.4.1 onder a in die zin dat de uitoefening van de woonfunctie, al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten, wordt gecombineerd met een kleinschalige bedrijfs- en recreatieve functie in de vorm van de in Bijlage 6 Ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie of naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid opgenomen bedrijvigheid, mits:

a. niet meer dan 500 m² vloeroppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van de kleinschalige bedrijfs- en recreatieve functie;
b. er sprake is van een ligging aan een weg die geschikt is voor een eventuele toename van verkeer;
c. alle activiteiten ten behoeve van de uitoefening van de toegelaten bedrijvigheid binnen bestaande bebouwing wordt ondergebracht, waarbij vervangende nieuwbouw van de bebouwing is toegelaten;
d. de waardevolle hoofdvorm van de gebouwen wordt gehandhaafd;
e. er ten behoeve van de kleinschalige bedrijfs- en recreatieve functie geen buitenopslag plaatsvindt;
f. er geen sprake is van detailhandelsbedrijven;
g. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
h. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
i. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.5.2 Twee huishoudens

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.4.1 onder c in die zin dat het woonhuis, al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt door twee huishoudens, mits:

a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede huishouden;
b. er geen sprake is van splitsing in meerdere woningen;
c. er sprake blijft van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide woonruimtes wordt verschaft;
d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

5.5.3 Landschappelijke inpassing

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.4.1 onder b onder 1 en 2 in die zin dat in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in de daar genoemde betreffende bijlagen andere landschapsmaatregelen worden getroffen, mits:

a. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in de betreffende bijlagen opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in de betreffende bijlagen genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

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

5.6.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

a. het geheel of gedeeltelijk verwijderen van een gebouw met een te handhaven hoofdvorm voor zover de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - handhaven hoofdvorm".

5.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in 5.6.1is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

5.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan worden verleend, mits;

a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
b. het delen van een bouwwerk betreft, die op zichzelf niet als waardevol vallen aan te merken, en door verwijderen daarvan geen onevenredige aantasting van de te handhaven hoofdvorm plaatsvindt

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Wijzigen naar bedrijfs- of recreatieve functie bij het wonen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de uitoefening van de woonfunctie wordt gecombineerd met een bedrijfs- en recreatieve functie in de vorm van de in Bijlage 6 Ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie ter plaatse een aanduiding wordt gewijzigd en/of aangebracht, die een omschrijving geeft van de toegelaten bedrijvigheid;

- meer dan 500 m² vloeroppervlakte wordt gebruikt ten behoeve van de bedrijfs- en recreatieve functie;
- er sprake is van een ligging aan een weg die geschikt is voor een eventuele toename van verkeer;
- de waardevolle hoofdvorm van de gebouwen wordt gehandhaafd;
- er ten behoeve van de bedrijfs- en recreatieve functie geen buitenopslag plaatsvindt;
- er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.7.2 Plattelandskamers/-appartementen als hoofdactiviteit

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat ten behoeve van de vestiging van meer dan zes plattelandskamers/-appartementen de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandskamers" wordt aangebracht, mits:

a. de kamers in bestaande gebouwen worden ondergebracht;
b. het kamercomplex deel uitmaakt van het bestaande ensemble van gebouwen op het betreffende erf;
c. de oppervlakte van een plattelandskamer/-appartement ten hoogste 100 m², met een maximum inhoud van 250 m³, bedraagt;
d. de kamers/appartementen bedrijfsmatig geëxploiteerd worden door één van de bewoners van het perceel;
e. een erfinrichtingsplan wordt ingediend, zodanig dat de bebouwing en de parkeerplaatsen op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
f. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
g. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Dubbelbestemmingsregels

Artikel 6 Leiding - Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. een strook ten behoeve van een hoofdwaterleiding en het onderhoud en beheer daarvan;

met de daarbijbehorende:

b. andere bouwwerken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwwerken

In afwijking van het bepaalde bij de andere ter plaatse aangewezen bestemmingen zullen op of in deze gronden geen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.

6.2.2 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden zullen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

6.2.3 Overige andere bouwwerken

Voor het bouwen van overige andere bouwwerken geldt de volgende regel:

a. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.2.1 in die zin dat de in de andere daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen of andere bouwwerken, worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de betreffende nutsleiding;
b. met een vooraf ingewonnen advies van de betreffende leidingbeheerder wordt aangetoond dat de bouw mogelijk is.

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

6.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

a. het ophogen en afgraven van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het in de grond brengen van voorwerpen;
c. het aanleggen of verharden van oppervlakteverhardingen;
d. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen die diep wortelen of kunnen wortelen.

6.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 6.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

6.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien met een vooraf ingewonnen advies van de betreffende leidingbeheerder wordt aangetoond dat de werken of werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leidingen.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de archeologische waarden

7.2 Bouwregels

7.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
b. dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
c. dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten kunnen worden verstoord.

7.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

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

7.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

a. het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 2500 m², behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen wordt uitgevoerd;
b. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 2500 m²;
c. het aanbrengen van drainage dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 2500 m²;
d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 2500 m²;
e. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 2500 m², behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen worden uitgevoerd.

7.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 7.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

7.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;

c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.

7.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 4

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de archeologische waarden

8.2 Bouwregels

8.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 5.000 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
b. dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
c. dat de archeologische waarden door bouwactiviteiten kunnen worden verstoord.

8.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

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

8.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

a. het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 5000 m², behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen wordt uitgevoerd;
b. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 5.000 m²;
c. het aanbrengen van drainage dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 5000 m²;
d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 5000 m²;
e. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 40 cm en over een oppervlakte groter dan 5000 m², behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen worden uitgevoerd.

8.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 8.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

a. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

8.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;

c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.

8.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 4 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik en laten gebruiken van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
b. het gebruik en laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
c. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouw- en gebruiksactiviteiten en werken en werkzaamheden;
d. het gebruik en laten gebruiken van gronden ten behoeve van weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten, manifestaties, en/of standplaatsen voor detailhandel;
e. het storten van puin en afvalstoffen, anders dan in de vorm van opslag ten dienste van een loon- en grondverzetbedrijf;
f. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
g. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame of daarmee gelijk te stellen weilandborden, anders dan tijdelijke borden overeenkomstig de redelijke eisen van welstand.

Artikel 11 Algemene aanduidingregels

11.1 milieuzone - intrekgebied

11.1.1 Aanduidingomschrijving

De voor 'milieuzone - intrekgebied' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening.

11.1.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. er zullen uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

11.1.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 11.1.2 voor het bouwen overeenkomstig de ter plaatse voorkomende bestemmingen, mits advies is gevraagd aan het waterleidingbedrijf.

11.1.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze aanduiding wordt in aanvulling op het gestelde in 11.1.1 in ieder geval gerekend:

- het gebruik van gronden en bouwwerken voor (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt. Deze bepaling is niet van toepassing op akkerbouw.

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

Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen, mengen en ophogen van gronden;
b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
d. het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
f. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.

Uitzonderingen

Het bepaalde in 11.1.5 onder vergunningplicht is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

Toetsingscriteria

De omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend dan nadat advies is gevraagd aan het waterleidingbedrijf.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in het plan op ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, met dien verstande dat de afstand tussen enige bouwgrens en de weg niet wordt verkleind, de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, en de afwijking noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
b. de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de inhouds- en oppervlaktematen, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages;
c. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen de bouwgrens of daar waar geen sprake is van een bouwgrens, de voorgevel, de grenzen of de voorgevel naar de buitenzijde worden overschreden door:
1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
3. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;
4. erkers over maximaal 3/5 deel van de gevelbreedte, mits de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 2,00 m bedraagt, tenzij gebouwen aaneengebouwd zijn;

mits de bouwgrens met niet meer dan 1,00 m wordt overschreden;

d. de bestemmingsregels ten behoeve van de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor (semi-)openbare diensten met dien verstande dat:
   1. de inhoud ten hoogste 50 m³ bedraagt;
   2. in afwijking van het gestelde onder 1 de inhoud van gebouwen ten behoeve van gasdrukregel- en meetstation ten hoogste 15 m³ bedraagt;
   3. de bouwhoogte van de gebouwen ten hoogste 5,00 m bedraagt;
   4. deze afwijking niet van toepassing is binnen de bestemming 'Bos';
e. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van andere bouwwerken, met dien verstande dat de bouwhoogte wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
f. de bestemmingsregels van de bestemmingen 'Wonen' ten behoeve van de inrichting van een camperterrein, mits:
1. het terrein uitsluitend gebruikt mag worden voor de plaatsing van ten hoogste 25 campers;
2. een erfinrichtingsplan wordt ingediend, zodanig dat de bebouwing op een goede wijze in het landschap en in relatie tot de bestaande bebouwing wordt ingepast;
3. het terrein op of direct aansluitend aan een agrarische bedrijfskavel of een voormalige agrarische bedrijfskavel wordt aangelegd. Indien daarvan geen sprake is, zal met maatwerk sprake moeten zijn van een goede landschappelijke inpassing;
4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'of 'Waarde - Archeologie 4'wordt aangebracht, mits:
   1. door aanvullend historisch en/of archeologisch onderzoek archeologische waarden van terreinen naar voren komen, waarbij de aanwezigheid van archeologische resten is aangetoond;

a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' of 'Waarde - Archeologie 4' wordt verwijderd, mits:
   1. na voldoende onderzoek van de vindplaats en het inwinnen van deskundigenadvies blijkt dat voor de archeologisch waardevolle gebieden de waardebepalende elementen niet zijn te handhaven in relatie tot de functie van de gronden en de gebouwen, en de aanwezige bodemvondsten naar elders zijn overgebracht;

Artikel 14 Overige regels

14.1 Parkeren en laden/lossen

14.1.1 Parkeergelegenheid

De inrichting van de gronden moet zodanig plaatsvinden dat wordt voldaan een de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in Bijlage 9 Parkeernormen die bij deze regels is gevoegd.

14.1.2 Afmetingen parkeerplaatsen

De in het eerste lid bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:

a. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,50 meter bij 5,00 meter in geval van haaks en gestoken parkeren en 2,00 meter bij 5,50 meter bij langs parkeren bedragen;
b. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst, ten minste 3,50 meter bij 5,00 meter bedragen.

14.1.3 Laden en lossen

Indien het gebruik van een terrein of de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

14.1.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste en het derde lid:

a. indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 5 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.

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

15.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Rood voor rood 4 locaties, Manderveen, Tubbergen, Vasse en Mander" van de gemeente Dinkelland.

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Inrichtingsplan Broekdijk 24 Manderveen

hannink
landschapsvormgeving

A:	Woning
B:	Te slopen opstallen
C:	Te behouden opstallen
D:	Nieuw te bouwen opstal
E:	Erfverharding
F:	Weide
G:	Aan te planten beukenhaag
H:	Siertuin, gazon
I:	Haag
J:	Naastgelegen erf
K:	Broekdijk
L:	Gronden in agrarisch gebruik
M:	Bestaande houtopstand
N:	Nieuw te planten houtsingel
O:	Te versterken houtsingel

Project:	Herontwikkeling erf Broekdijk	Getekend:	L.R. van der Horst	Status:	VO
Naam:	Fam. Hindriks	Datum:	18-5-2017	Aantal pag.:	1
Adres:	Broekdijk 24	Gecontroleerd:	NH	Formaat:	A3
Postcode:	7664 VE Manderveen	Schaal:	1:750	Noord:	Kaart is noordgericht

www.hanninkadvies.nl

Bijlage 2 Inrichtingsplan Oldenzaalsesweg 61 Tubbergen

hannink
landschapsvormgeving

A:	Bestaande (te behouden) woonboerderij.
B:	Bestaande (te behouden) jongveestal.
C:	Nieuw te bouwen compensatiewoning 1.
D:	Nieuw te bouwen compensatiewoning 2.
E:	Contouren te slopen opstallen.
F:	Gazon / gras / tuin.
G:	Aan te planten hagen, Fagus sylvatica).
H:	Bestaande houtopstanden / bosstrook / bomen.
I:	Nieuw aan te planten bomen.
J:	Erfverharding (grotendeels aan te passen).
K:	Gronden in agrarisch gebruik.
L:	Oldenzaalseweg.
M:	Parallelweg.
N:	Naastgelegen erf.
O:	Aan te planten hoogstamfruitboomgaard.
P:	Nieuw te bouwen bijgebouwen.
Q:	Nieuw te bouwen bijgebouw bestaande boerderijwoning.

Project: Rood Voor Rood Frons/Lansink
Naam: Fam. Frons
Adres: Oldenzaalseweg 61
Postcode: 7651 KB Tubbergen

Getekend: N. Hannink
Datum: 08-05-2017 gew. 16-10-2017
Gecontroleerd: NH
Schaal: 1:750

Status: VO
Aantal pag.: 1
Formaat: A3
Noord: Kaart is noordgericht

www.hanninkadvies.nl

Bijlage 3 Inrichtingsplan Leningsbeekweg 4 Mander

hannink
landschapsvormgeving

A:	Woning
B:	Opstal (wordt gesloopt)
C:	Opstal
D:	Erfverharding
E:	Aan te planten fruitbomen
F:	Te versterken bosje
G:	Siertuin, gazon (geregeld onderhouden)
H:	Siertuin, gazon
I:	Te versterken houtsingel
J:	Leningsbeekweg (verhard)
K:	Leningsbeekweg (onverhard)
L:	Naatsgelegen erf
M:	Gronden in agrarisch gebruik (mais)
N:	Gronden in agrarisch gebruik
O:	Bos

Project:	Herontwikkeling erf Leningsbeekweg	Getekend:	L.R. van der Horst	Status:	VO
Naam:	Fam. Steggink	Datum:	18-5-2017	Aantal pag.:	1
Adres:	Leningsbeekweg 4	Gecontroleerd:	NH	Formaat:	A3
Postcode:	7664 TM Mander	Schaal:	1:750	Noord:	Kaart is noordgericht

www.hanninkadvies.nl

Bijlage 4 31 Vasse Inrichtingsplan Amsinksweg

hannink
landschapsvormgeving

A:	Woning (te renoveren).
B:	Opstallen nabij de woning.
C:	Te behouden bomen (eiken).
D:	Te kappen bomen (eiken).
E:	Erfverharding (deels aan te passen).
F:	Aan te planten haag (inheems).
G:	Houtwal rondom perceel (te behouden).
H:	Nieuw aan te brengen fruitboomgaard.
I:	Gras/gazon/tuin.
J:	Toerit (afslag Amsinksweg).
K:	Naastgelegen erf.
L:	Bestaande houtopstand.
M:	Gronden in agrarisch gebruik.

Project:	Rood voor Rood Frons/Lansink	Getekend:	L. van der Horst	Status:	VO
Naam:	Fam. Lansink	Datum:	15-05-2017	Aantal pag.:	1
Adres:	Amsinksweg 31	Gecontroleerd:	NH	Formaat:	A3
Postcode:	7661 RH Vasse	Schaal:	1:500	Noord:	Kaart is noordgericht

www.hanninkadvies.nl

Bijlage 5 Landschappelijke inpassing uit toelichting vig bp

Landschappelijke inpassing

Het bestemmingsplan buitengebied biedt de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels voor het vergroten van bedrijfsgebouwen. Ook is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouwvlakken te kunnen vergroten. Voor deze ontwikkelingen, die mogelijk gemaakt worden binnen de bestemmingen Agrarisch 1 en Agrarisch 2 geldt dat een goede landschappelijke inpassing een vereiste is. Bij ontwikkelingen van 1000 m3 tot 3000 m3 is het opstellen van een erfinrichtingsplan noodzakelijk. Bij ontwikkelingen van meer dan 3000 m3 dient een landschapsplan te worden opgesteld.

Erfinrichtingsplan is:
Een plan waarbij, na realisatie bebouwing tussen 1000m3 en 3000m3, het bouw- cq bestemmingsvlak is ingepast op een wijze die aantoonbaar past in het type landschap waarin het bouw- cq bestemmingsvlak is gelegen. Hierbij is aangesloten op de "Richtlijnen objectivering casco Noord-Oost Twente" behorende bij de beleidsnota "De casco benadering in Noordoost-Twente', welke is vastgesteld op 2 juli 2012. De hierin opgenomen aanbevelingen worden opgevolgd bij het opnieuw aanleggen van landschapselementen.
Het plan dient door het college te zijn goedgekeurd.

Landschapsplan is:
Een plan waarbij, na realisatie bebouwing van meer dan 3000m3, het bouw- cq bestemmingsvlak is ingepast op een wijze die aantoonbaar past in het type landschap waarin het bouw- cq bestemmingsvlak is gelegen. Hierbij is aangesloten op hetgeen in het document Kwaliteitskader Gebiedskenmerken (KG) is opgenomen alsmede aan de "Richtlijnen objectivering casco Noord-Oost Twente" behorende bij de beleidsnota "De casco benadering in Noordoost-Twente', welke is vastgesteld op 2 juli 2012. De hierin opgenomen aanbevelingen worden opgevolgd bij het opnieuw aanleggen van landschapselementen.
Het plan dient door het college te zijn goedgekeurd.

Indieningsvereisten landschappelijke inpassing

1. Beschrijving type landschap
2. Beschrijving bestaande situatie (erfopbouw en ligging in landschap)
3. Beschrijving aanvulling op bestaande situatie tbv de landschappelijke inpassing in relatie tot KG.

Bijlage 6 Ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie

Bijlage 1 Ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie

Activiteit	**Specifieke criteria bij toepassing van de afwijking in 4.5.1 en 5.5.1**
Koelhuizen	Er zijn uitsluitend koelhuizen (waarmee niet een extra geventileerde schuur is bedoeld) toegestaan, die functioneren ten behoeve van het agrarisch bedrijf waarbij het koelhuis wordt geplaatst, waarbij tevens opslag is toegestaan voor meerdere bedrijven binnen een straal van 1 km. Bij grotere omvang van de koeling moeten de koelhuizen op een bedrijventerrein worden gevestigd, omdat het dan zal functioneren voor meerdere bedrijven en de verkeersaantrekkende werking niet aanvaardbaar is in het buitengebied. De oppervlakte van een koelhuis mag maximaal 200 m² bedragen. Wanneer het koelhuis bedoeld is voor de opslag voor meerdere bedrijven in de directe nabijheid (straal 1 km) en bij verwerking van de landbouwproducten mag de oppervlakte maximaal 500 m² bedragen. De koelruimte dient waar mogelijk binnen bestaande gebouwen gerealiseerd te worden.
Zorgfunctie	Het moet gaan om de vestiging van een kleinschalige maatschappelijke zorgfunctie, bijvoorbeeld ten behoeve van resocialisatie, therapie, gehandicapten, en dergelijke. Bij een zorgfunctie moet sprake zijn van een directe relatie tussen het agrarisch bedrijf en de sociale en/of sociaal-medische opvang van personen, in dié zin dat de bewoners behulpzaam zijn bij de agrarische bedrijfsactiviteiten.
Agrarische loonbedrijvigheid, gebruiksgerichte paardenhouderijen en andere agrarische aanverwante bedrijvigheid	Er moet een relatie zijn met het bijbehorende agrarisch bedrijf. Er mag maximaal 20% van het bouwvlak worden gebruikt ten behoeve van de ondergeschikte tak of deeltijdfunctie. De bedrijvigheid dient ondergebracht te worden in de bestaande gebouwen.
Verhuur van fietsen en kano's, en daarmee vergelijkbare kleinschalige recreatieproducten	De bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de verhuuractiviteiten mag maximaal 200 m² bedragen. De opslag van de fietsen, kano's, en daarmee vergelijkbare kleinschalige recreatieproducten mag niet buiten gebouwen plaatsvinden.
Kinderboerderij	Bij deze activiteiten moet sprake zijn van het houden van verschillende soorten dieren (inheems en uitheems) anders dan voor de productie. Er dient gelegenheid voor bezichtiging te worden geboden. Er mag uitsluitend gebruik worden gemaakt van de bestaande bebouwing op het bouwvlak.
Niet-agrarische bedrijvigheid als bedoeld in 'Bedrijven en Milieuzonering 2009, uitgave VNG, onder de categorieën 1 en 2, niet zijnde geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichten en/of voorwerkbedrijven	De bedrijvigheid wordt ondergebracht in bestaande gebouwen en mag, met uitzondering van de opslagruimtes, geen grotere bedrijfsvloeroppervlakte hebben dan 500 m². Er mag geen opslag van goederen buiten de gebouwen plaatshebben.
Opslag van auto's en boten	Het moet bij de opslag van niet-landbouwproducten gaan om een opslag die een relatie heeft met het buitengebied. De opslag van auto's en boten mag geen grotere vloeroppervlakte beslaan dan 500 m². De opslag is alleen toegestaan op percelen die gelegen zijn aan een doorgaande weg. De opslag moet plaatsvinden binnen de bestaande gebouwen op het bouwvlak. De opslag is niet toegestaan buiten de gebouwen.
Groepsaccommodatie	Het moet gaan om bestaande (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing (indien het bij vestiging van een groepsaccommodatie om bouwtechnische redenen noodzakelijk is, mag een bestaande schuur eventueel worden gesloopt en op dezelfde plek herbouwd worden). Indien de groepsaccommodatie zich niet bevindt in het gebouw met daarin de (bedrijfs)woning, dan mag de groepsaccommodatie op niet meer dan 25 m afstand van dat gebouw worden gesitueerd. Er moet sprake zijn van een geheel met de overige gebouwen.
Plattelandskamers/-appartementen	De kamers/appartementen worden in bestaande, vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen ondergebracht, die zijn gelegen binnen het bestaande ensemble van gebouwen op het betreffende erf. Plattelandskamers/-appartementen zijn niet toegestaan in vrijstaande bijbehorende bouwwerken en veldschuren. Het aantal plattelandskamers/-appartementen bedraagt per perceel minimaal twee. Bij hoge uitzondering kan in kleine, waardevolle en bijzondere panden worden volstaan met één plattelandskamer/-appartement, indien de oppervlakte niet toereikend is voor twee. De oppervlakte van een plattelandskamer/-appartement mag ten hoogste 60 m² bedragen. De gezamenlijke oppervlakte van de plattelandskamers/-appartementen, per bouwvlak mag ten hoogste 500 m² bedragen. De plattelandskamers/-appartementen, moeten bedrijfsmatig geëxploiteerd door één van de bewoners van het perceel worden. Het parkeren moet op eigen erf plaatsvinden.

Theeschenkerij	De schenkerij moet binnen de bestaande bebouwing gevestigd worden. Er mogen geen buitenterrassen worden aangelegd. De bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de theeschenkerij mag maximaal 50 m² bedragen.
Boerengolf	Ten behoeve van het boerengolf dienen alle voorzieningen, met uitzondering van de golfbaan zelf, op het bouwvlak ondergebracht te worden. Op het bouwvlak moet voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn. Het boerengolf moet nadrukkelijk aan de natuurlijke waarden worden getoetst, wat mogelijk ertoe kan leiden dat het boerengolf gedurende bepaalde perioden van het jaar in bepaalde gebieden niet mag worden uitgeoefend vanwege aanwezige natuurlijke waarden. Het algemeen belang van de natuurwaarden wordt een zwaarder gewicht toegekend dan het individuele belang van de agrariër die boerengolf als neventak aan het bedrijf toevoegt.

Bijlage 7 Notitie serrestallen

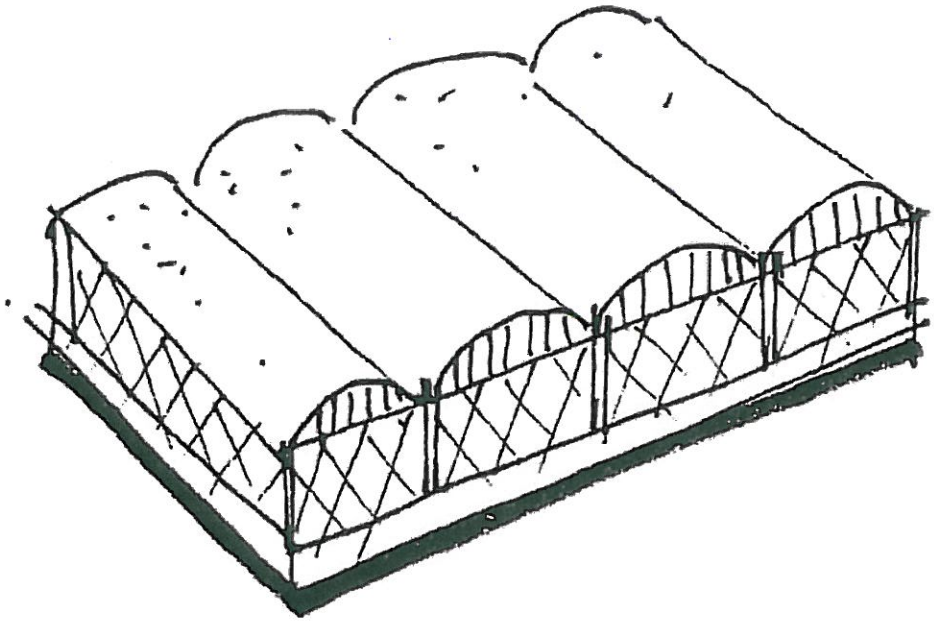
BIJLAGE 2

Kwaliteitscriteria voor serre-stallen

HET OVERSTICHT

Serrestallen in Noordoost Twente: maatwerk binnen heldere grenzen

Kwaliteitscriteria en beleidsaanbevelingen voor de landschappelijke inpassing van nieuwe stalvormen in het Nationaal Landschap Noordoost Twente.



Serrestallen in Noordoost Twente: maatwerk binnen heldere grenzen

Colofon

In opdracht van:	Gemeente Dinkelland Gemeente Losser Gemeente Tubbergen
Auteurs	Ir. T. Ekamper Ir. E. Nijhuis
Eindredactie	P.C. Versluis
Illustraties	Het Oversticht ID Agro

December 2007

Serrestallen in Noordoost Twente; maatwerk binnen heldere grenzen

Inhoudsopgave

1. Aanleiding: serrestallen in conflict met kernkwaliteiten van het landschap 4

2. Kenmerken van serrestallen 5

3. Uitgangspunten voor serrestallen in Nationaal Landschap Noordoost Twente 7

4. "Nee" gebieden in Noordoost Twente 9

5. Kwaliteitscriteria voor de "ja, mits" gebieden 10
   5a. kwaliteitscriteria situering serrestal 10
   5b. kwaliteitscriteria staltype serrestal 11

6. Kwaliteitsborging 13

1. Aanleiding: serrestallen in conflict met kernkwaliteiten van het landschap

"Zonder landbouw als gebruiker en beheerder van het landschap kan het Nationaal Landschap Noordoost Twente niet bestaan. De landbouw kan zich verder ontwikkelen, maar er moet daarbij wel rekening worden gehouden met de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap", zo stelt het Ontwikkelingsperspectief Noordoost Twente.

Ruimte voor de landbouw betekent ook ruimte voor nieuwe, grotere stallen in het Nationaal Landschap.
Agrarische ondernemers vinden in de serrestal een staltype dat goedkoop is èn een optimaal binnenklimaat biedt voor het vee. Voor het landschap betekent het echter de introductie van nieuwe materialen en bouwvormen. Voor de gemeenten Dinkelland, Losser en Tubbergen ligt er de uitdaging om een aanpak te ontwikkelen waarbij zowel de economie als het landschap is gediend.

De huidige welstandsnota's en bestemmingsplannen bieden momenteel nauwelijks ruimte voor de vestiging van nieuwe, boogvormige stallen. De gemeentelijke welstandsnota's eisen alle dat uitbreidingen op het erf afgestemd worden op de bestaande bebouwing. Het afwijzen van alle bouwaanvragen met een boog- of serredak is echter niet in lijn met de ambitie om ontwikkelingsruimte te bieden aan agrarische ondernemers.

De gemeenten willen er voor zorgen dat vestiging van nieuwe stallen mogelijk is onder heldere kwaliteitsvoorwaarden. De gemeenten hebben besloten op het gebied van nieuwe stallen in het buitengebied gezamenlijk beleid voeren. Zij willen eenduidig omgaan met bouwaanvragen voor nieuwe stallen in het algemeen en serrestallen in het bijzonder. Op die manier kan in het Nationaal Landschap één lijn worden getrokken naar agrarische ondernemers die willen uitbreiden.

Nieuwe stallen zouden moeten voldoen aan een aantal kwaliteitscriteria geldend binnen de contouren van het Nationaal Landschap. Die kwaliteitseisen kunnen onderdeel vormen van het bestemmingsplan buitengebied en van de welstandsnota. De drie gemeenten hebben samen met Het Oversticht de kwaliteitscriteria benoemd. In deze notitie worden de criteria toegelicht. Ook is aangegeven op welke wijze de criteria verankerd kunnen worden in het gemeentelijk beleid.

2. Kenmerken van serrestallen

De serrestal is een nieuw verschijnsel in Nederland bij het uitbreiden c.q. vergroten van agrarische bedrijfsbebouwing. De vormgeving en materiaalgebruik van de serrestallen wijken af van de traditionele stallenbouw.

bron: ID Agro

Materiaalgebruik
De dakbedekking bestaat uit één of twee lagen kunststof folie met daaroverheen een schaduwdoek. Op die manier komt er wel daglicht, maar geen directe zon in de stal. De gevels van de stal worden opgetrokken uit een lage keerwand met daarboven een windbreekgaas of een ventilatiegordijn.

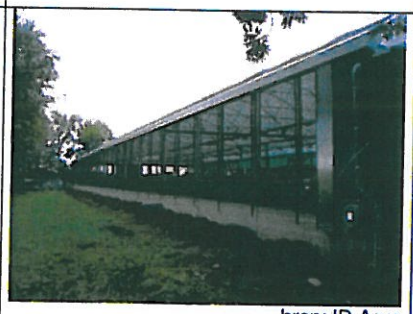
bron: ID Agro

Boogvorm
Om de dakbedekking (folie met schaduwdoek) strak te kunnen spannen, is gekozen voor een boogvorm. De dakbedekking wordt tussen de bogen opgespannen.

Systeem
De basis voor de bovenbouw van de serrestal is het stalen frame, waarvan cruciale delen als staanders en dwarsliggers thermisch verzinkt zijn.

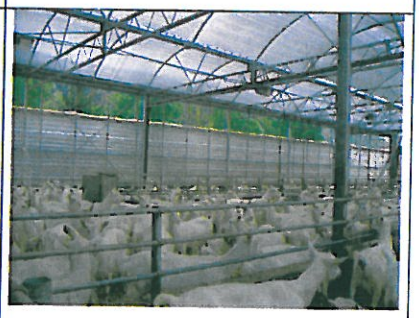
bron ID Agro

Modulaire opbouw
De stal is relatief eenvoudig uit te breiden door de bestaande tunnels te verlengen, of door een nieuwe tunnel toe te voegen.



bron: ID Agro

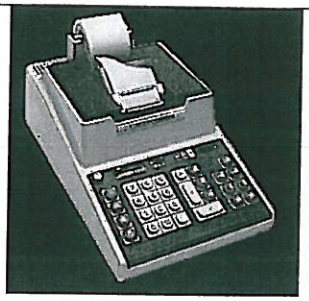
Ventilatie via de zijgevels
Ventilatie gaat bij traditionele stallen via de nok. Hier geldt: hoe groter de stal hoe hoger de nok. Serrestallen worden geventileerd via zijgevels. Deze kunnen afhankelijk van het weertype met gordijnen worden geopend of gesloten. Bij serrestallen geldt dat de stal niet substantieel hoger wordt, wanneer de afmetingen van de stal toenemen.



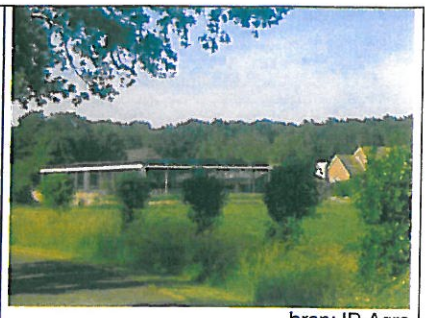
Licht en lucht in de stal
Door de lichtdoorlatende dakbedekking en de ventilerende zijgevels is het binnenklimaat afgestemd op het klimaat buiten. Voor de dieren en de ondernemer biedt dit een voordeel.

bron: ID Agro

<u>Lichtuitstraling</u>
Hoewel lichtuitstraling geen typisch serrestallen-probleem is, wordt het door de gebruikte materialen van de serrestal wel vaak met elkaar in verband gebracht. Het licht dat van buiten naar binnen gaat, komt andersom immers weer terug. In principe moeten de stallen 8 uur donker zijn. De gemeente kan bij het verlenen van de bouwvergunning aangeven op welke tijdstippen de stal geen licht mag uitstralen. Ook kan gezocht worden naar een alternatieve situering van de lichtbron (om directe uitstraling te beperken).



<u>Kostenvoordeel</u>
De investering in een serrestal bedraagt 2/3 tot de helft van de kostprijs van een gangbare stal. Materialen zijn goedkoper en de stal is snel te plaatsen.



bron: ID Agro

<u>Situering</u>
De serrestal is optimaal gesitueerd wanneer de langgevel op het westen is georiënteerd (i.v.m meest voorkomende windrichting). Aan deze westzijde is beplanting niet gewenst. Beplanting kan wel aan de oostzijde van de stal gesitueerd worden. De koude oostenwind wordt daardoor zoveel mogelijk uit de stal geweerd. Beplanting staat bij voorkeur op zo'n 15 meter afstand van de stal.

3. Uitgangspunten voor serrestallen in Nationaal Landschap Noordoost Twente

Nee en ja, mits gebieden
Nieuwe stallen in het agrarische landschap. Er is hier geen sprake van een nieuw fenomeen. In de jaren 70 werd de ligboxenstal in het Nederlandse landschap geïntroduceerd. Destijds stuitte deze stal op veel weerstand, tegenwoordig is de ligboxenstal bijna beeldbepalend op het agrarisch erf. Een serrestal is echter wat betreft vormgeving en materialisering wel dusdanig afwijkend van de bestaande bebouwing op het boerenerf, dat deze stal niet op ieder erf en in ieder landschap gewenst is. Wij adviseren deze landschappen aan te wijzen als "nee" gebieden en serrestallen te weren uit deze gebieden. We komen hier in hoofdstuk 4 op terug.

Voor de "ja, mits" gebieden stellen we de volgende uitgangspunten centraal:

1. Ja mits gebieden: niet tegenhouden, maar faciliteren
De verwachting is dat serrestallen niet op grote schaal het landschapsbeeld zullen gaan bepalen. De duurzaamheid van de stal t.o.v. traditionele stallen is gering; het past niet bij iedere boer.
Echter in heel Nederland is een ontwikkeling gaande waarbij schaalvergroting samengaat met efficiënte en kostenbesparende stallenbouw. Serrestallen worden verspreid over heel Nederland reeds gerealiseerd. Onlangs is ook de eerste boogstal gebouwd, die qua vormgeving een relatie heeft met de serrestallen.
Ons pleidooi is om zorgvuldig om te gaan met deze nieuwe vorm in het landschap en tegelijkertijd ruimte te geven aan de bedrijfsmatige wensen die de moderne ondernemer stelt aan zijn stal.

2. Landschappelijke inpassing vraagt om maatwerk, er zijn geen gouden regels per landschapstype.
Iedere plek, ieder erf is anders. Een serrestal kan op het ene erf prima ingepast worden, terwijl dezelfde stal elders een hoop vragen oproept van omwonenden. Dat kan zelfs binnen 1 landschapstype het geval zijn.
We kiezen ervoor om geen criteria per landschapstype op te stellen. Wel kiezen we voor een maatwerkbenadering, waarbij de ondernemer in eerste instantie zelf het voortouw neemt. Aan de hand van een vragenlijst leren we de ondernemer kijken naar de structuur van het landschap en van het erf: hoe zijn de gebouwen op het erf gesitueerd; welke zichtlijnen zijn er; welke beplanting wordt toegepast; etc. Aan de hand hiervan kan hij zelf tot een goede afweging komen voor de situering van de stal. Daarbij spelen de bedrijfsmatige overwegingen uiteraard ook een rol.

3. De situering op het erf is belangrijker dan de vorm van de stal
De serrestal heeft een afwijkende vorm t.o.v. een traditionele stal met zadeldak. Dat vraagt dan ook om meer zorgvuldigheid ten aanzien van de inpassing van de stal in het landschap. De situering van de stal op het erf bepaalt o.i. in eerste instantie het ruimtelijk beeld, de vorm of volume van de stal in tweede instantie.

4. De boerderij is en blijft de blikvanger op het erf; de stal voegt zich naar die hiërarchische verhouding op het erf.
Door de afwijkende vorm zal de serrestal meer aandacht trekken dan een traditionele stal met zadeldak. Onze insteek is dan ook om de stal in materiaal- en kleurgebruik zo sober mogelijk vorm te geven en in de ligging te voorkomen dat de serrestal het hoofdgebouw wordt op het erf.

5. Een serrestal is een overdekte buitenruimte
We zien de serrestal als een overdekt weiland. De stal heeft daardoor zowel een relatie met het erf (erfzijde) als met het weiland.

6. Bij situering is ook de toekomstige uitbreiding van belang
De serrestal is relatief eenvoudig uit te breiden in zowel de lengterichting als de breedterichting. Bij de situering van de stal moet vooruit gedacht worden en rekening worden gehouden met de toekomstige uitbreidingswensen en - mogelijkheden op het erf.

7. Buiten het bouwblok bouwen heeft soms de voorkeur
Wanneer het bouwblok daartoe ruimte biedt, zal een ondernemer er voor kiezen om binnen de grenzen van het bouwblok te bouwen. Dat bespaart hem tijd en moeite. Echter de ruimtelijke kwaliteit is daar niet in alle gevallen bij gebaat. Soms kan het juist een beter beeld opleveren, wanneer de

bouwblokgrenzen worden overschreden. Vooral bij erfstructuren met een losse strooiing is dat het geval.

8. Een bouwaanvraag gaat in alle gevallen samen met een erfinrichtingsplan
Bij de bouw van een serrestal is met name de situering van de stal, de relatie met het ensemble en de aanwezige beplanting van groot belang. Een ondernemer moet inzichtelijk kunnen maken hoe hij de nieuwe stal zal inpassen op zijn erf. Een erfinrichtingsplan is daarvoor een geijkt middel.

4. "Nee – gebieden" in Noordoost Twente

Noordoost Twente is aangewezen als één van de Nationale Landschappen. De kleinschaligheid van het landschap, de afwisseling van beken, essen, kampen en jonge ontginningen en het groene karakter vormen de kernkwaliteiten van dit landschap. Daarnaast herbergt Noordoost Twente bijzondere cultuurhistorische kwaliteiten waaronder de erven en de boerderijen èn waardevolle natuurgebieden. Met al deze gebiedskwaliteiten heeft Noordoost Twente zich als recreatief gebied op de kaart gezet.
Het Nationaal Landschap zet in op het behouden en ontwikkelen van de gebiedskarakteristieken. Het landschap gaat daarbij per definitie niet 'op slot'. Bepaalde ontwikkelingen, zoals serrestallen, kunnen echter conflicterend zijn met de karakteristieken van Noordoost Twente. Dit is het geval in gebieden die worden gekenmerkt door een grote mate van gaafheid en authenticiteit en waar de kernkwaliteiten duidelijk beleefbaar zijn. Een aantal gebieden in Noordoost Twente is dan ook aangewezen als "nee" gebied. Hier zijn nieuwe stalvormen, zoals de serrestal, niet wenselijk. Het gaat om gebieden met:

- een grote mate van gaafheid en authenticiteit van het landschap. Dit uit zich in een hoog aandeel historische erven en boerderijen, landschapselementen (houtwallen, poelen, erfbeplanting), herkenbaarheid van beekdalen, essen en kampen met oorspronkelijke situering van de bebouwing en relatief weinig nieuwe ontwikkelingen.
- een grote recreatieve betekenis voor de hele regio. Recreanten komen naar Noordoost Twente voor de rust, natuur en het kleinschalig cultuurlandschap. Serrestallen passen niet in dit toeristisch-recreatief product.
- een hoge belevingswaarde van natuur en landschap. In gebieden waar landschaps- en natuurbeleving centraal staan, zijn serrestallen vanwege de industriële uitstraling niet wenselijk.

Voor de begrenzing van de 'nee-gebieden' wordt aansluiting gezocht bij bestaande kaders. Momenteel speelt de herbegrenzing van de Ecologische Hoofd Structuur. Voor de 'nee-gebieden' wordt dan ook verwezen naar de nieuwe EHS-kaart.

5. Kwaliteitscriteria voor de "ja, mits" gebieden

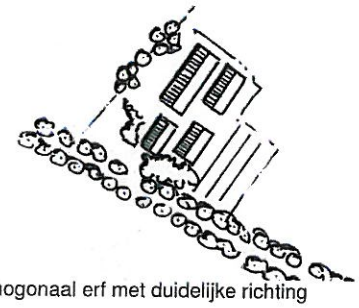
5a. kwaliteitscriteria situering serrestal

Checklist kwaliteit serrestallen, situering van de stal	*ja*	*nee*
1. Volgt de stal de bestaande erfrichtingen?		
2. Heeft de stal een volume kleiner dan 2000m³?		
3. Ligt de nieuwe stal op enige afstand van de openbare weg?		
4. Ligt de stal buiten het gezichtsveld van een beschermd dorps- of stadsgezicht of een monument? (ter beoordeling monumentencommissie).		
5. Is er sprake van een (goedgekeurd) beplantingsplan?		
6. Is duidelijk zichtbaar dat de stal bij het erf hoort?		
7. Markeert de serrestal een overgang van erf naar landschap?		
8. Blijft de afstand tot andere erven/gebouwen even groot door de nieuwbouw? (Blijven bestaande zichtlijnen tussen de erven intact?)		
9. Is de stal gesitueerd achter de boerderij/ aan de bedrijfszijde van het erf? (Blijft de hiërarchie op het erf in stand?)		
10. Is bij de situeringkeuze gebruik gemaakt van landschappelijke ondergrond? (reliëf, water, beplanting, wallen, etc)		
11. Blijven de landschappelijke structuren intact? (zoals houtwallen, singels, etc)?		
12. Voldoet de architectuur van de stal aan de kwaliteitscriteria? (zie 'kwaliteitscriteria serrestallen')		

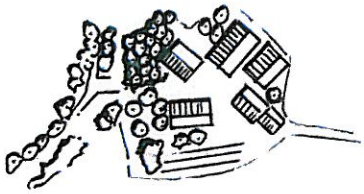
NB
Bovenstaande vragenlijst is een checklist. De vragen geven een indruk van de haalbaarheid voor de bouw van een serrestal. Het is nadrukkelijk niet zo dat 12x 'ja' vanzelfsprekend leidt tot een bouwvergunning.
Wel adviseren wij het volgende:

- 2 tot 8 x 'nee': overleg met landschapsadviseur/ervenconsulent over alternatieve situering, eventueel buiten bestaande bouwblok
- Meer dan 8x 'nee': overleg met gemeente/ welstandscommissie over meer traditionele staltype

ad 1: de stal volgt de bestaande erfrichtingen

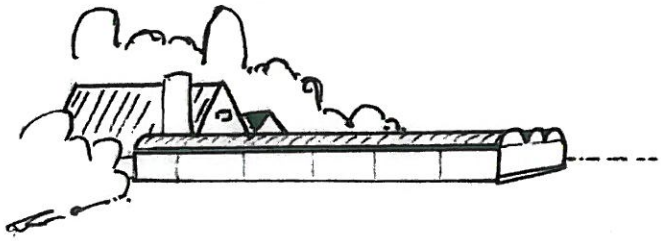


orthogonaal erf met duidelijke richting

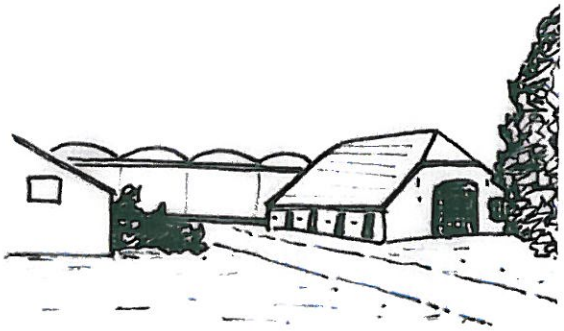


erf met losse strooiing

ad 7: de stal markeert overgang van erf naar landschap



ad 9: de nieuwe stal is gesitueerd achter de boerderij



5b. kwaliteitscriteria staltype serrestal

Boerderij is en blijft blikvanger, dat betekent voor de serrestal:

- Sobere uitstraling
- Gedekte, ingetogen kleurstelling
- Afstemming tussen kleur van de gevels en kleur van de daken
- Details (windveren, goot, etc) in gedekte kleuren, aansluitend op kleur van dak en gevel
- Details wegwerken
- Symmetrie in de hoofdvorm van de kopse gevels

Serrestal is overdekte buitenruimte, dat betekent:

- Langgevels zijn transparant in vormgeving en materialisering
- Eenduidigheid in de gevelindeling
- Gevelmateriaal zoveel mogelijk tot op maaiveld laten doorlopen
- Plint; geen beton, aansluiten bij gevel in kleur en mogelijk ook in materiaal
- Technische installaties zoveel mogelijk in de stal oplossen of aan erfzijde van de stal opnemen.
- Geen singel dicht rondom de serrestal

De volgende voorbeelden illustreren het belang van deze kwaliteitscriteria.

Eenduidigheid in de gevelindeling, details wegwerken

Gevelmateriaal zoveel mogelijk laten doorlopen tot aan het maaiveld

Gedekte, ingetogen kleurstelling

Details in gedekte kleur, afstemmen op kleur gevel en dak

Gedekte, ingetogen kleurstelling, ook van deurvlakken

Plinten in kleur en materiaalgebruik zoveel mogelijk aan laten sluiten bij gevel

Symmetrie in de hoofdvorm van de kopse gevels

Technische installaties in de stal oplossen

6. Kwaliteitsborging

In bestemmingsplan:
Voor de bouw van een serrestal is in de meeste gevallen vrijstelling nodig. In ieder geval daar waar het gaat om bouwen buiten het bouwblok. Op het moment van vrijstelling kan de gemeente kwalitatieve eisen stellen aan de bouw. De checklist kan dan verplicht gesteld worden. In een privaatrechtelijk contract tussen gemeente en ondernemer kunnen de kwalitatieve verplichtingen opgenomen worden.

In de gemeente Tubbergen is landschappelijke inpassing verplicht gesteld in het bestemmingsplan. De ondernemer voegt een landschapsplan als onderlegger toe aan de bouwaanvraag.

Het eerste overleg over de bouwaanvraag van een nieuwe stal wordt idealiter meteen in overleg met een deskundige op het gebied van landschap gedaan. Advies over situering, beplanting etc. kan dan in samenhang met bedrijfsmatige randvoorwaarden en milieutechnische eisen worden bezien.

Aanleg van singels/ erfbeplanting rondom een nieuwe stal wordt vaak als belemmering ervaren i.v.m eventuele toekomstige uitbreidingen. Van belang is om in het landschapsplan aandacht te besteden aan toekomstige uitbreidingsplannen. Bijvoorbeeld door de beplanting in een ruimer jasje rondom de stal/ het erf te realiseren.

In welstandsnota:
We adviseren aparte toetsingscriteria toe te voegen aan de welstandsnota voor serre- en boogstallen aan de hand van de in dit document beschreven kwaliteitscriteria.

Bijlage 8 Akkoord verklaring

Verklaring geen bezwaar

Ondergetekende;

geeft via dit formulier aan geen bezwaar te hebben tegen de bestemming van de oude boerderij gelegen aan de Amsinksweg 31 te Vasse als burgerwoning

Ondergetekende verklaart op de hoogte te zijn van de aanvraag zoals deze door de indiener richting gemeente is toegezonden en de reactie daarop van de gemeente conform bijgevoegde mail van de heer Prins.
behoudt zich het recht voor om de rechtsmiddelen die tot zijn beschikking staan, indien er geen woonbestemming wordt verleend, in te zetten.
heeft op het moment van ondertekenen geen intentie om gebruik te maken van hierboven vernoemde rechtsmiddelen en gaat akkoord met de ingediende aanvraag

Datum 23-9-2015

Plaats Manderse

Naam geen bezwaarde: MGA Lansink

Naam geen bezwaarde: R.M. Lansink

Adres geen bezwaarde: Mandersweg 16

Adres geen bezwaarde: manderseweg 14

Handtekening geen bezwaarde:

Handtekening geen bezwaarde:

Naam aanvrager:

Rmj Lansink

Adres aanvrager:

engbersstraat 34

Handtekening Aanvrager:

Van: Prins, Bas [mailto:B.Prins@noaberkracht.nl]
Verzonden: donderdag 27 augustus 2015 15:34
Aan: Teun Schoolkate
Onderwerp: FW: Rood voor rood Oude Uelserdijk 12 Mander en Amsinksweg 31 Vasse

Dag Teun,

Zie de mail hieronder voor de milieubeoordeling voor de locatie Amsinksweg 31.

Naar aanleiding van deze uitkomst en mijn vorige mail vraag ik mij even af hoe we verder moeten gaan met de huidige twee afzonderlijke principeverzoeken voor beide locaties. Deze principeverzoeken zijn dusdanig beknopt dat we hier geen duidelijk schriftelijk antwoord op kunnen geven. We zouden daarom ook kunnen zeggen dat er één nieuw gezamenlijk principeverzoek komt van beide partijen voor het totale plan (met dus ook de resterende sloopmeters om voor twee compensatiewoningen in aanmerking te komen en de instemming van de eigenaren van de Manderseweg 14-16). Op basis van het totale plan kan dan een schriftelijke reactie van het college komen.

Met vriendelijke groet,

Bas Prins

Ruimtelijke Ontwikkeling | Noaberkracht Dinkelland Tubbergen

Van: Scheepers, John
Verzonden: dinsdag 25 augustus 2015 16:30
Aan: Prins, Bas
Onderwerp: RE: Rood voor rood Oude Uelserdijk 12 Mander en Amsinksweg 31 Vasse

Bas,

Wanneer van de oude boerderij een woning wordt gemaakt en tevens de bestemming woning wordt toegekend dan wordt deze als gevoelig object aangemerkt ten opzichte van het naastgelegen agrarische bedrijf.

Er zal dan ook rekening moeten worden gehouden met een hindercontour op basis van het bouwvlak.

Op basis van de handreiking Bedrijven en milieuzonering wordt voor akker en/of tuinbouw bedrijf in combinatie met het fokken of houden van dieren (niet intensief) een adviesafstand gehanteerd van 100 meter op basis van het aspect geur.

Deze afstand komt overeen met de afstand voor niet intensieve veehouderijbedrijven ten opzichte van de bebouwde kom. Ten opzichte van woningen in het buitengebied zou dan een afstand van 50 meter voldoende kunnen zijn.

Momenteel gelden voor het naastgelegen agrarische bedrijf geen rechten voor het houden van dieren. Vanwege het ontbreken van de veehouderijtak zou een afstand van 30 meter (geluid en stof) voldoende zijn.

Het is duidelijk dat iedere contour waarmee rekening moet worden gehouden zal leiden tot een beperking van de planologische mogelijkheden van het bedrijf. Immers komt er een contour met beperkingen over het bouwvlak te liggen die er nu nog niet is. In beginsel moet hieraan geen medewerking worden verleend.

Ingeval de eigenaren van het agrarisch bedrijf geen bezwaar hebben tegen het bestemming van de oude boerderij als burgerwoning dan dient te worden beoordeeld of ter plaatse van deze woning een goed woon en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

De afstand van de bedrijfsgebouwen tot de rand van de gewenste woonbestemming bedraagt circa 40 meter. Hiermee wordt voldaan aan de vereiste afstand van 30 meter.

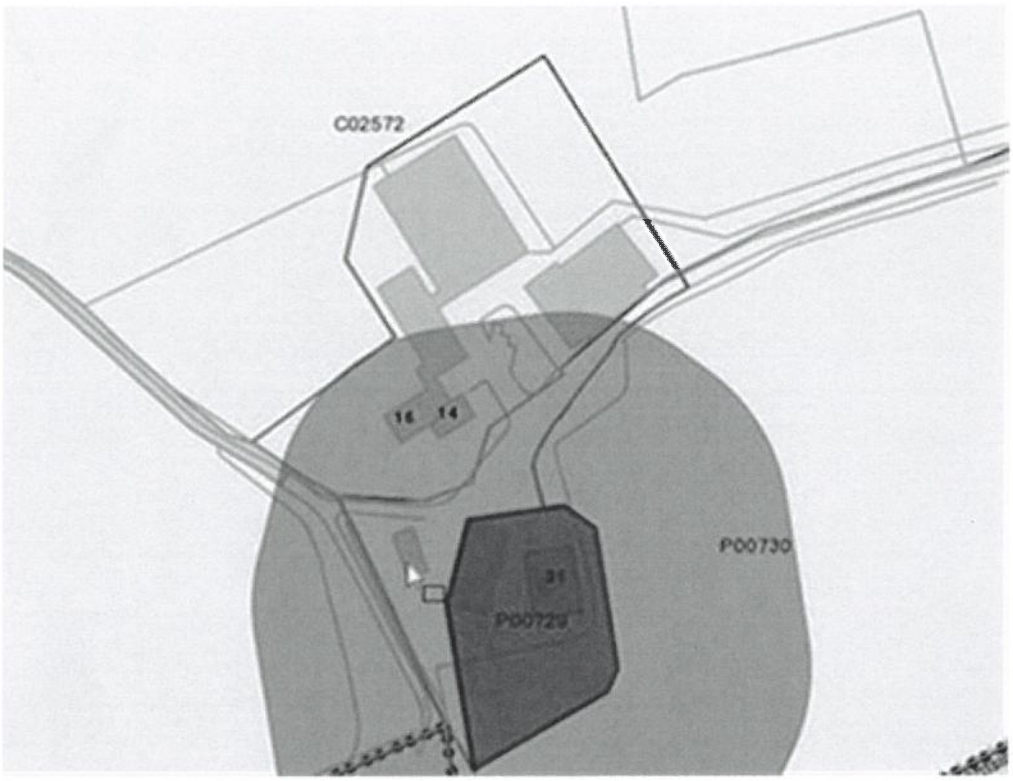
Conclusie:

- Vanwege het beperken van de planologische mogelijkheden van het naastgelegen bedrijf dient geen medewerking te worden verleend aan het toekennen van de woonbestemming.

- Ingeval de eigenaren van het agrarisch bedrijf geen bezwaar hebben tegen de planologische belemmering dan kan medewerking worden verleend nu een goed woon en leefklimaat is gegarandeerd.

Ps. Hieronder heb ik de contour van 50 meter weergegeven hiermee heb ik inzichtelijk gemaakt welke beperking geldt ingeval er in de toekomst nog dieren zouden worden gehouden. Wanneer de bestemming burgerwoning wordt beperkt tot aan de noordgevel van de oude boerderij dan liggen alle bedrijfsgebouwen buiten de contour van 50 meter waardoor er minder belemmeringen gelden.

Groeten John



Bijlage 9 Parkeernormen

noaber kracht
DINKELLAND TUBBERGEN

dat werkt gewoon beter

BELEIDSNOTITIE **“BOUWEN & PARKEREN[2014]”**

voor de gemeenten Dinkelland en Tubbergen, met daarin opgenomen parkeernormen, rekensystematiek en beoordelingsgrondslag.

Colofon
Citeertitel: “Bouwen & Parkeren[2014]”, versie 1.1 van 10 januari 2014
Documentnummer: Dinkelland I13.038140 (13.016176); Tubbergen I13.038139 (13.016175).
Vastgesteld door het college van de gemeente Dinkelland op 28 januari 2014;
Vastgesteld door het college van de gemeente Tubbergen op 28 januari 2014;
Bekend gemaakt middels publicatie in het *Gemeenteblad* van de gemeente Dinkelland op 31 januari 2014;
Bekend gemaakt middels publicatie in het *Gemeenteblad* van de gemeente Tubbergen op 31 januari 2014;
Te vinden op de websites van de gemeenten Dinkelland en Tubbergen.

Inhoudsopgave "Bouwen & Parkeren^{2014}":

1. Inleiding en doel 3
2. Reikwijdte beleidsnotitie 3
3. Harmonisatie en uitgangspunten parkeernormen 3
4. Berekening van de parkeerbehoefte 3
5. Afwijken van het parkeren op eigen erf 4
6. Slotbepalingen 5

1. INLEIDING EN DOEL

Wonen en werken zijn onlosmakelijk met verkeer verbonden. Het is in ieders belang dat bouwplannen en bestemmingsplannen voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Bij het beoordelen van bouwaanvragen en ruimtelijke ontwikkelingen is het noodzakelijk om objectief inzicht te krijgen in de parkeervraag en het -aanbod. Dat is het belangrijkste doel van deze beleidsnotitie. In Dinkelland waren parkeernormen eerder vastgelegd in het GVVP 2010-2020 en in Tubbergen in de beleidsnotitie "Bouwen & Parkeren^{2010}". Deze beleidsnotitie harmoniseert het beleid van beide gemeenten. Het biedt een beleidskader bij het beoordelen van vergunningsaanvragen en ruimtelijke plannen. Niet alleen "intern", maar ook richting aanvragers.

2. REIKWIJDTE BELEIDSNOTITIE

De beleidsnotitie wordt toegepast bij de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (nieuw- of verbouw) of voor de activiteit gebruik dat afwijkt van het bestemmingsplan. Het beleid geeft invulling aan artikel 2.5.30 van de gemeentelijke bouwverordeningen. Het beleid heeft uitsluitend toepassing op gebouwen en ontwikkelingen binnen de bebouwde kommen van Dinkelland en Tubbergen, met uitzondering van bedrijventerreinen.
Bij de beoordeling van nieuwe bestemmingsplannen e.d. kan deze parkeernotitie ook worden gebruikt. Het resultaat is dan een parkeeradvies op bestemmingsplanniveau.

3. HARMONISATIE EN UITGANGSPUNTEN PARKEERNORMEN

Tegelijk met deze beleidsharmonisatie vindt er een actualisatie plaats van de parkeernormen op grond van de herziene richtlijn van CROW (publicatie 317, parkeerkencijfers). In de nieuwe richtlijn zijn meer gebruiksfuncties opgenomen dan in de oude richtlijn uit 2003.

Harmonisatie

Voor Dinkelland en Tubbergen worden eenduidig beleid en duidelijke parkeernormen vastgesteld met deze beleidsnotitie. De nieuwe parkeernormen voor beide gemeenten zijn opgenomen in bijlage I. Voor veel voorkomende gebruiksfuncties zijn de parkeernormen vermeld. Andere parkeernormen kunnen afgeleid worden uit publicatie 317, op grond van de uitgangspunten in deze beleidsnotitie.

Uitgangspunten

Parkeerkencijfers worden "vertaald" naar parkeernormen. Daarvoor zijn in Dinkelland en Tubbergen de volgende uitgangspunten vastgesteld:

- Parkeernormen zijn gebaseerd op de gemiddelde parkeerkencijfers uit publicatie 317 CROW. Dat geldt voor alle gebruiksfuncties.
- Onderscheid wordt gemaakt tussen "centrum" en "rest bebouwde kom". In bijlage II zijn die verschillende gebieden per kern vastgelegd. Dinkelland en Tubbergen zijn "niet stedelijk" op grond van de adresdichtheid (kaartje bijlage III).
- De rekensystematiek is voor Dinkelland en Tubbergen gelijk. In bijlage IV wordt de rekensystematiek eenduidig vastgelegd. Hierin staan o.a. de berekeningswijze, definities voor het bepalen van het BVO (brutovloeroppervlak) en aanwezigheidspercentages voor gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen.

4. BEREKENING VAN DE PARKEERBEHOEFTE

De parkeerbehoefte van een bouwplan wordt bepaald door het vermenigvuldigen van de parkeernorm met de bruto vloeroppervlakte of met een aantal. Dat kan op grond van de afzonderlijke ruimtes in een bouwwerk of op grond van het totale bouwwerk (b.v. een kantoorgebouw, indien van zeer homogene functie sprake is). Daarbij wordt de rekensystematiek uit bijlage IV in acht genomen.
Het berekende aantal parkeerplaatsen is de "nieuwe" parkeerbehoefte van het bouwplan. Bij verbouw of wijziging van een bestaand bouwwerk, mag de parkeerbehoefte van de bestaande (oude) situatie in mindering worden gebracht. Aldus wordt voorkomen dat een nieuw bouwplan bezwaard wordt met tekortkomingen uit het verleden (b.v. te weinig parkeerplaatsen bij het bestaande gebouw of functie). In het kader van een bouwplan hoeft alleen de toename van de parkeerdruk, die dus het gevolg is van het bouwplan zelf, te worden gecompenseerd door de aanvrager. Het omgekeerde is ook het geval. Als er gedurende langere tijd sprake is van leegstand, dan is de bestaande parkeervraag nul (0). In het kader van deze beleidsharmonisatie is die tijd gedefinieerd op 5 jaar. Dus bij leegstandsperiode van ≥ 5 jaar is de oude parkeerbehoefte gelijk aan 0.
Bij een zeer geringe extra parkeervraag (≤ 2 parkeerplaatsen) is er geen aanleiding om eisen te stellen aan het te realiseren aantal parkeerplaatsen bij het bouwplan. Ook hier is van harmonisatie van beleid

sprake. Tenslotte geldt dat de afronding van het berekende aantal parkeerplaatsen altijd naar boven geschiedt (7,1 PP wordt 8 PP).

5. AFWIJKEN VAN HET PARKEREN OP EIGEN ERF (2.5.30 LID 4 SUB B. BOUWVERORDENING)

Uitgangspunt is dat het parkeren op het eigen terrein plaatsvindt. Als een aanvrager alle parkeergelegenheid voor het bouwplan op eigen erf realiseert, wordt er een positief parkeeradvies gegeven. Als een aanvrager van een bouwplan gemotiveerd kan aantonen waarom het parkeren op het eigen erf niet (of niet geheel) kan worden gerealiseerd, kunnen burgemeester en wethouders bij het verlenen van een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk afwijken van de plicht om op eigen terrein parkeerplaatsen aan te leggen. Maar altijd geldt dat sowieso zoveel mogelijk parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd moeten worden.

5.1 Afwijkingsopties

Parkeerplaatsen moeten in voldoende mate op het eigen erf worden gerealiseerd. Indien dit niet of niet geheel mogelijk is, bestaat er de mogelijkheid om bij het verlenen van de omgevingsvergunning van dat uitgangspunt af te wijken. De in de betreffende volgorde te onderzoeken mogelijkheden zijn als volgt, met daaronder randvoorwaarden die op de daarbij aangegeven opties betrekking hebben.

A. Parkeerplaatsen worden op een eigen terrein aangelegd, niet zijnde het bouwperceel zelf, maar wel binnen een redelijke afstand. De parkeerplaatsen dienen openbaar toegankelijk te zijn en te blijven voor andere gebruikers.

B. Er worden extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd. Deze parkeerplaatsen dienen binnen een redelijke afstand van het bouwplan te worden aangelegd. Dit kan alleen als dit ter plaatse zowel stedenbouwkundig als verkeerstechnisch niet leidt tot een kwalitatief mindere situatie. Het oordeel hierover is ter bepaling van de gemeente. De parkeerplaatsen dienen openbaar toegankelijk te zijn en te blijven voor andere gebruikers.

C. Indien binnen een redelijke afstand van het bouwplan aantoonbaar voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. De bouwer dient dit aan te tonen met een recent parkeeronderzoek (niet ouder dan 2 jaar) of aan de hand van een uitgewerkte parkeerbalans. De methodiek is ter bepaling van de gemeente. Er wordt geacht voldoende parkeerruimte aanwezig te zijn, indien de hoogste bezettingsgraad na de realisatie van het bouwplan onder de 85% blijft.

D. Indien niet aan de voorwaarden voor het parkeren wordt voldaan, kan aanvrager een gelijkwaardige oplossing voorstellen. Zulke maatwerkoplossingen vallen buiten het bestek van deze parkeernotitie en dienen van geval tot geval worden bezien. Het aanleggen van parkeergelegenheid op grotere afstand in combinatie met een bus/shuttledienst kan een voorbeeld zijn van een gelijkwaardige oplossing.

E. De optie van een parkeerfonds wordt bij hoge uitzondering toegepast in gemeente Dinkelland. In de gemeente Tubbergen bestaat deze mogelijkheid niet. Alleen als de gemeente reële mogelijkheden ziet om binnen korte termijn de geëiste parkeerplaatsen te realiseren, kan de mogelijkheid van het parkeerfonds worden toegepast. “Korte termijn” is in dit geval: binnen 5 jaar na ingebruikname van het bouwplan. De regeling is nader uitgewerkt in bijlage VI.

Redelijke afstand (opties A, B en C)

Een redelijke afstand tussen parkeergelegenheid en bouwplan is in Tubbergen gedefinieerd op 100 m. Het gaat om de afstand van de meest logische en directe looproute tussen de parkeergelegenheid en het bouwwerk. In Dinkelland geldt ook een afstand van 100 m, maar voor de bezoekers van winkels of bedrijven is 200 m nog acceptabel en voor grote recreatieve-/leisurefuncties is dat 500 m. Onder grote recreatieve en/of leisure functies worden b.v. verstaan (a) zeer grote tuincentra (b.v. ‘Oosterik’), (b) zeer grote sportaccommodaties en -terreinen, (c) attractieparken en openlucht musea, en dergelijke. Met andere woorden , functies waar grote aantallen parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden, die normaliter ook niet allemaal binnen een afstand van 100-200 m te realiseren zijn.

Parkeerschijfzone (opties B en C).

Binnen een parkeerschijfzone moet voor woningen op maximaal 100 m afstand van de woning voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om lang te parkeren. Dat kan onder meer door "vrije parkeerplaatsen" binnen de parkeerschijfzone te realiseren. Het kan ook middels het realiseren van "blauwe zone-plaatsen" in combinatie met een ontheffing voor de bewoners (alleen in de gemeente Tubbergen voor bewoners binnen de parkeerschijfzone). Voor bezoek en klanten moeten voldoende parkeerplaatsen voor het kort parkeren aanwezig zijn. In bijlage I is ter beoordeling van dit aspect voor verschillende functies het bezoekersaandeel in de parkeernormen vermeld. Indien ten behoeve van een bouwplan binnen een parkeerschijfzone parkeerplaatsen gerealiseerd worden, wordt vooraf bepaald of de parkeerplaatsen onder het regime van de parkeerschijf vallen (dat gebeurd zo nodig in overleg met aanvrager). Personeel van winkels of bedrijven moet 'lang parkeren' buiten de parkeerschijfzone.

Toetsing, realisatie, kosten (optie B)

Ingeval van aanleg van parkeerplaatsen in de openbare ruimte dient aanvrager een inrichtingsvoorstel in, voorzien van maatvoering en op schaal getekend, waarop de parkeerplaatsen zijn aangegeven. De gemeente toetst het inrichtingsvoorstel op aantal parkeerplaatsen, wenselijkheid en realiseerbaar-heid. Het inrichtingsplan mag niet leiden tot een kwalitatief mindere stedenbouwkundige of verkeers-technische situatie. Het oordeel daarover is aan de gemeente. Aanleg- en uitvoeringskosten komen voor rekening van aanvrager. De gemeente laat het werk uitvoeren en stelt voorwaarden ten aanzien van uitvoeringswijze, materiaalkeuze, en dergelijke. De kosten worden achteraf bij de aanvrager in rekening gebracht. Hervoor wordt een schriftelijke overeenkomst gesloten met aanvrager, vooraf-gaand aan de vergunningsverlening.

Parkeeronderzoek (optie C)

Soms kunnen er op eigen terrein of in de openbare ruimte rond een bouwplan geen extra parkeerplaatsen aangelegd worden, maar zijn er voldoende bestaande parkeerplaatsen aanwezig. Als dit met parkeeronderzoek of een parkeerbalans kan worden onderbouwd, kan ontheffing worden verleend. De gemeente kan deze mogelijkheid bieden, maar is dat niet verplicht. De gemeente kan redenen hebben om geen bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan te wenden ten behoeve van een (particulier) bouwplan, bijvoorbeeld omdat zij andere ontwikkelingen in de omgeving voorziet.
Als de gemeente deze mogelijkheid wel aanbiedt aan een aanvrager, wordt onderzocht hoe hoog de parkeerbezettingsgraad is na voltooiing van het bouwwerk. Die parkeerbezettingsgraad mag hooguit 85% bedragen op het drukste moment. De loopafstand tussen het bouwplan en het onderzoeksgebied is maximaal 100 m. Parkeeronderzoek of parkeerbalans worden uitgevoerd door een verkeersadviesbureau (naar keuze van de gemeente) en op kosten van aanvrager. Recent onderzoek kan als basis dienen voor advies (maximaal 2 jaar oud). Het oordeel hierover is aan de gemeente. Binnen het gebied van een parkeerschijfzone is het gebruik van bestaande parkeerplaatsen slechts mogelijk onder voorwaarde dat er voor de bewoners sowieso voldoende parkeergelegenheden komen of blijven.

5.2 Sociale woningbouw

In de gemeente Tubbergen zijn afspraken met de Woningstichting Tubbergen gemaakt met betrekking tot sociale woningbouw in uitbreidings- c.q. nieuwbouwwijken. Voor wat betreft het onderdeel parkeren wordt de omgevingsvergunning verleend met inachtneming van een aantal voorwaarden (zie bijlage VII).

6. SLOTBEPALINGEN

Hardheidsclausule

Het college kan de omgevingsvergunning verlenen indien het bepaalde in dit beleid door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Overgangsrecht

Deze beleidsnotitie "Bouwen & Parkeren^{2014}" is niet van toepassing op aanvragen om omgevingsvergunning die zijn ingediend vóór de inwerkingtreding van deze beleidsregels. Op deze aanvragen is het recht van vóór de inwerkingtreding van toepassing.

Citeertitel

Deze beleidsnotitie wordt aangehaald als "Bouwen en Parkeren^{2014}".

BIJLAGEN

Bijlagen

I.	Parkeernormen	7
II.	Aanduiding “centrum” en “rest bebouwde kom”	9
III.	Schema afwijken van parkeren op eigen terrein; kaart adresdichtheid	10
IV.	Rekensystematiek	11
V.	Afmetingen van parkeergelegenheden; wegbreedtes	14
VI.	Parkeerfonds Dinkelland	15
VII.	Sociale woningbouw Tubbergen	15

BIJLAGE I: PARKEERNORMEN

In publicatie 317 CROW worden de parkeerkencijfers onderscheiden in diverse categorieën. Uit de parkeer-kencijfers kunnen parkeernormen bepaald worden. De meest gebruikte parkeernormen zijn in de tabellen in deze bijlage opgenomen. Voor andere gebruiksfuncties dan opgenomen in de tabellen hieronder, wordt naar publicatie 317 CROW verwezen. Ook voor locaties in het buitengebied geeft publicatie 317 kencijfers die als basis voor (informatief) advies kunnen dienen. Voor gebruiksfuncties die niet in deze beleidsnotitie of in publicatie 317 van CROW zijn opgenomen, en waaruit dus geen parkeernormen zijn af te leiden, kunnen burgemeester en wethouders een parkeernorm vaststellen.

PARKEERNORMEN ZIJN GEBASEERD OP DE PARKEERKENCIJFERS VAN CROW

minimum kencijfer	*gemiddeld kencijfer*	maximaal kencijfer
wordt niet toegepast	in alle bebouwde kommen van Dinkelland en Tubbergen en voor alle functies	wordt niet toegepast

Voor bedrijventerreinen en voor locaties buiten de bebouwde kom is het parkeeradvies (wat betreft het aantal te realiseren parkeerplaatsen) informatief van aard.

WONEN

functie	centrum 1)	rest bebouwde kom 1)	% bezoek	eenheid	opmerkingen
vrijstaand 2)	1,80	2,30	0,3 PP	woning	
twee-onder-een-kap 2)	1,70	2,20	0,3 PP	woning	
tussenwoning of rijtje 2)	1,50	2,00	0,3 PP	woning	
appartement >150 m² 3)	1,60	2,10	0,3 PP	woning	
appartement 100-150 m² 3)	1,40	1,90	0,3 PP	woning	
appartement <100 m² 3)	1,30	1,60	0,3 PP	woning	
aanleunwoning/serviceflat	1,05	1,20	0,3 PP	woning	zelfstandige woning met beperkte zorg
zorgwoning/-appartement 7)	0,60	0,60	0,3 PP	woning	zie 7)

WINKELEN

functie	centrum	rest bebouwde kom	% bezoek	eenheid 4)	opmerkingen (zie ook publ. 317, blz. 35/36)
buurtsupermarkt	2,40	4,30	89%	100m² BVO	<600 m² WVO
discountsupermarkt	3,90	7,80	96%	100m² BVO	b.v. Aldi en Lidl
fullservice (middel)laag prijs	3,70	6,50	93%	100m² BVO	b.v. C1000, Jumbo
fullservice (middel)hoog prijs	4,20	5,80	93%	100m² BVO	b.v. Plus, AH
grote supermarkt	6,80	8,80	84%	100m² BVO	WVO >2500 m² @)
buurt- en dorpscentrum	3,40	4,10	72%	100m² BVO	slager, bakker, etc.
bruin- en witgoedzaken	4,05	8,15	92%	100m² BVO	grootsch. vestiging
woonwarenhuis/woonwinkel	1,25	1,95	91%	100m² BVO	ca. 25000 m² BVO
bouwmarkt	nvt	2,35	87%	100m² BVO	>1000 m² WVO
tuincentrum/groencentrum	nvt	2,65	89%	100m² BVO	incl. buitenruimte

WERKEN

functie	centrum	rest bebouwde kom	% bezoek	eenheid	opmerkingen
kantoor zonder baliefunctie	1,85	2,55	5%	100m² BVO	
kantoor met baliefunctie	2,45	3,55	20%	100m² BVO	
werkplaats, lab, industrie	1,55	2,35	5%	100m² BVO	excl. vrachtwagens
loods, opslag, bergplaats	0,65	1,05	5%	100m² BVO	excl. vrachtwagens
bedrijfsverzamelgebouw	1,35	1,95	pm	100m² BVO	zie publ. 317
showroom	1,25	1,90	35%	100m² BVO	o.g.v. publ. 182 +10%
kapsalon	0,80	0,90	65%	stoel	eigen norm gemeente

SPORT, CULTUUR, ONTSPANNING 5)

functie	centrum	rest bebouwde kom	% bezoek	eenheid	opmerkingen
bibliotheek	0,45	1,15	97%	100m² BVO	
museum	0,60	1,10	95%	100m² BVO	
dansstudio	1,60	5,50	93%	100m² BVO	
fitnessstudio/sportschool	1,40	4,80	87%	100m² BVO	gem. ca. 750 m² BVO
fitnesscentrum	1,70	6,30	90%	100m² BVO	vaak >1500 m² BVO
sporthal	1,55	2,85	96%	100m² BVO	
bezoekers sporthal/sportzaal	0,15	0,15	100%	zitplaats	basis is publ. 182
sportzaal	1,15	2,85	94%	100m² BVO	
sportveld buiten	nvt	20,0	95%	ha. netto	zie publ. 317
tennishal	nvt	0,50	87%	100m² BVO	
zwembad overdekt/openlucht	nvt	12,0	98%	100m² bad	zie publ. 317
manege	nvt	0,4	90%	per box	zie publ. 317

HORECA EN VERBLIJFSRECREATIE

functie	centrum	rest bebouwde kom	% bezoek	eenheid	opmerkingen
hotel 3-sterren	2,20	5,20	77%	10 kamers	
hotel 4-sterren	3,50	7,50	73%	10 kamers	
hotel 5-sterren	5,50	11,0	65%	10 kamers	
café/bar/cafetaria	6,00	7,00	90%	100m² BVO	
restaurant	11,0	15,0	80%	100m² BVO	
discotheek	6,90	20,8	99%	100m² BVO	

GEZONDHEIDSZORG, SOCIALE VOORZIENINGEN, ONDERWIJS

functie	centrum	rest bebouwde kom	% bezoek	eenheid	opmerkingen
huisartsenpraktijk	2,25	3,25	57%	beh.kamer	
apotheek	2,45	3,35	45%	per apoth.	
fysiotherapie	1,35	1,95	57%	beh.kamer	
consultatiebureau	1,45	2,15	50%	beh.kamer	
consultatiebureau ouderen	1,30	2,00	38%	beh.kamer	
tandartspraktijk/-centrum	1,75	2,55	47%	beh.kamer	
gezondheidscentrum	1,75	2,45	55%	beh.kamer	zie publ. 317
verpleeg- en verzorgingshuis	0,60	0,60	60%	woning	inclusief personeel
religiegebouw	0,15	0,15	-	zitplaats	zie publ. 317
begraafplaats	nvt	31,6	97%		per plechtigheid
basisonderwijs 6)	0,75	0,75	-	lokaal	excl. K+R
middelbare school	3,70	4,90	11%	100 leerl.	bezoekers=leerlingen
kinderdagverblijf 6)	1,00	1,40	0%	100m² BVO	excl. K+R
avondonderwijs	0,46	0,69	95%	student	bezoeker=student

Noten:
1) Voor exacte afbakening van “centrum” en “rest bebouwde kom”: zie bijlage II
2) Woningen worden beoordeeld op het woningtype (“vrij”, “twee-onder-een-kap”, etc) en niet op eigendomssituatie.
3) Oppervlaktebegrenzingen appartementen zijn door burgemeester en wethouders vastgesteld i.k.v. deze beleidsnotitie; appartementen worden aldus beoordeeld op grond van m² BVO en niet op prijs of koop/huur-situatie omdat deze vaak moeilijk met zekerheid zijn vast te stellen. Oppervlaktes dienen door aanvrager te worden aangegeven.
4) Het aantal m² BVO bij winkels/detailhandel is 1,25 x WVO in m2.
5) Alleen zeer grote voorzieningen vallen wat betreft acceptabele loopafstanden tussen voorziening en parkeerplaats onder de noemer “leisure”. Zie voor de beleidsmatige afbakening § 5.
6) Exclusief halen en brengen. Zie daarvoor bijlage IV (rekensystematiek).
7) Woning met uitgebreidere zorg dan aanleunwoning/serviceflat. Bijvoorbeeld woning voor psycho-geriatrische patiënten e.d., die zelf niet of nauwelijks de beschikking hebben over eigen vervoermiddelen per woning. De parkeernorm is op de parkeerkencijfers uit publicatie 182 CROW gebaseerd (“oude norm”), omdat de publicatie 317 CROW niet voorziet in deze specifieke groep bewoners. Aanwezigheidspercentages e.d. komen overeen met de andere woonfuncties.

BIJLAGE II: AANDUIDING “CENTRUM” EN “REST BEBOUWDE KOM”.

In de kernen Denekamp, Ootmarsum en Tubbergen wordt het gebied van de parkeerschijfzone beschouwd als “centrum”. Ook in Weerselo is een “centrum”-gebied aangewezen. Er is geen “schil/ overloopgebied”. Alle overige straten in de kernen van de gemeenten Dinkelland en Tubbergen vallen onder “rest bebouwde kom”.

Kern Denekamp: parkeerschijfzone = parkeernorm “centrum”

- Brinkstraat, vanaf Grotestraat t/m huisnummer 11
- Burgmeester Hoogklimmerstraat, vanaf Oldenzaalsestraat t/m huisnummer 10
- Eurowerft
- Grotestraat, vanaf Nicolaasplein tot Brinkstraat
- Kerkplein
- Kokensteeg (doodlopende tak vanaf Vledderstraat t/m huisnummer 6 en tak naar de parkeervoorziening)
- Lange Voor
- Markt
- Nicolaasplein
- Nordhornsestraat tussen Nicolaasplein en Churchillstraat
- Oldenzaalsestraat, vanaf Oranjestraat tot Nicolaasplein.
- Ootmarsumsestraat, ten oosten van Potmaten
- Stationsstraat
- Vledderstraat

Kern Ootmarsum: parkeerschijfzone = parkeernorm “centrum”

- Bergplein
- Bergstraat
- Dwarsstraat
- Ganzenmarkt
- Gasthuisstraat
- Grotestraat
- Kapelstraat
- Keerweer
- Kerkplein
- Kloosterstraat
- Markt
- Marktstraat, vanaf Molenstraat tot Markt
- Oldenzaalsevoetpad
- Oostwal
- Parkstraat, vanaf Wortelboerstraat tot Westwal
- Putstraat
- Schiltstraat
- Walstraat
- Wemestraat
- Westwal

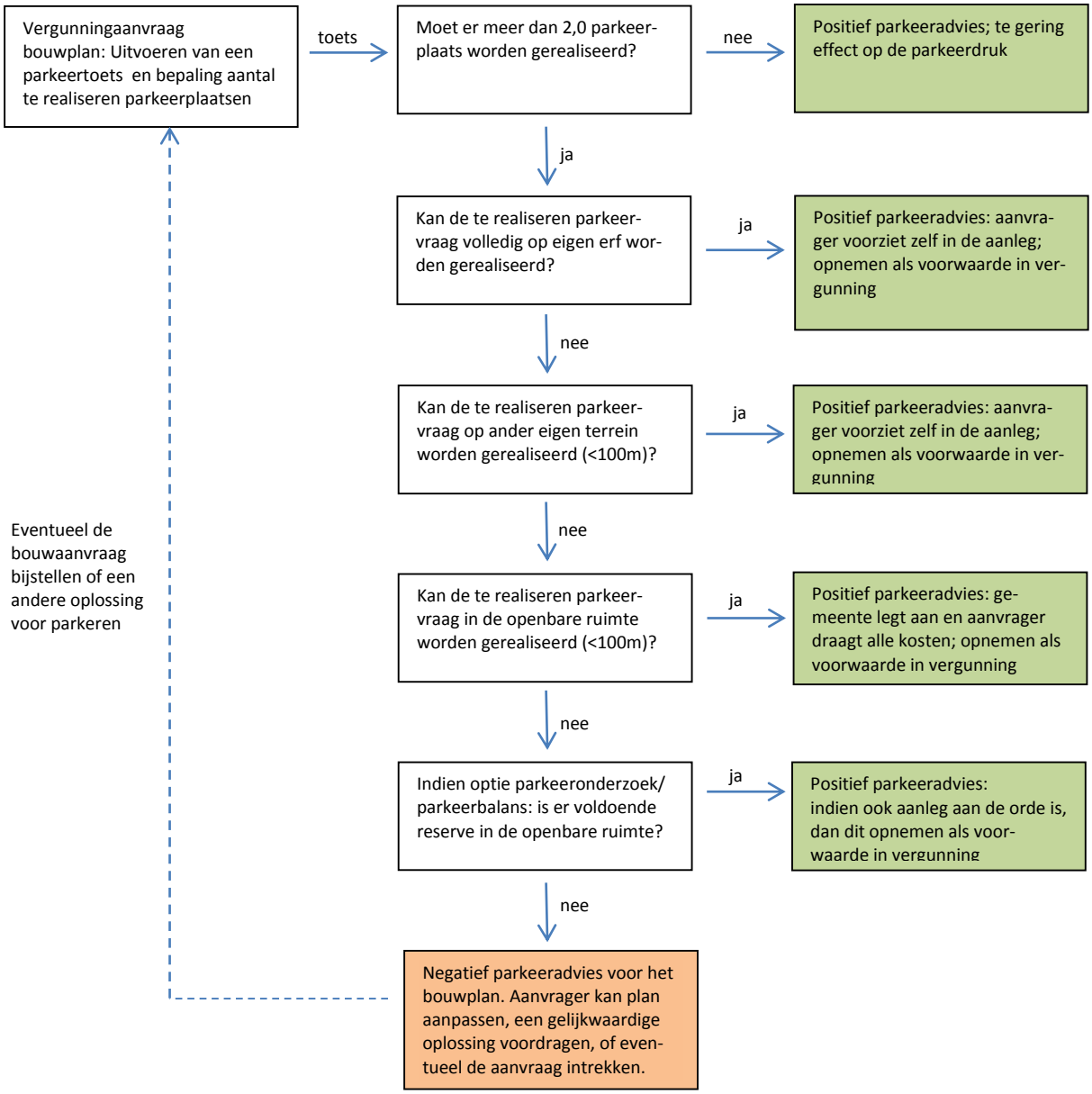
Kern Tubbergen: parkeerschijfzone = parkeernorm “centrum”

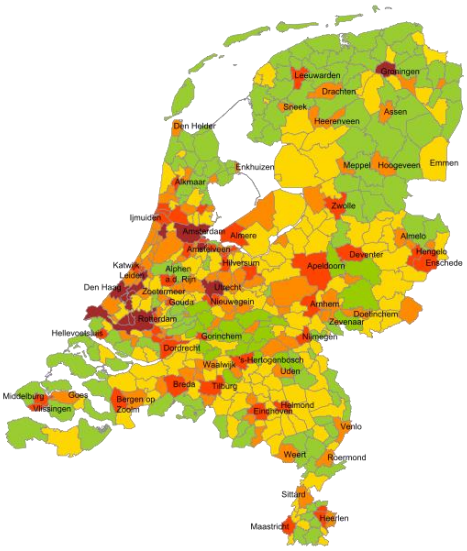
- Almeloseweg, vanaf de Grotestraat tot de Schoolstraat
- Burgemeester Smalstraat
- De Eendracht, tot en direct ten noorden van het kantoor van de Rabobank
- Gaarderstraat, direct ten zuiden van het gemeentehuis tot het Raadhuisplein
- Grotestraat, vanaf de Hattinkstraat tot en met de kruising met de Molenstraat
- Kooikerstraat, vanaf Markt tot en met de kruising met de Pastoor Bloemenstraat
- Markt
- Molenstraat, vanaf de Grotestraat tot de Van Langenstraat
- Oranjestraat, vanaf de Grotestraat tot de Waldeckstraat
- Raadhuisplein
- Van Langenstraat, vanaf de Grotestraat tot de Molenstraat
- Waldeckstraat

Kern Weerselo: parkeerschijfzone = parkeernorm “centrum”

- St. Remigiusstraat, tussen Bisschopstraat en Raadhuisstraat

BIJLAGE III: SCHEMA AFWIJKEN VAN PARKEREN OP EIGEN TERREIN EN KAART ADRESDICHTHEID





ADRESDICHTHEID

In groen: “niet-stedelijke gemeenten”; adresdichtheid minder dan 500 per km².

BIJLAGE IV: REKENSYSTEMATIEK

IV-1. ALGEMEEN

In “Bouwen & Parkeren2014” geldt voor Dinkelland en Tubbergen dezelfde rekensystematiek:

1. Van de ruimtes in een bouwwerk worden op grond van de regels in de beleidsnotitie het oppervlak (in m² BVO) en de gebruiksfunctie bepaald. In sommige gevallen is een aantal maatgevend. In bijlage I is de rekeneenheid aangegeven (m² BVO; aantal).
2. Bij een bouwaanvraag voor een nieuw bouwwerk of bij een bestemmingsplan geldt dat het aantal te realiseren parkeerplaatsen gelijk is aan [m² BVO of aantal] x parkeernorm.
3. Bij wijziging van een bestaand bouwwerk wordt op deze wijze zowel de toekomstige als de bestaande parkeervraag berekend. Het te realiseren aantal parkeerplaatsen is het verschil tussen beide situaties indien de nieuwe parkeervraag hoger is dan de bestaande parkeervraag. Indien een bestaand pand 5 jaar of langer niet in gebruik is (leeg staat), dan is de bestaande parkeervraag nihil (0).
4. Indien de nieuwe parkeervraag niet meer dan 2,0 parkeerplaatsen bedraagt, vervalt de verplichting om deze parkeerplaats(en) te realiseren.
5. Zowel in de bestaande als de toekomstige situatie wordt rekening gehouden met parkeerplaatsen op het eigen erf (b.v. garage/inrit). Het aantal parkeerplaatsen op eigen erf wordt berekend via de tabel in IV-3.
6. Indien dat relevant is, bijvoorbeeld als verschillende functies gebruik maken van een gebouw, kan de parkeervraag berekend worden op grond van gecombineerd gebruik. De aanwezigheidspercentages uit IV-4 spelen dan een rol.
7. Voor situaties bij scholen, kinderdagverblijven en dergelijke dient naast de reguliere parkeersituatie ook rekening te worden gehouden met het halen en brengen van kinderen. Zie voor de rekenwijze IV-5.

IV-2. BEPALEN M² BVO

Algemeen

Het bruto vloeroppervlak in m² (BVO) is de oppervlakte van een gebouw of een ruimte in dat gebouw, gemeten langs de buitenzijde van dat gebouw of de ruimte. Bij bouwaanvragen dienen oppervlaktes in m² BVO worden aangegeven door aanvrager. Indien andere oppervlaktes worden aangegeven, dient aanvrager de gegevens zelf te corrigeren. De gemeente is niet verantwoordelijk voor de correctheid van de opgegeven oppervlaktes m² BVO.

Een bedrijfsgebouw met één generieke gebruiksfunctie

Bij de bepaling van het BVO van afzonderlijke bedrijfsgebouwen (idem bij gebouwen van instellingen, zorg-voorzieningen, horeca, e.d.) wordt analoog hieraan gemeten langs de buitenzijde van het gebouw en op die wijze wordt de oppervlakte berekend. Als zo’n gebouw als één functie wordt beschouwd, vallen gangen en verkeersruimtes binnen het BVO van het gebouw. Maar dat is ter beoordeling aan de gemeente en hangt mede af van de kanttekeningen die erover zijn vermeld in publicatie 317 (b.v. eisen ten aanzien van homogeniteit in het gebouw).

Een bedrijfsgebouw met verschillende gebruiksfuncties die apart beschouwd worden

Als sprake is van een clustering van voorzieningen binnen één gebouw, bijvoorbeeld bij een bedrijfsverzamelgebouw, een kantorengebouw, een multifunctioneel zorgcentrum, etc, dan kan ook een parkeeradvies gegeven worden op grond van alle afzonderlijke ruimtes en functies. Dat is zinvol als b.v. niet aan de eis van homogeniteit in het gebouw kan worden voldaan.

In dat geval worden de verkeersruimten (b.v. gangen) die gezamenlijk worden gebruikt, niet aan het BVO van de afzonderlijke bedrijven en instellingen toegerekend. De reden is dat de verkeersruimtes zelf geen parkeervraag genereren en daarom niet in de berekening betrokken hoeven te worden.

Detailhandel

Voor winkels geldt dat het BVO 1,25 maal het winkelvloeroppervlak (WVO) bedraagt. Het winkelvloeroppervlak is het verkoopoppervlak èn het oppervlak van de andere duidelijk zichtbare ruimtes (vitrines, kassa’s, etalages, paskamers, etc.). Alleen magazijnen en achterliggende kantoorruimtes vallen er niet onder.

Appartementen

Bij appartementen wordt het oppervlak van de externe bergingen en de verkeersruimten (gangen; hal; technische ruimtes, e.d.) niet meegeteld bij de bepaling van de oppervlakte. Voor de bepaling van de oppervlakte wordt alleen de bruto vloer oppervlakte van het appartement bepaald. De reden om het oppervlak van de gezamenlijke ruimtes niet aan het woonoppervlak toe te voegen, is gelegen in het feit dat die ruimtes als zodanig geen parkeervraag genereren, maar dat dit door de afzonderlijke appartementen zelf wordt veroorzaakt.

IV-3. BEPALEN PARKEERCAPACITEIT OP HET EIGEN ERF.

Van belang voor de bepaling van de parkeervraag is ook het aantal parkeerplaatsen dat op het eigen erf wordt gerealiseerd. In de tabel hieronder is het berekeningsaantal vastgelegd (*bron: publicatie 317 CROW*):

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekenings-aantal	toelichting (conform ASVV 2004; indien *) dan gemeentelijk beleid)
enkele oprit met garage	2	1,0	oprit minimaal 5,0 m¹ diep
lange oprit met garage	3	1,3	oprit minimaal 10,0 m¹ diep *)
dubbele oprit met garage	3	1,8	oprit minimaal 4,5 m¹ breed
enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit minimaal 5,0 m¹ diep
lange oprit zonder garage	2	1,0	oprit minimaal 10,0 m¹ diep *)
dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit minimaal 4,5 m¹ breed
garage zonder oprit	1	0,4	wel bij de woning
garagebox	1	0,5	niet bij de woning

IV-4. BEREKENEN PARKEERVRAAG, REKENING HOUDEND MET GECOMBINEERD GEBRUIK

Bij bouwplannen of parkeertoetsen waar sprake is van meerdere functie binnen het gebouw of het "plan", kan een combi-berekening worden uitgevoerd. Dan wordt rekening gehouden met variërende aanwezigheidspercentages, afhankelijk van gebruiksfunctie en tijd (middag; avond; weekend).
Een combi-berekening is zinvol als de aanwezigheid van diverse gebruiksfuncties in het gebouw sterk verdeeld wordt over de dag. Bijvoorbeeld kantoorruimtes die vooral overdag gebruikt worden, in combinatie met een sport-functie waar vooral 's avonds klanten komen. Men kan dan dezelfde parkeerplaatsen gezamenlijk gebruiken. Voor het totale bouwplan zijn dan minder parkeerplaatsen nodig.
De parkeervraag, en daarmee inzicht in het benodigde aantal parkeerplaatsen, wordt berekend met behulp van de parkeernormen en de aanwezigheidspercentages uit publicatie 317 CROW, die hieronder zijn aangegeven:

functie	werkdag overdag	middag	avond	koop-avond	zaterdag middag	avond	zondag-middag
woning	50	50	90	80	60	80	70
aanleunwoning/verzorgingsflat	50	50	100	100	100	100	100
detailhandel	30	60	10	75	100	0	0
supermarkt ('s avonds open)	30	60	40	80	100	40	0
kantoor/bedrijven	100	100	5	5	0	0	0
commerciële dienstverlening	100	100	5	75	0	0	0
sociaal cultureel #)	10	40	100	100	60	90	25
sociaal medisch	100	75	10	10	10	10	10
dagonderwijs	100	100	0	0	0	0	0
avondonderwijs	0	0	100	100	0	0	0
bibliotheek #)	30	70	100	70	75	0	0
theater/podium	5	25	90	90	40	100	40
museum #)	20	45	0	0	100	0	90
restaurant/café #)	30	40	90	90	70	100	45
sportfuncties binnen	50	50	100	100	100	100	75
sportfuncties buiten	25	25	50	50	100	25	100

(aanwezigheidspercentages uit publicatie 317 CROW – indien #) dan door burgemeester en wethouders vastgesteld)

Voorbeeld: Het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt als volgt berekend:

- [aantal eenheden] x [parkeernorm] x [aanwezigheidspercentage] = benodigd aantal parkeerplaatsen.
- Er is een excel-blad voor het uitvoeren van een combi-berekening, zoals in het onderstaande voorbeeld:

hoofd-func-tie	func-tie	norm centr.	norm rest	norm maatg.	een-heid	aantal eenh.	mor-gen	mid-dag	avond	koop-avond	zat. mid-dag	zat. avond	zon. mid-dag
wo-nen	wo-ning duur	1,60	2,00	2,00	wo-ning	5 st	3,00	3,60	6,00	5,40	3,60	3,60	4,20
zorg	huis-arts	1,75	1,50	1,50	be-han. ka-mer	2 kmr	3,00	3,00	0,90	0,45	0,45	0,15	0,15
winkel	detail-	3,75	3,00	3,00	100 m²		1,80	4,20	1,20	4,80	6,00	0	0

	han-del				BVO	200 m²							
de hoogste waarde is de maatgevende parkeervraag >>>							7,80	10,80	8,10	10,65	10,05	3,75	4,35

voorbeeld: situatie rest bebouwde kom met verschillende functies (nog met oude parkeernormen en aanwezigheidspercentages)

IV-5. HET HALEN EN BRENGEN VAN KINDEREN

Bij scholen, kinderdagverblijven, en dergelijke wordt een deel van de kinderen gebracht door ouders en daarvoor zijn parkeervoorzieningen nodig. In publicatie 182 CROW is een rekenmethodiek opgenomen die in Dinkelland en Tubbergen wordt toegepast. Omdat publicatie 317 CROW niet voorziet in dit aspect, blijft de methodiek uit publicatie 182 CROW van toepassing.
In de rekenmethodiek wordt rekening gehouden met een bepaalde parkeerduur, het gegeven dat sommige kinderen samen worden gebracht en met de stedelijkheidsgraad. Er zijn bandbreedtes gegeven voor het aantal leerlingen dat met de auto naar school wordt gebracht. De keuzes die zijn gemaakt ten aanzien van de band-breedtes en percentages zijn hierna vastgelegd.
De rekenmethodiek wordt zowel gebruikt voor scholen, kinderdagverblijven, peuterspeelzalen e.d. Bij scholen wordt onderscheid gemaakt in twee groepen: groep 1 t/m 3 en groep 4 t/m 8. Ook de naschoolse opvang wordt op deze manier berekend, met de kencijfers overeenkomstig groep 1 t/m 3.

Het benodigde aantal parkeerplaatsen, dat nodig is voor het halen en brengen van kinderen ("kiss+ride"), wordt op onderstaande wijze berekend:

- (totaal aantal kinderen) x (% met de auto) x (factor parkeerduur) x (aantal per auto) = benodigd aantal.

TABEL met percentages en bandbreedtes	functie/groep	bandbreedte	berekeningsfactor (gemiddelde)	toelichting
aantal leerlingen	alle		het exacte aantal leerlingen	het huidige of toekomstige aantal leerlingen
% leerlingen dat met de auto wordt gebracht	groep 1 t/m 3	30 – 60%	0,45	gemiddelde bandbreedte
	groep 4 t/m 8	5 – 40%	0,25	gemiddelde bandbreedte
	kinderdagverblijf	50 – 80%	0,65	gemiddelde bandbreedte
reductieduur parkeren	groep 1 t/m 3	50%	0,50	gemiddeld 10 min. in een periode van 20 min. = 0,50
	groep 4 t/m 8	25%	0,25	gemiddeld 2½ min. in een periode van 10 min. = 0,25
	kinderdagverblijf	25%	0,25	gemiddeld 15 min. in een periode van 60 min. = 0,25
aantal kinderen per auto	groep 1 t/m 3	n.v.t.	0,75	-
	groep 4 t/m 8	n.v.t.	0,85	-
	kinderdagverblijf	n.v.t.	0,75	-

bron: publicatie 182 CROW; bij gescheiden aanvangs- en eindtijden van de groepen 1 t/m 3 en 4 t/m 8 mag het aantal parkeerplaatsen met maximaal 40% worden gereduceerd.

De percentages en bandbreedtes staan in bovenstaande tabel. Als berekeningfactor wordt in het algemeen het gemiddelde genomen van een percentage of het midden van de bandbreedte. Hiervan wordt alleen afgeweken als daar een duidelijke reden voor is.

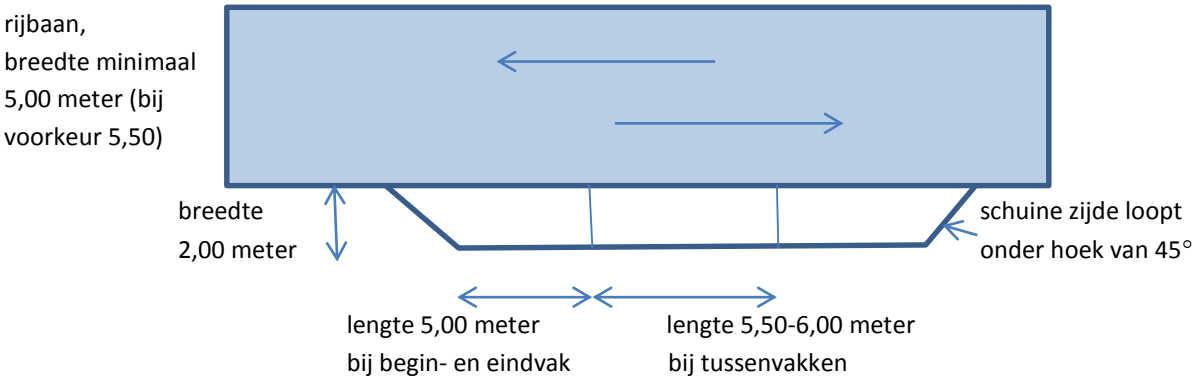
Voorbeeld: Berekening benodigde parkeerplaatsen bij een basisschool:

- Basisschool met 10 lokalen, 100 leerlingen in groep 1 t/m 3 en 150 leerlingen in groep 4 t/8.
- De parkeernorm voor een school bedraagt 0,75 PP/lokaal → 10 x 0,75 = 7,5 PP.
- Halen en brengen 1 t/m 3:
    - Aantal leerlingen x (% met auto) x (reductieduur parkeren) x (aantal per auto)
    - = 100 x 0,45 x 0,50 x 0,75 = 16,9 PP
- Halen en brengen 4 t/m 8:
    - Aantal leerlingen x (% met auto) x (reductieduur parkeren) x (aantal per auto)
    - = 150 x 0,25 x 0,25 x 0,85 = 8,0 PP
- Nodig zijn 8 parkeerplaatsen voor het personeel en 33 parkeerplaatsen voor halen en brengen.

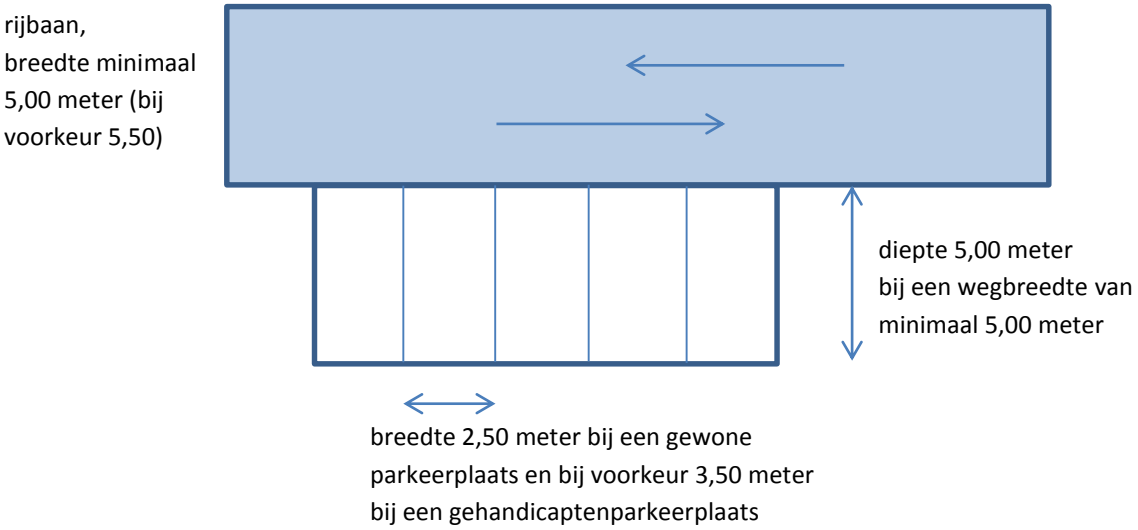
BIJLAGE V: AFMETINGEN VAN PARKEERGELEGENHEDEN; WEGBREEDTES

Parkeerplaatsen kunnen in lengterichting van de weg liggen of dwars daarop. In beginsel wordt de maatvoering gebruikt die in de richtlijnen van CROW te vinden is, zoals het Handboek ASVV of het Handboek Wegontwerp. De belangrijkste maten zijn:

Parkeren in lengterichting van de weg:



Parkeren in dwarsrichting van de weg:



Voor parkeerterreinen en andere detaillering van parkeergelegenheden: zie richtlijnen CROW voor de juiste maatvoering. Bij grotere parkeergelegenheden geldt het uitgangspunten dat 1 op de 50 parkeerplaatsen wordt gereserveerd voor gehandicapten. Bij sommige functies ligt het aantal gehandicaptenparkeerplaatsen hoger.

De relatie tussen wegbreedte en de parkeerwijze

Als algemene uitgangspunten tussen wegbreedte en parkeerwijze geldt:

- Op wegen met een breedte van ≤ 5,00 m dienen de parkeervoorzieningen buiten de rijbaan te liggen.
- Op wegen met een breedte tussen 5,00 m en 5,50 m mag op de rijbaan geparkeerd worden. Algemene vuistregel is dat ongeveer 1/3 van de auto's dan op de rijbaan kan staan en 2/3 op parkeergelegenheid buiten de rijbaan.
- Op wegen met een breedte van ≥ 6,00 m kan in het algemeen altijd op de rijbaan geparkeerd worden.

Bij het inschatten/tellen van de beschikbare parkeerplaatsen op een rijbaan in de openbare ruimte worden deze uitgangspunten gebruikt om de parkeercapaciteit van een rijbaan in te schatten.

BIJLAGE VI: PARKEERFONDS DINKELLAND

Een laatste mogelijkheid om een ontheffing ten aanzien van het parkeeraspect te krijgen voor een bouwplan, is een storting in het parkeerfonds van gemeente Dinkelland. De in het parkeerfonds gestorte gelden worden gelabeld en aangewend voor de realisatie van de parkeerplaatsen. Alleen indien de gemeente reële mogelijkheden ziet om binnen redelijke termijn de geëiste parkeerplaatsen te realiseren, kan de mogelijkheid van het parkeerfonds worden toegepast. Als redelijke termijn wordt beschouwd een periode van ten hoogste 5 jaar na realisatie/ingebruikname van het bouwplan.
Of de mogelijkheid die het parkeerfonds biedt wordt toepast, bepaalt de gemeente. Zij moet dan zelf reële mogelijkheden voor realisatie van de parkeerplaatsen zien binnen redelijke afstand van het bouwplan. De elders in deze parkeernotitie genoemde afstanden zijn daarbij leidend.
Als het bouwplan op te grote afstand van een potentiële aanleglocatie voor de parkeerplaatsen ligt, draagt het niet bij aan het oplossen van een parkeertekort nabij het bouwplan. Het parkeerfonds wordt bij voorkeur alleen aangewend voor het realiseren van parkeerplaatsen op maaiveld.

Indien het parkeerfonds kan worden ingezet, gelden de volgende voorwaarden:

1. Het parkeerfonds wordt alleen ingezet voor de “restopgave” ten aanzien van parkeren, met uitzondering van het parkeeronderzoek. Eerst moeten de andere aanlegmogelijkheden op het eigen erf, een ander eigen terrein, of de openbare ruimte zijn benut. M.a.w. het algemene uitgangspunt vanuit de bouwverordening (aanleg op eigen terrein) en de condities A en B uit paragraaf 7 van deze notitie.
2. Indien er te weinig parkeerplaatsen aangelegd kunnen worden, dient voor de gehele “restopgave” het parkeerfonds te worden aangewend. Conditie C uit paragraaf 7 van deze notitie is dan niet aan de orde.
3. Indien aanvrager niet kan voldoen aan de gestelde eisen ten aanzien van te realiseren parkeerplaatsen, kan dit worden afgekocht voor € 7.500,- per parkeerplaats, bij aanleg ervan op het maaiveld. Dit bedrag is gebaseerd op marktconforme prijzen en prijspeil 2014. De gemeente Dinkelland kan het bedrag per jaar aanpassen bij apart besluit.
4. De mogelijkheid van parkeerfonds kan ook worden aangewend voor het realiseren van gebouwde parkeerplaatsen (b.v. een parkeergarage), maar die optie wordt alleen bij hoge uitzondering geboden, want dit is in het algemeen alleen tegen zeer hoge kosten en na langere voorbereidingstermijn te realiseren. De hoogte van de storting wordt dan bepaald op grond van reële realisatiekosten. Het bedrag van de parkeerfondsstorting bij gebouwde parkeerplaatsen kan naar verwachting in de orde van grootte liggen van € 25.000,- tot € 50.000,- per parkeerplaats. Bovendien moet een redelijke realisatietermijn worden vastgelegd.

BIJLAGE VII: SOCIALE WONINGBOUW TUBBERGEN

In gemeente Tubbergen wordt ontheffing in uitbreidings- c.q. nieuwbouwwijken automatisch verstrekt ten behoeve van sociale woningbouw met inachtneming van een aantal voorwaarden:

- Bij rijtjeswoningen worden de parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. De aanlegkosten komen voor de gemeente bij een huurprijs tot € 400,-. De aanlegkosten zijn voor aanvrager bij een hogere huurprijs.
- Bij twee-onder-een-kap woningen dient het parkeren op eigen erf te worden gerealiseerd. De kosten worden verdeeld tussen gemeenten en woningstichting (beide 50%). Verrekening vindt separaat plaats in het kader van de bouwafspraken met de woningstichting. Voor parkeerplaatsen die niet op het eigen erf aangelegd kunnen worden, geldt het beleid in deze notitie. De aanlegkosten komen dan voor rekening van aanvrager.
- Bij een appartementencomplex dient het parkeren op het kavel te geschieden, of als daar geen ruimte voor is in de openbare ruimte. De grondkosten (tarief openbaar groen) en aanlegkosten komen voor rekening van de woningstichting.

Gemeente Tubbergen
Raadhuisplein 1
7651 CV Tubbergen
Tel. (0546) 628000
www.tubbergen.nl
gemeente@tubbergen.nl

noaber kracht
DINKELLAND TUBBERGEN