

# **BITENGEBIED MET KWALITEIT**

*Ruimtelijk beleid buitengebied*

# Inhoudsopgave (aangepast)

## Inhoud

|       |                                                                                                                                         |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Inleiding .....                                                                                                                         | 4  |
| 1.1   | Aanleiding .....                                                                                                                        | 4  |
| 1.2   | Doelstelling .....                                                                                                                      | 4  |
| 1.3   | Reikwijdte .....                                                                                                                        | 5  |
| 1.4   | Begrippen en bijlagen .....                                                                                                             | 5  |
| 2.    | Algemene randvoorwaarden .....                                                                                                          | 6  |
| 3.    | Wonen .....                                                                                                                             | 7  |
| 3.1   | Uitbreiden woning .....                                                                                                                 | 7  |
| 3.2   | Uitbreiden vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij woning .....                                                                         | 7  |
| 3.3   | Uitbreiden woonperceel .....                                                                                                            | 8  |
| 3.4   | Bedrijfsmatige activiteiten .....                                                                                                       | 8  |
| 3.5   | Extra woningen (Rood voor Rood) .....                                                                                                   | 8  |
| 3.6   | Bewonen van karakteristieke of monumentale gebouwen .....                                                                               | 10 |
| 3.7   | Functiewijziging (vernummerd van 3.6 naar 3.7) .....                                                                                    | 12 |
| 3.7.1 | Functiewijziging 'Wonen' naar 'Agrarisch bedrijf' .....                                                                                 | 12 |
| 3.7.2 | Functiewijziging 'Wonen' naar 'Bedrijf (niet-agrarisch)' of een 'Overige functie' .....                                                 | 12 |
| 3.7.3 | Functiewijziging 'Wonen' naar 'Verblijfsrecreatie' .....                                                                                | 13 |
| 4.    | Agrarisch bedrijf .....                                                                                                                 | 14 |
| 4.1   | Uitbreiden bedrijfswoning .....                                                                                                         | 14 |
| 4.2   | Uitbreiden vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning .....                                                                 | 14 |
| 4.3   | Uitbreiden bedrijfsgebouwen .....                                                                                                       | 14 |
| 4.4   | Uitbreiden bedrijfsperceel .....                                                                                                        | 14 |
| 4.5   | Nevenactiviteit .....                                                                                                                   | 14 |
| 4.6   | Plattelandswoning .....                                                                                                                 | 15 |
| 4.7   | Functiewijziging .....                                                                                                                  | 15 |
| 4.7.1 | Functiewijziging 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' .....                                                                                 | 15 |
| 4.7.2 | Functiewijziging 'Agrarisch bedrijf' naar de functie 'Bedrijf (niet-agrarisch)',<br>'Verblijfsrecreatie' of een 'Overige functie' ..... | 16 |
| 5.    | Bedrijf (niet-agrarisch) .....                                                                                                          | 17 |
| 5.1   | Uitbreiden bedrijfswoning .....                                                                                                         | 17 |
| 5.2   | Uitbreiden vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning .....                                                                 | 17 |
| 5.3   | Uitbreiden bedrijfsgebouwen .....                                                                                                       | 17 |
| 5.4   | Uitbreiden bedrijfsperceel .....                                                                                                        | 17 |
| 5.5   | (Gedeeltelijk) omschakelen ander type bedrijf .....                                                                                     | 17 |
| 5.6   | Functiewijziging .....                                                                                                                  | 17 |
| 5.6.1 | Functiewijziging 'Bedrijf (niet-agrarisch)' naar 'Wonen' .....                                                                          | 17 |
| 5.6.2 | Functiewijziging 'Bedrijf (niet-agrarisch)' naar 'Agrarisch bedrijf' .....                                                              | 18 |
| 5.6.3 | Functiewijziging 'Bedrijf (niet-agrarisch)' naar 'Verblijfsrecreatie' of een 'Overige functie' .....                                    | 18 |
| 6.    | Verblijfsrecreatie .....                                                                                                                | 19 |
| 6.1   | Uitbreiden bedrijfswoning .....                                                                                                         | 19 |
| 6.2   | Uitbreiden vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning .....                                                                 | 19 |
| 6.3   | Uitbreiden gebouwen .....                                                                                                               | 19 |
| 6.4   | Uitbreiden verblijfsrecreatieve accommodaties .....                                                                                     | 19 |
| 6.5   | Wijzigen verblijfsrecreatieve accommodaties .....                                                                                       | 19 |
| 6.6   | Uitbreiden verblijfsrecreatief perceel .....                                                                                            | 19 |
| 6.7   | Functiewijziging .....                                                                                                                  | 20 |
| 6.7.1 | Functiewijziging 'Verblijfsrecreatie' naar 'Wonen' .....                                                                                | 20 |
| 6.7.2 | Functiewijziging 'Verblijfsrecreatie' naar 'Agrarisch bedrijf' .....                                                                    | 20 |
| 6.7.3 | Functiewijziging 'Verblijfsrecreatie' naar 'Bedrijf (niet-agrarisch)' of een 'Overige                                                   |    |

|             |                                                                                 |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| functie' 20 |                                                                                 |
| 7.          | Overige functies..... 22                                                        |
| 7.1         | Uitbreiden bedrijfswoning ..... 22                                              |
| 7.2         | Uitbreiden vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning ..... 22      |
| 7.3         | Uitbreiden gebouwen..... 22                                                     |
| 7.4         | Uitbreiden perceel ..... 22                                                     |
| 7.5         | (Gedeeltelijk) omschakelen naar een andere 'Overige functie' ..... 22           |
| 7.6         | Nieuwe landgoederen..... 23                                                     |
| 7.7         | Functiewijziging ..... 24                                                       |
| 7.7.1       | Functiewijziging 'Overige functie' naar 'Wonen' ..... 24                        |
| 7.7.2       | Functiewijziging 'Overige functie' naar 'Agrarisch bedrijf' ..... 24            |
| 7.7.3       | Functiewijziging 'Overige functies' naar 'Bedrijf (niet-agrarisch)' ..... 25    |
| 8.          | Waardering, aftrekposten en investeringsmogelijkheden ..... 26                  |
| 8.1         | Waardering ..... 26                                                             |
| 8.1.1       | Waardevermeerdering ..... 26                                                    |
| 8.1.2       | Waardevermindering ..... 26                                                     |
| 8.1.3       | Functioneel en niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies ..... 26 |
| 8.1.4       | Kernrandzone ..... 27                                                           |
| 8.1.5       | Vereist investeringspercentage in schema..... 28                                |
| 8.2         | Aftrekposten..... 28                                                            |
| 8.3         | Investeringsmogelijkheden ..... 28                                              |
| 8.3.1       | Natuur, landschap, water, recreatief medegebruik en cultuurhistorie ..... 28    |
| 8.3.2       | Sloop..... 29                                                                   |
| 8.3.3       | KGO-fonds..... 29                                                               |
| 9.          | Juridische status ..... 31                                                      |
| 9.1         | Algemeen..... 31                                                                |
| 9.2         | Afwijkingsbevoegdheid ..... 31                                                  |
| 9.3         | Intrekken oud beleid ..... 32                                                   |
| 9.4         | Overgangsbepaling ..... 32                                                      |
| 10.         | Bijlagen ..... 33                                                               |
| Bijlage 1   | Begrippen ..... 34                                                              |
| Bijlage 2   | Toetsingskader ruimtelijke kwaliteit gebouwen (nieuw) ..... 37                  |
| Bijlage 3   | Kaders Verblijfsrecreatie (nieuw)..... 44                                       |

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Het buitengebied kenmerkt zich door een mix van functies als landbouw, natuur, toerisme en bedrijvigheid, recreatie en wonen, al deze functies vragen om ruimte. Daarnaast vragen nieuwe functies om ruimte. Al deze functies leggen samen veel druk op ons buitengebied. Daarom wordt ook voor de toepassing van deze beleidsregel het uitgangspunt gehanteerd: de goede functies op de goede plek. Combinaties van functies zullen nodig zijn, om alles aan bod te laten komen. We streven naar een aantrekkelijk en vitaal buitengebied waar een goede balans is tussen landgebruik, ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en economische activiteiten.

Om dit te kunnen bereiken beschikt de gemeente over diverse beleidsregelingen zoals bijvoorbeeld Rood voor Rood, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, Schuur voor Schuur en het VAB+ beleid. Alle beleidsregelingen hebben de afgelopen jaren op hun eigen wijze een bijdrage geleverd aan een aantrekkelijk en vitaal buitengebied en de doelstellingen van deze regelingen sluiten nog prima aan bij de speerpunten voor het buitengebied zoals geformuleerd in MijnOmgevingsvisie.

De afgelopen jaren is echter ook geconstateerd dat het ruimtelijk beleid voor het buitengebied op onderdelen onnodig ingewikkeld is geworden en is zowel vanuit aanvragers en hun adviseurs als gemeente de wens geuit voor eenvoudiger en overzichtelijker beleid voor het buitengebied. In de voorliggende beleidsregel zijn de eerdergenoemde beleidsregels en de beleidsregels ten aanzien van plattelandswoningen en nieuwe landgoederen vervat in één vereenvoudigde regeling die mede vanwege de opgaven in het buitengebied op onderdelen geactualiseerd en aangevuld is.

Eén van de grootste opgaven waar wij als gemeente de komende jaren mee te maken gaan krijgen is het vrijkomen van een grote hoeveelheid vrijkomende agrarische bebouwing. De verwachting is dat er tot 2030 in de gemeente Dinkelland circa 236.000 m<sup>2</sup> en in Tubbergen circa 197.000 m<sup>2</sup> agrarische bebouwing vrij komt<sup>1</sup>. Het vrijkomen van dergelijke hoeveelheden agrarische bebouwing zal een grote impact hebben op de ruimtelijke kwaliteit, de vitaliteit en de sociaaleconomische kwaliteit van het buitengebied van beide gemeenten. De impact die dit zal hebben stopt niet bij de gemeentegrenzen, maar is grensoverschrijdend. Er is dan ook geen sprake van verschillende 'buitengebieden', maar van één samenhangend buitengebied dat onderdeel uitmaakt van twee gemeenten (en wellicht nog breder getrokken kan worden). Dit komt niet alleen tot uiting door het feit dat beide gemeente plattelandsgemeenten zijn die qua landschapskenmerken en grondgebruik goed vergelijkbaar met elkaar zijn, maar ook in het gegeven dat beide gemeenten eenzelfde visie voor het buitengebied nastreven. Deze visie is neergelegd in MijnOmgevingsvisie van beide gemeenten onder het speerpunt 'Buitengebied in balans'. Gelet hierop en de grote opgave voor wat betreft vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied, wordt in deze beleidsregel als kwaliteitsimpuls nog nadrukkelijker ingezet op de sloop van vrijkomende agrarische bebouwing in beide gemeenten.

## 1.2 Doelstelling

Het doel van deze beleidsregel is meervoudig. Enerzijds is deze beleidsregeling bedoeld om de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied in stand te houden en te verbeteren. Anderzijds is het doel van deze beleidsregeling om (economische) ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken om zo een bijdrage te leveren aan een vitaal en leefbaar buitengebied.

---

<sup>1</sup> Bron: Inventarisatie leegstaand vastgoed Overijssel, Wageningen University & Research, d.d. maart 2020

### 1.3 Reikwijdte

Deze beleidsregel is uitsluitend van toepassing op het buitengebied van de gemeente en de regels en voorwaarden uit deze notitie zijn een nadere gemeentelijke uitwerking van het provinciaal beleid waaronder ~~artikel 2.1.6~~ 4.11 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving), ~~paragraaf 4.6.1~~ (Kwaliteitsimpuls agro en food) en ~~paragraaf 4.5.4~~ (Verblijfsrecreatie) van de Omgevingsverordening Overijssel. Deze beleidsregel is niet van toepassing op de planologische mogelijkheden die ~~de geldende bestemmingsplannen/~~ het omgevingsplan bij recht of met toepassing van een ~~binnenplanse afwijking/~~ binnenplanse omgevingsplanactiviteit biedt, ~~met dien verstande dat geen medewerking wordt verleend aan een binnenplanse omgevingsplanactiviteit als deze niet passend is in dit beleid.~~ Reden hiervoor is dat met de derde wijziging in 2025 nieuw beleid is opgenomen waardoor geen toepassing kan worden gegeven aan de ~~binnenplanse omgevingsplanactiviteit die door deze wijziging is verouderd.~~ Ook is deze beleidsregel niet van toepassing op o.a. de uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen en bestaande woningbouwlocaties die binnen de bebouwde kom zijn gelegen en richting het buitengebied worden uitgebreid en op zonne- en windparken.

Afhankelijk van de wijze waarop een ontwikkeling juridisch-planologisch geborgd moet worden, moet voor de toepassing van deze beleidsregel een procedure ~~tot wijziging herziening~~ van het ~~bestemmingsplan/~~ omgevingsplan of een ~~omgevingsvergunning voor~~ een zgn. buitenplanse ~~afwijking/~~ omgevingsplanactiviteit worden doorlopen.

### 1.4 Begrippen en bijlagen

Voor de toepassing van deze beleidsregel zijn de begrippen opgenomen in bijlage 1 en in bijlage 2 en 3 is een nadere uitwerking van het toetsingskaders 'ruimtelijke kwaliteit gebouwen' respectievelijk 'verblijfsrecreatie' opgenomen. De bijlagen maken integraal onderdeel uit van onderhavige beleidsnota.

## 2. Algemene randvoorwaarden

Voor elke ontwikkeling in het buitengebied gelden bepaalde algemene randvoorwaarden waar aan voldaan moet worden. Naast dat voldaan moet worden aan het van toepassing zijnde Rijks- en provinciaal beleid en de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, betreffen dit bijvoorbeeld randvoorwaarden die zijn opgesteld met het oog op ~~'een goede ruimtelijke ordening'~~ of een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' ~~ingeval de Omgevingswet inwerking is getreden~~. Daarnaast moet bij de toepassing van deze beleidsregel in elk geval voldaan worden aan de hierna weergegeven voorwaarden. De gemeente bepaalt na een afweging van alle relevante belangen of aan deze voorwaarden voldaan wordt. Voor de beantwoording van de vraag of wordt voldaan aan de voorwaarden 1 tot en met 4, kan de gemeente het gemeentelijk kwaliteitsteam (Q-team) om advies vragen.

1. Elke ontwikkeling moet per saldo leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
2. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing: vorm en situering van gebouwen en erfbeplanting (uiteengezet in locatie, sortiment, aantallen, plantmaat en indien van toepassing plantverband/ onderlinge afstand);
3. De geboden ontwikkelingsruimte dient in balans te zijn met de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit;
4. De ontwikkeling dient naar aard en omvang passend te zijn op de locatie en de gebiedskenmerken van het type landschap;
5. De bestaande infrastructuur moet in principe toereikend zijn voor de nieuwe activiteit, er mag geen sprake zijn van een onevenredige toename van verkeer. Indien een aanpassing van de infrastructuur benodigd en aanvaardbaar is, komen de kosten hiervoor voor rekening van aanvrager;
6. Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
7. De ontwikkeling mag niet leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat;
8. Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
9. Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de belangen van derden;
10. Indien dit nodig wordt geacht, kan een bedrijfsplan worden gevraagd ter onderbouwing van een verzoek;
11. In ~~het bestemmingsplan/~~ het omgevingsplan/ de omgevingsvergunning worden verplichtingen opgenomen voor de aanleg en instandhouding van de verplichte landschappelijke inpassing. Daarnaast worden in een overeenkomst aanvullende voorwaarden opgenomen die van belang zijn voor de gemeentelijke juridische borging;
12. Een gecombineerde toepassing van de in deze beleidsregel opgenomen onderdelen is mogelijk, mits hierbij voldaan wordt aan de daarbij behorende voorwaarden;
13. Vergunningen die niet meer actueel zijn of die nog niet zijn benut, kunnen niet ingezet worden ter compensatie voor (extra) ontwikkelingsruimte en worden onherroepelijk ingetrokken.

### 3. Wonen

#### 3.1 Uitbreiden woning

Voor het uitbreiden van de inhoud van een woning (hoofdgebouw met eventuele aan- en uitbouwen) met meer m<sup>3</sup> binnen de functie 'Wonen', gelden de volgende voorwaarden:

1. Extra m<sup>3</sup> wordt uitsluitend toegestaan indien binnen de gemeente Dinkelland of Tubbergen landschap ontsierende gebouwen worden gesloopt. Hierbij geldt de volgende bouw-/sloopverhouding:

| Extra inhoud (m <sup>3</sup> ) <sup>2</sup>        | Sloopverhouding met asbesthoudende golfplaten    | Sloopverhouding zonder asbesthoudende golfplaten |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Tot en met 500 m <sup>3</sup>                      | 1 m <sup>3</sup> extra is 1 m <sup>2</sup> sloop | 1 m <sup>3</sup> extra is 2 m <sup>2</sup> sloop |
| 500 m <sup>3</sup> tot en met 1.000 m <sup>3</sup> | 1 m <sup>3</sup> extra is 2 m <sup>2</sup> sloop | 1 m <sup>3</sup> extra is 4 m <sup>2</sup> sloop |

2. De woning kan met maximaal 1.000 m<sup>3</sup> worden vergroot;
3. Alleen legaal opgerichte gebouwen kunnen worden ingezet, of aangetoond moet worden dat de gebouwen vóór 1998 aanwezig waren;
4. Landschap ontsierende veldschuren komen ook in aanmerking voor deze regeling;
5. Gebouwen moeten in het geheel worden gesloopt, inclusief funderingen en eventuele (mest)kelders;
6. Alleen volledige gebouwen kunnen worden ingezet en niet gedeeltes van gebouwen en/of (grotendeels) ingestorte gebouwen. De gemeente bepaalt of een niet-volledig gebouw kan worden ingezet voor deze regeling;
7. ~~Karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen~~ Karakteristieke gebouwen en monumentale gebouwen kunnen niet worden ingezet voor sloop en worden ingepast in de nieuwe erfopzet;
8. De planologische bouw mogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie. Dit betekent onder andere dat de resterende bebouwing na sloop op de slooplocatie(s) beschouwd wordt als de maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing op het betreffende perceel.

#### 3.2 Uitbreiden vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij woning

Voor het uitbreiden van bij een woning toegelaten vrijstaande bijbehorende bouwwerken binnen de functie 'Wonen', gelden de volgende voorwaarden:

1. Extra m<sup>2</sup> bebouwing wordt uitsluitend toegestaan indien elders binnen de gemeente Dinkelland of Tubbergen landschap ontsierende gebouwen worden gesloopt. Hierbij geldt de volgende bouw-/sloopverhouding:

| Extra oppervlakte <sup>3</sup>                   | Sloopverhouding met asbesthoudende golfplaten                              | Sloopverhouding zonder asbesthoudende golfplaten |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Tot en met 100 m <sup>2</sup>                    | 1 m <sup>2</sup> extra is 1 m <sup>2</sup> sloop (alleen spatie opgenomen) | 1 m <sup>2</sup> extra is 2 m <sup>2</sup> sloop |
| 101 m <sup>2</sup> tot en met 500 m <sup>2</sup> | 1 m <sup>2</sup> extra is 2 m <sup>2</sup> sloop                           | 1 m <sup>2</sup> extra is 4 m <sup>2</sup> sloop |
| 501 m <sup>2</sup> en meer                       | 1 m <sup>2</sup> extra is 3 m <sup>2</sup> sloop                           | 1 m <sup>2</sup> extra is 5 m <sup>2</sup> sloop |

2. Alleen legaal opgerichte gebouwen kunnen worden ingezet, of aangetoond moet worden dat de gebouwen voor 1998 aanwezig waren;
3. Landschap ontsierende veldschuren komen ook in aanmerking voor deze regeling;
4. Gebouwen moeten in het geheel worden gesloopt, inclusief funderingen en eventuele (mest)kelders;

<sup>2</sup> Voorbeeldberekening: Uitbreiden woning met 800 m<sup>3</sup> extra inhoud betekent sloop van 1.100 m<sup>2</sup> landschap ontsierende gebouwen met asbest golfplaten (tot en met 500 m<sup>3</sup> is 500 m<sup>2</sup> sloop, de 300 m<sup>3</sup> boven de 500 m<sup>3</sup> is 600 m<sup>2</sup> sloop).

<sup>3</sup> Voorbeeldberekening: Uitbreiden oppervlakte schuren met 600 m<sup>2</sup> betekent sloop van 1.200 m<sup>2</sup> landschap ontsierende gebouwen met asbesthoudende golfplaten (tot en met 100 m<sup>2</sup> is 100 m<sup>2</sup> sloop, het deel van 101 m<sup>2</sup> tot en met 500 m<sup>2</sup> (400 m<sup>2</sup> extra) betekent sloop van 800 m<sup>2</sup>, het deel van 501 m<sup>2</sup> tot en met 600 m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup> extra) betekent sloop van 300 m<sup>2</sup>).

5. Alleen volledige gebouwen kunnen worden ingezet en niet gedeeltes van gebouwen en/of (gro-  
tendeels) ingestorte gebouwen. De gemeente bepaalt of een niet-volledig gebouw kan worden  
ingezet voor deze regeling;
- ~~6. Karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen~~ Karakteristieke gebouwen en mo-  
numentale gebouwen kunnen niet worden ingezet voor sloop en worden ingepast in de nieuwe  
erfopzet;
7. De planologische bouw mogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de  
nieuwe situatie. Dit betekent onder andere dat de resterende bebouwing na sloop op de sloop-  
locatie(s) beschouwd wordt als de maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing op het  
betreffende perceel.

### 3.3 Uitbreiden woonperceel

Voor het uitbreiden van een woonperceel met de functie 'Wonen', gelden de volgende voorwaarden:

1. Alleen toegestaan wanneer dit nodig is om extra bebouwing of een betere erfopzet te kunnen  
realiseren of indien noodzakelijk in verband met een optimale situering van gebouwen voor  
zonnepanelen op het dak;
2. Alleen toegestaan wanneer er geen reële mogelijkheden zijn om het bestaande woonperceel  
met gelijkblijvende oppervlakte te verschuiven;
3. Alleen de reël noodzakelijke uitbreidingsruimte ten behoeve van een goede erfopzet wordt  
toegestaan.

### 3.4 Bedrijfsmatige activiteiten

Het is mogelijk om binnen de functie 'Wonen' bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen. Niet elk nieuwe  
functie wordt wenselijk en/of aanvaardbaar gevonden. Dit zal van geval tot geval beoordeeld moeten  
worden waarbij onder meer de aard en invloed van de nieuwe functie op de omgeving een rol speelt.  
Voor het toestaan van bedrijfsmatige activiteiten binnen de functie 'Wonen' gelden de volgende voor-  
waarden:

1. De maximale omvang van de bijbehorende bouwwerken die in gebruik zijn voor de bedrijfsma-  
tige activiteiten bedraagt 500 m<sup>2</sup>;
2. Indien de bestaande bebouwing niet meer functioneel te gebruiken is voor de nieuwe activiteit,  
is vervangende nieuwbouw mogelijk. Voor de berekening van de terug te bouwen oppervlakte  
wordt de tabel uit paragraaf 3.2 toegepast.
- ~~3. Karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen~~ Karakteristieke gebouwen en mo-  
numentale gebouwen kunnen niet worden ingezet voor sloop en worden ingepast in de nieuwe  
erfopzet;
4. Buitenopslag van goederen of andere bedrijfsmatige activiteiten buiten de gebouwen zijn niet  
toegestaan;
5. In afwijking van lid 4 zijn activiteiten buiten de gebouwen uitsluitend toegestaan indien het gaat  
om toeristisch-recreatieve functies, horeca, zorgfuncties of daarmee vergelijkbare functies;
6. Indien met de bedrijfsmatige activiteiten sprake is van een verblijfsrecreatieve functie, dient vol-  
daan te worden aan het bepaalde in bijlage 3 de Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente of  
~~indien deze beleidsnota wijzigt het op dat moment van toepassing zijnde verblijfsrecreatieve  
beleid;~~
7. Detailhandel in een andere vorm dan productiegebonden detailhandel is niet toegestaan. Maxi-  
maal 10% van de totale oppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> mag wor-  
den gebruikt voor productiegebonden detailhandel.

### 3.5 Extra woningen (Rood voor Rood)

Voor het toestaan van extra woningen binnen de functie 'Wonen' gelden de volgende voorwaarden:

1. Een extra woning wordt uitsluitend toegestaan indien sprake is van een kwaliteitsimpuls in de  
vorm van de sloop van landschap ontsierende gebouwen binnen de gemeente Dinkelland en

- Tubbergen. Hierbij geldt dat voor elke 1.200 m<sup>2</sup> te slopen landschap ontsierende bebouwing, één bouwkavel voor een woning kan worden toegekend;
2. Voor bedrijfsmatige kassen/een kassencomplex geldt een sloopverhouding van 1:5 ten opzichte van overige landschap ontsierende bebouwing, waarbij geldt dat hiermee per plan/locatie maximaal 3 compensatiewoningen gerealiseerd kunnen worden.
  3. Alleen (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen kunnen worden ingezet, voor gebouwen met een ander (voormalig) bedrijfsmatig gebruik geldt maatwerk;
  4. Alleen gebouwen die tenminste 5 jaar geleden zijn opgericht kunnen worden ingezet;
  5. Alleen legaal opgerichte gebouwen kunnen worden ingezet, of aangetoond moet worden dat de gebouwen voor 1998 aanwezig waren;
  6. Alleen volledige gebouwen kunnen worden ingezet en niet gedeeltes van gebouwen en/of (grotendeels) ingestorte gebouwen. De gemeente bepaalt of een niet-volledig gebouw kan worden ingezet voor deze regeling;
  - ~~7. Karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen~~ Karakteristieke gebouwen en monumentale gebouwen kunnen niet worden ingezet voor sloop en worden ingepast in de nieuwe erfopzet;
  8. Er mogen meerdere sloop- en bouwlocaties worden gecombineerd;
  9. Tenminste 75% van de vereiste sloopoppervlakte voor een woning moet uit de gemeente komen waar de woning gebouwd wordt;
  10. Op een slooplocatie moet tenminste 300m<sup>2</sup> worden gesloopt, tenzij het gaat om een veldschuur;
  11. Alle landschap ontsierende gebouwen op een slooplocatie moeten worden gesloopt;
  12. Overtollige bouwwerken zoals sleufsilos, mestplaten, mestbassins, (mest)kelders en hobby-/tunnelkassen en erfverharding moeten worden verwijderd en tellen niet mee met de sloopoppervlakte. Torensilo's en mestsilo's kunnen wel worden meegeteld in de sloopoppervlakte;
  13. De extra woning moet worden teruggebouwd op een slooplocatie waar sprake is van een erf met een functie (voormalig) agrarisch bedrijf, (voormalig) niet-agrarisch bedrijf dan wel een woonerf welke als zodanig is bestemd. Een locatie van een veldschuur geldt niet als geschikte terugbouwlocatie;
  14. De woning en de bijbehorende bouwwerken dienen één erfensemble te vormen met de overige bebouwing (één-erf gedachte);
  15. Wanneer de slooplocatie(s) niet geschikt is/zijn om een extra woning te bouwen vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit, milieu-, ruimtelijke ordening- en/of overige wet- en regelgeving, kan de woning elders teruggebouwd worden. In dat geval dient de terugbouwlocatie aan te sluiten op bestaande bebouwing. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om het bouwen in kernen, dorpsranden, buurtschappen, lintbebouwing, een bestaand erfensemble/erfstructuur (hieronder kan eventueel ook het ensemble/ de erfstructuur van een historisch(e) landgoed/ buitenplaats worden verstaan) of op de locatie van een solitair gelegen recreatiewoning waarbij deze wordt omgezet in een reguliere woning;
  16. Indien wordt voldaan aan de sloopnorm, mag een extra woning met bijgebouw(en) gebouwd worden conform de toegestane afmetingen (inhoud/oppervlakte/etc.) die gangbaar zijn in het geldend ~~bestemmingsplan/~~omgevingsplan voor de functie 'Wonen';
  17. Van de sloopoppervlakte boven de sloopnorm, mag een gedeelte worden teruggebouwd dan wel behouden blijven voor het realiseren van een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. Voor de berekening van de terug te bouwen dan wel de te behouden oppervlakte wordt de tabel uit paragraaf 3.2 toegepast. Indien de te behouden gebouwen landschap ontsierend zijn, worden eisen gesteld aan het verfraaien van de gebouwen zodat deze niet meer landschap ontsierend zijn;
  18. In afwijking van lid ~~10~~ 11 kunnen gebouwen die in eerste instantie landschap ontsierend zijn, maar waarin bedrijfsmatige activiteiten mogelijk zijn, worden uitgezonderd van sloop mits dit landschappelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is, de gebouwen zodanig verfraaid worden dat deze niet meer landschap ontsierend zijn en voldaan wordt aan de voorwaarden uit paragraaf 3.4.
  19. Middels een beeldkwaliteitsplan dient de beeldkwaliteit van de woning vastgelegd te worden. Er is een standaard beeldkwaliteitsplan opgesteld welke hiervoor gebruikt kan worden. Indien

dit plan niet volstaat voor een specifiek project, dient een initiatiefnemer zelf een beeldkwaliteitsplan aan te leveren. Het beeldkwaliteitsplan dient akkoord te worden bevonden door de gemeente;

20. In het gemeentelijk woningbouwprogramma moet voldoende ruimte beschikbaar zijn voor de te bouwen woningen in het buitengebied;
21. Het toepassen van de regeling houdt in dat op alle betrokken locaties de bedrijfsmatige agrarische activiteiten gestaakt moeten worden. Dit houdt tevens in dat de hiervoor bedoelde vergunningen en toestemmingen moeten worden ingetrokken door de vergunninghouder, de locaties een passende functie krijgen conform het nieuwe gebruik en planologisch wordt geregeld dat de bedrijfsmatige agrarische activiteiten moeten worden beëindigd;
22. De planologische bouw mogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie. Dit betekent onder andere dat de resterende bebouwing na sloop op de slooplocatie(s) beschouwd wordt als de maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing op het betreffende perceel.

Vanuit de nieuwe woonvisie worden er woningbouwaantallen beschikbaar gesteld voor het buitengebied. Dit aantal is echter dusdanig beperkt, dat de situatie zich zou kunnen voordoen dat het aantal nieuwe verzoeken voor extra woningen het beschikbare woningbouwcontingent overschrijdt. Om dit goed te regelen, wordt hier de uitgifte van de nieuwe woningbouwaantallen opgenomen. De regel is dat er in een door het college te bepalen periode nieuwe verzoeken ingediend kunnen worden. Deze periode zal bekend worden gemaakt in het gemeenteblad en in het lokale weekblad. De verzoeken worden door het college beoordeeld of deze passend zijn binnen het beleid. Indien deze verzoeken passend zijn binnen het beleid kunnen deze in aanmerking komen voor toepassing van deze paragraaf (het toekennen van een extra woning). Als deze verzoeken niet passend zijn binnen het beleid, komen ze niet in aanmerking voor toepassing van deze paragraaf en kan in een volgende nieuwe periode opnieuw een verzoek worden ingediend. Wanneer het gevraagde aantal nieuwe woningen het aanbod overschrijdt, zal er geloot gaan worden. Wanneer dit niet het geval is, zal de uitgifte plaatsvinden op basis van de datum van indiening van het verzoek.

### **3.6 Bewonen van karakteristieke of monumentale gebouwen**

Karakteristieke gebouwen en monumentale gebouwen die we als gemeenten willen behouden voor het landschap komen onder voorwaarden in aanmerking voor een woonfunctie. Voor de beoordeling of bebouwing valt in de categorie karakteristiek of in de categorie monumentaal, hebben de gemeenten Dinkelland en Tubbergen het 'Toetsingskader ruimtelijke kwaliteit gebouwen' uitgewerkt dat is opgenomen als bijlage 2. Deze bijlage wordt gehanteerd bij de toetsing of een gebouw valt in de categorie karakteristiek of valt in de categorie monumentaal of valt in een van de overige categorieën. Dit is van belang omdat alleen gebouwen die vallen onder de categorieën karakteristiek en monumentaal in aanmerkingen kunnen komen voor het opnieuw toekennen van een woonfunctie. Voor de indeling in een categorie kan de gemeente zich laten adviseren door het gemeentelijke kwaliteitsteam.

Niet enkel de voormalige boerderij komt in aanmerking voor het bewonen daarvan, maar ook overige bebouwing, die als karakteristiek of monumentaal wordt aangemerkt, zoals oude schöppes, hooischuren en degelijke, die de minimale inhoud hebben, kunnen worden bewoond. Veldschuren komen niet in aanmerking voor deze regeling.

#### **Voorwaarden deelname wonen in karakteristieke bebouwing**

Om te komen tot een woning in karakteristieke gebouwen of monumentale gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

1. Door de gemeente wordt bepaald of een gebouw valt in de categorie karakteristiek of de categorie monumentaal, Dit wordt getoetst aan het 'toetsingskader ruimtelijke kwaliteit gebouwen' dat is opgenomen als bijlage 2;
2. Er wordt een cultuurhistorische waarde stelling aangeleverd die bestaat uit een bouwhistorische verkenning om de aanwezige waarden vast te stellen en van daaruit de technische bepaling wat de mogelijkheden zijn om (delen van) het gebouw te behouden. De delen die niet behouden kunnen blijven kunnen mogelijk met eenzelfde soort materiaal opnieuw worden opgericht. Dit

rapport moet door een deskundige zijn opgesteld en wordt getoetst door Het Oversticht namens de gemeente;

3. Er wordt een renovatieplan aangeleverd waarbij de bouwhistorische verkenning en de technische waardebeoordeling als uitgangspunt dienen voor renovatie van het gebouw tot woning. Dit renovatieplan wordt getoetst door Het Oversticht namens de gemeente en bestaat minimaal uit de volgende onderdelen:
  - beschrijving van het karakteristieke object, het erf en de historie (bij voorkeur met foto's);
  - beschrijving van de cultuurhistorisch waardevolle bouwdelen, op tekening aangegeven en onderbouwd en toegelicht aan de hand van foto's. Onderlegger hiervoor is de verrichtte cultuurhistorische waarde stelling;
  - behoud en herstel en het plan van aanpak hoe daartoe te komen. Hiertoe behoren een technische werkschrijving van toe te passen materialen, veiligstellen van het object waaronder stutten/afdekken, wijze van isoleren en dergelijke;
  - randvoorwaarden voor uitvoering door een aannemer met aantoonbare ervaring met soortgelijke projecten en referenties;
4. Indien planologisch een woonfunctie kan worden toegekend om het gebouw te bewonen dient daarnaast aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:
  - de minimale inhoud bedraagt 450 m<sup>3</sup>;
  - bij een inhoud van minimaal 1.000 m<sup>3</sup> zijn maximaal 2 woningen toegestaan. Bij een inhoud van minimaal 1.500 m<sup>3</sup> zijn maximaal 3 woningen toegestaan, met dien verstande dat het passend is in de erfopzet;
  - per erf worden niet meer dan drie woonheden gerealiseerd.Deze hiervoor genoemde voorwaarden met betrekking tot inhoud en aantallen woonheden gelden niet voor monumentale gebouwen.
5. Het gebouw dat in aanmerking komt voor de regeling in deze paragraaf mag nadien niet worden gesloopt. Het renovatieplan dient als uitgangspunt voor de planologische aanpassing en dient conform uitgevoerd te worden en behouden te blijven. Mocht zich tijdens of na de renovatie een calamiteit (onverwachte gebeurtenis) voordoen dan is (nieuwe) renovatie het uitgangspunt om de woonfunctie op betreffende gebouw te kunnen blijven behouden. Dit alles wordt geborgd in de regels van het omgevingsplan.
6. Overig aanwezige karakteristieke gebouwen en monumentale gebouwen worden niet gesloopt en zoveel mogelijk ingepast in de nieuwe erfopzet, waarbij in de nieuwe erfopzet aandacht is voor het historisch erfensemble.
7. Per erf moet worden gekeken of er mogelijk andere maatregelen nodig zijn ten behoeve van het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. Het slopen van ontsierende bebouwing die niet wordt hergebruikt en/of het verwijderen van kuilvoerplaten, sleufsilo's kunnen hier bijvoorbeeld aan bijdragen.
8. De karakteristiek van een gebouw wordt niet enkel bepaald door materiaalgebruik, bouwvolumes en/of uitstraling van het gebouw, maar zeker ook door de oriëntatie en door de plek waar het gebouw is gesitueerd. Verplaatsing van gebouwen doet daarom direct afbreuk aan uitstraling en daarmee de karakteristiek en cultuurhistorie van de plek. Veranderen van de locatie van een gebouw is niet mogelijk.
9. De regeling in deze paragraaf kan niet worden toegepast op een gebouw waarvan op of na 1 juli 2024 de woonfunctie planologisch is verwijderd of middels een omgevingsvergunning het verboden is geworden het betreffende gebouw te gebruiken voor een woonfunctie.
10. In het gemeentelijk woningbouwprogramma moet voldoende ruimte beschikbaar zijn voor de te bouwen woningen in het buitengebied.

### 3.7 Functiewijziging (vernummerd van 3.6 naar 3.7)

Bij functiewijziging gaat het om het wijzigen van de functie 'Wonen' in één van de andere functies die genoemd worden in deze beleidsregeling. Niet elk nieuwe functie wordt wenselijk en/of aanvaardbaar gevonden. Dit zal van geval tot geval beoordeeld moeten worden waarbij onder meer de aard en invloed van de nieuwe functie op de omgeving een rol speelt. Bij functiewijziging gaat het om het hergebruik van het bestaande erf en de daarop aanwezige bebouwing.

#### 3.7.1 Functiewijziging 'Wonen' naar 'Agrarisch bedrijf'

Het wijzigen van de functie 'Wonen' in de functie 'Agrarisch bedrijf' is in principe niet mogelijk, hiervoor kan een uitzondering worden gemaakt indien sprake is van een functiewijziging die voldoet aan het bepaalde in ~~artikel 2.1.7~~ paragraaf 4.6.1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

#### 3.7.2 Functiewijziging 'Wonen' naar 'Bedrijf (niet-agrarisch)' of een 'Overige functie'

Het wijzigen van de functie 'Wonen' in de functie 'Bedrijf (niet-agrarisch)' of een 'Overige functie' is uitsluitend mogelijk indien sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf waar sprake is van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen of waar al een bestaande legale activiteit in de vorm van een functie Bedrijf (niet-agrarisch) of een 'Overige functie' aanwezig is op een voormalig agrarisch bedrijf. Is geen sprake van een voormalig agrarisch bedrijf dan worden binnen de functie 'Wonen' uitsluitend mogelijkheden geboden voor de bedrijfsmatige activiteiten als bedoeld in paragraaf 3.4.

Voor de functiewijziging van de functie 'Wonen' van een voormalig agrarisch bedrijf naar de functie 'Bedrijf (niet-agrarisch)' of een 'Overige functie' gelden de volgende voorwaarden:

1. De legaal opgerichte gebouwen moeten voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn op een voormalig agrarisch bedrijf die minimaal 5 jaar als zodanig in gebruik zijn geweest;
2. Indien de bestaande legaal opgerichte gebouwen niet meer functioneel te gebruiken zijn voor de nieuwe activiteit, is vervangende nieuwbouw mogelijk. Voor de berekening van de terug te bouwen oppervlakte geldt de volgende bouw-/sloopverhouding:

| Terug te bouwen oppervlakte                      | Sloopverhouding met asbesthoudende golfplaten                        | Sloopverhouding zonder asbesthoudende golfplaten |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Tot en met 100 m <sup>2</sup>                    | 1 m <sup>2</sup> extra is 1 m <sup>2</sup> sloop (spatie in-gevoegd) | 1 m <sup>2</sup> extra is 2 m <sup>2</sup> sloop |
| 101 m <sup>2</sup> tot en met 500 m <sup>2</sup> | 1 m <sup>2</sup> extra is 2 m <sup>2</sup> sloop                     | 1 m <sup>2</sup> extra is 4 m <sup>2</sup> sloop |
| 501 m <sup>2</sup> en meer                       | 1 m <sup>2</sup> extra is 3 m <sup>2</sup> sloop                     | 1 m <sup>2</sup> extra is 5 m <sup>2</sup> sloop |

3. Extra m<sup>2</sup> bebouwing wordt uitsluitend toegestaan indien elders binnen de gemeente Dinkelland of Tubbergen landschap ontsierende gebouwen worden gesloopt. Voor het toestaan van extra m<sup>2</sup> bebouwing geldt bovengenoemde bouw-/sloopverhouding.
4. ~~Karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen~~ Karakteristieke gebouwen en monumentale gebouwen kunnen niet worden ingezet voor sloop en worden ingepast in de nieuwe erfopzet;
5. Indien de te behouden gebouwen landschap ontsierend zijn, kunnen eisen gesteld worden aan het verfraaien van de gebouwen zodat deze niet meer landschap ontsierend zijn;
6. Bedrijfsmatige buitenopslag van goederen of andere bedrijfsmatige activiteiten buiten de gebouwen is uitsluitend in ondergeschikte mate toegestaan en moet aantoonbaar noodzakelijk zijn voor de aard van de bedrijvigheid. De buitenopslag mag geen substantieel onderdeel vormen van de bedrijfsvoering en mag geen grotere oppervlakte beslaan dan 200 m<sup>2</sup>. Daarnaast moet de buitenopslag goed landschappelijk ingepast worden;
7. In afwijking van lid 6 zijn activiteiten buiten de gebouwen uitsluitend toegestaan indien het gaat om toeristisch-recreatieve functies, horeca, zorgfuncties of daarmee vergelijkbare functies of indien deze activiteiten noodzakelijk zijn in verband met de buitenopslag als bedoeld in lid 6;
8. Detailhandel in een andere vorm dan productiegebonden detailhandel is niet toegestaan. Maximaal 10% van de totale oppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor productiegebonden detailhandel;

9. Uitsluitend indien het bestaande (bedrijfs)perceel niet toereikend is voor de nieuwe functie, kan onder voorwaarden een uitbreiding van het (bedrijfs)perceel worden toegestaan. Hiervoor gelden de regels uit deze beleidsnotitie die op de betreffende functie van toepassing zijn voor de uitbreiding van het (bedrijfs)perceel.

### 3.7.3 FuncIEWijziging 'Wonen' naar 'Verblijfsrecreatie'

Indien het bepaalde in paragraaf 3.4 niet toereikend is, kan onder voorwaarden de functie 'Wonen' worden gewijzigd in de functie 'Verblijfsrecreatie'. Hierbij is sprake van maatwerk. Indien deze functie-wijziging aanvaardbaar is, is een aanvullende kwaliteitsimpuls vereist. De hoogte van deze kwaliteitsimpuls wordt bepaald door een berekening van de waardevermeerdering uit te voeren op basis van het bepaalde in paragraaf 8.1. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden:

1. Er dient voldaan te worden aan het bepaalde in ~~bijlage 3-de Nota-verblijfsrecreatie-Noordoost Twente of indien deze beleidsnota wijzigt het op dat moment van toepassing zijnde verblijfsrecreatieve beleid;~~
2. Uitsluitend indien het bestaande perceel of de bestaande legaal opgerichte bebouwing niet toereikend is voor de nieuwe functie, kan onder voorwaarden een uitbreiding van het perceel en/of een uitbreiding van bebouwing binnen het bestaande perceel worden toegestaan. Hiervoor gelden de regels uit deze beleidsnotitie die op de betreffende functie van toepassing zijn voor de uitbreiding van bebouwing en/of het perceel.

## 4. Agrarisch bedrijf

Tot de functie 'Agrarisch bedrijf' worden alle bedrijven met een agrarische bedrijfsvoering gerekend. Het gaat hierbij om bedrijven die *gericht zijn op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren* maar ook om *bedrijven waarvan de werkzaamheden in hoofdzaak bestaan uit het houden van dieren en/of het telen en bewerken van gewassen, maar niet in hoofdzaak gericht zijn op het voortbrengen van producten, al dan niet in combinatie met het verlenen van diensten aan derden*. Ook paardenhouderijen (zowel productiegericht als gebruiksgericht) en sier-teelt-, boomkwekerij- en glastuinbouwbedrijven, niet zijnde een hoveniersbedrijf of tuincentrum, worden in deze beleidsregeling geschaard onder de functie 'Agrarisch bedrijf'.

### 4.1 Uitbreiden bedrijfswoning

Voor het uitbreiden van de inhoud van een bedrijfswoning met meer m<sup>3</sup>, gelden de in paragraaf 3.1 opgenomen regels.

### 4.2 Uitbreiden vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

Voor het uitbreiden van bij een bedrijfswoning toegelaten vrijstaande bijbehorende bouwwerken, gelden de in paragraaf 3.2 opgenomen regels.

### 4.3 Uitbreiden bedrijfsgebouwen

Voor de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen binnen een bestaand bedrijfsperceel met de functie 'Agrarisch bedrijf', is een aanvullende kwaliteitsimpuls vereist. De hoogte van deze kwaliteitsimpuls wordt bepaald door een berekening van de waardevermeerdering uit te voeren op basis van het bepaalde in paragraaf 8.1.

### 4.4 Uitbreiden bedrijfsperceel

Voor het uitbreiden van een bestaand bedrijfsperceel met de functie 'Agrarisch bedrijf' is een aanvullende kwaliteitsimpuls vereist. De hoogte van deze kwaliteitsimpuls wordt bepaald door een berekening van de waardevermeerdering uit te voeren op basis van het bepaalde in paragraaf 8.1.

### 4.5 Nevenactiviteit

Voor het toestaan van een nevenactiviteit binnen de functie 'Agrarisch bedrijf' gelden de volgende voorwaarden:

1. De gronden zijn gelegen binnen de grenzen van een bouwvlak met de functie 'Agrarisch bedrijf'. Bij activiteiten als boerengolf mogen eveneens de bijbehorende landbouwgronden worden gebruikt;
2. De oppervlakte van de gebouwen binnen het bouwvlak die in gebruik zijn voor de nevenactiviteit, bedraagt minder dan 50% van de gebouwen die binnen het bouwvlak in gebruik zijn voor de functie 'Agrarisch bedrijf'. Indien een ruimer gebruik van gebouwen gewenst is, is sprake van een functiewijziging en gelden de voorwaarden uit paragraaf 4.7. De agrarische functie wordt dan de nevenactiviteit en er wordt dan ook geen uitbreidingsruimte meer geboden aan de agrarische functie;
3. De legale gebouwen die worden gebruikt voor de nevenactiviteit moeten vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen zijn die minimaal 5 jaar als zodanig in gebruik zijn geweest;
4. Indien de bestaande legale gebouwen niet meer functioneel te gebruiken zijn voor de nieuwe activiteit, is vervangende nieuwbouw mogelijk. Voor de berekening van de terug te bouwen oppervlakte wordt de tabel uit paragraaf 3.2 toegepast. ~~Karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen~~ Karakteristieke gebouwen en monumentale gebouwen kunnen niet worden ingezet voor sloop/vervangende nieuwbouw, maar worden ingepast in de nieuwe erfopzet;

5. Bedrijfsmatige buitenopslag van goederen of andere bedrijfsmatige activiteiten buiten de gebouwen is uitsluitend in ondergeschikte mate toegestaan en moet aantoonbaar noodzakelijk zijn voor de aard van de bedrijvigheid. De buitenopslag mag geen substantieel onderdeel vormen van de bedrijfsvoering en mag geen grotere oppervlakte beslaan dan 200 m<sup>2</sup>. Daarnaast moet de buitenopslag goed landschappelijk ingepast worden;
6. In afwijking van lid 5 zijn activiteiten buiten de gebouwen uitsluitend toegestaan indien het gaat om toeristisch-recreatieve functies, horeca, zorgfuncties of daarmee vergelijkbare functies of indien deze activiteiten noodzakelijk zijn in verband met de buitenopslag als bedoeld in lid 5;
7. Indien met de ondergeschikte tweede tak sprake is van een verblijfsrecreatieve functie, dient voldaan te worden aan het bepaalde in ~~de Nota verblijfsrecreatie Noordoost-Twente of indien deze beleidsnota wijzigt het op dat moment van toepassing zijnde verblijfsrecreatieve beleid bijlage 3~~;
8. Detailhandel in een andere vorm dan productiegebonden detailhandel is niet toegestaan. Maximaal 10% van de totale oppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor productiegebonden detailhandel.

## 4.6 Plattelandswoning

Voor het toekennen van de status 'plattelandswoning' aan een agrarische bedrijfswoning binnen de functie 'Agrarisch bedrijf' gelden de volgende voorwaarden:

1. Er moet sprake zijn van een agrarische bedrijfswoning op een functionerend agrarisch bedrijf die ook als zodanig is bestemd;
2. De (oorspronkelijke) bedrijfswoning moet minimaal 10 jaar geleden zijn opgericht;
3. De betrokken partijen, de eigenaar van het agrarische bedrijf en de (toekomstige) eigenaar van de woning, moeten een schriftelijke akkoordverklaring hebben ondertekend dat men de voormalige agrarische bedrijfswoning van de status "plattelandswoning" wenst te voorzien;
4. In afwijking van het bepaalde in lid 3 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), er medewerking kan worden verleend voor het toekennen van een status 'plattelandswoning';
5. Indien het de enige bedrijfswoning betreft dan kan er alleen een status "plattelandswoning" worden toegekend als de situatie is ontstaan vóór 1 januari 2013. In dit geval is het niet meer mogelijk om bij het de functie 'Agrarisch bedrijf' een nieuwe bedrijfswoning op te richten.

## 4.7 Functiewijziging

Bij functiewijziging gaat het om het wijzigen van de functie 'Agrarisch bedrijf' in één van de andere functies die genoemd worden in deze beleidsregeling. Niet elk nieuwe functie wordt wenselijk en/of aanvaardbaar gevonden. Dit zal van geval tot geval beoordeeld moeten worden waarbij onder meer de aard en invloed van de nieuwe functie op de omgeving een rol speelt. Bij functiewijziging gaat het om het hergebruik van het bestaande erf en de daarop aanwezige bebouwing.

### 4.7.1 Functiewijziging 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen'

Voor de functiewijziging van de functie 'Agrarisch bedrijf' naar de functie 'Wonen' is, voor zover geen sprake is van de bouw van een extra woning, geen aanvullende kwaliteitsinvestering vereist. Een extra woning wordt uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de regels uit paragraaf 3.5 of 3.6.

Het toepassen van deze regeling houdt tevens in dat op de betrokken locatie de bedrijfsmatige agrarische activiteiten gestaakt moeten worden. Dit houdt tevens in dat de hiervoor bedoelde vergunningen en toestemmingen moeten worden ingetrokken.

#### 4.7.2 Functiewijziging 'Agrarisch bedrijf' naar de functie 'Bedrijf (niet-agrarisch)', 'Verblijfsrecreatie' of een 'Overige functie'

Voor de functiewijziging van de functie 'Agrarisch bedrijf' naar de functie 'Bedrijf (niet-agrarisch)', 'Verblijfsrecreatie' of een 'Overige functie' gelden de volgende voorwaarden:

1. De legaal opgerichte gebouwen moeten vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen zijn die minimaal 5 jaar als zodanig in gebruik zijn geweest;
2. Indien de bestaande legaal opgerichte gebouwen niet meer functioneel te gebruiken zijn voor de nieuwe activiteit, is vervangende nieuwbouw mogelijk. Voor de berekening van de terug te bouwen oppervlakte geldt de volgende bouw-/sloopverhouding:

| Terug te bouwen oppervlakte                      | Sloopverhouding met asbesthoudende golfplaten                       | Sloopverhouding zonder asbesthoudende golfplaten |
|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Tot en met 100 m <sup>2</sup>                    | 1 m <sup>2</sup> extra is 1 m <sup>2</sup> sloop (spatie ingevoegd) | 1 m <sup>2</sup> extra is 2 m <sup>2</sup> sloop |
| 101 m <sup>2</sup> tot en met 500 m <sup>2</sup> | 1 m <sup>2</sup> extra is 2 m <sup>2</sup> sloop                    | 1 m <sup>2</sup> extra is 4 m <sup>2</sup> sloop |
| 501 m <sup>2</sup> en meer                       | 1 m <sup>2</sup> extra is 3 m <sup>2</sup> sloop                    | 1 m <sup>2</sup> extra is 5 m <sup>2</sup> sloop |

3. Extra m<sup>2</sup> bebouwing wordt uitsluitend toegestaan indien elders binnen de gemeente Dinkelland of Tubbergen landschap ontsierende gebouwen worden gesloopt. Voor het toestaan van extra m<sup>2</sup> bebouwing geldt bovengenoemde bouw-/sloopverhouding.
4. ~~Karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen~~ Karakteristieke gebouwen en monumentale gebouwen kunnen niet worden ingezet voor vervangende nieuwbouw/sloop, maar worden ingepast in de nieuwe erfopzet;
5. Indien de te behouden gebouwen landschap ontsierend zijn, kunnen eisen gesteld worden aan het verfraaien van de gebouwen zodat deze niet meer landschap ontsierend zijn;
6. Bedrijfsmatige buitenopslag van goederen of andere bedrijfsmatige activiteiten buiten de gebouwen is uitsluitend in ondergeschikte mate toegestaan en moet aantoonbaar noodzakelijk zijn voor de aard van de bedrijvigheid. De buitenopslag mag geen substantieel onderdeel vormen van de bedrijfsvoering en mag geen grotere oppervlakte beslaan dan 200 m<sup>2</sup>. Daarnaast moet de buitenopslag goed landschappelijk ingepast worden;
7. In afwijking van lid 6 zijn activiteiten buiten de gebouwen uitsluitend toegestaan indien het gaat om toeristisch-recreatieve functies, horeca, zorgfuncties of daarmee vergelijkbare functies of indien deze activiteiten noodzakelijk zijn in verband met de buitenopslag als bedoeld in lid 6;
8. Ingeval van een functiewijziging naar de functie 'Verblijfsrecreatie', dient voldaan te worden aan het bepaalde in ~~de Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente of indien deze beleidsnota wijzigt het op dat moment van toepassing zijnde verblijfsrecreatieve beleid bijlage 3~~;
9. Detailhandel in een andere vorm dan productiegebonden detailhandel is niet toegestaan. Maximaal 10% van de totale oppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor productiegebonden detailhandel;
10. Uitsluitend indien het bestaande (bedrijfs)perceel niet toereikend is voor de nieuwe functie, kan onder voorwaarden een uitbreiding van het (bedrijfs)perceel worden toegestaan. Hiervoor gelden de regels uit deze beleidsnotitie die op de betreffende functie van toepassing zijn voor de uitbreiding van het (bedrijfs)perceel.

## 5. Bedrijf (niet-agrarisch)

Tot de functie 'Bedrijf (niet-agrarisch)' worden alle bedrijven gerekend die geen agrarische bedrijfsvoering voeren en die *bedrijfsmatig goederen vervaardigen en/of bewerken, opslaan, verhandelen, transporteren, installeren en/of herstellen en/of in opdracht werkzaamheden verricht op het gebied van agrarisch loonwerk, cultuurtechnische werkzaamheden, grondverzet en grondwerkzaamheden*.

### 5.1 Uitbreiden bedrijfswoning

Voor het uitbreiden van de inhoud van een bedrijfswoning met meer m<sup>3</sup>, gelden de in paragraaf 3.1 opgenomen regels.

### 5.2 Uitbreiden vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

Voor het uitbreiden van bij een bedrijfswoning toegelaten vrijstaande bijbehorende bouwwerken, gelden de in paragraaf 3.2 opgenomen regels.

### 5.3 Uitbreiden bedrijfsgebouwen

Voor de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen binnen of buiten een bestaand bedrijfsperceel met de functie 'Bedrijf (niet-agrarisch)' gelden de in paragraaf 3.2 opgenomen regels.

### 5.4 Uitbreiden bedrijfsperceel

Voor het uitbreiden van een bestaand bedrijfsperceel met de functie 'Bedrijf (niet-agrarisch)', is een aanvullende kwaliteitsimpuls vereist. De hoogte van deze kwaliteitsimpuls wordt bepaald door een berekening van de waardevermeerdering uit te voeren op basis van het bepaalde in paragraaf 8.1.

### 5.5 (Gedeeltelijk) omschakelen ander type bedrijf

Voor het (gedeeltelijk) toestaan van een ander type bedrijf binnen een perceel met de functie 'Bedrijf (niet-agrarisch)' is sprake van maatwerk. Niet elk type bedrijf wordt wenselijk en/of aanvaardbaar gevonden. Dit zal van geval tot geval beoordeeld moeten worden waarbij onder meer de aard en invloed van het type bedrijf op de omgeving een rol speelt. Indien hierbij sprake is van het hergebruik van het bestaande erf en de daarop aanwezige bebouwing wordt in principe geen aanvullende kwaliteitsimpuls verlangd. Indien uitbreiding van bebouwing of het bestaande bedrijfsperceel gewenst is, gelden de regels uit respectievelijk paragraaf 5.3 en 5.4.

### 5.6 Functiewijziging

Bij functiewijziging gaat het om het wijzigen van de functie 'Bedrijf (niet-agrarisch)' in één van de andere functies die genoemd worden in deze beleidsregeling. Niet elk nieuwe functie wordt wenselijk en/of aanvaardbaar gevonden. Dit zal van geval tot geval beoordeeld moeten worden waarbij onder meer de aard en invloed van de nieuwe functie op de omgeving een rol speelt. Bij functiewijziging gaat het om het hergebruik van het bestaande erf en de daarop aanwezige legale gebouwen.

#### 5.6.1 Functiewijziging 'Bedrijf (niet-agrarisch)' naar 'Wonen'

Voor de functiewijziging van de functie '~~Bedrijf (niet-agrarisch)~~Agrarisch bedrijf' naar de functie 'Wonen' is, voor zover geen sprake is van de bouw van een extra woning, geen aanvullende kwaliteitsinvestering vereist. Een extra woning wordt uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de regels uit paragraaf 3.5 of 3.6.

#### 5.6.2 Functiewijziging 'Bedrijf (niet-agrarisch)' naar 'Agrarisch bedrijf'

Het wijzigen van de functie 'Bedrijf (niet-agrarisch)' in de functie 'Agrarisch bedrijf' is in principe niet mogelijk, hiervoor kan een uitzondering worden gemaakt indien sprake is van een functiewijziging die voldoet aan het bepaalde in ~~artikel 2.1.7 paragraaf 4.6.1~~ Kwaliteitsimpuls agro en food van de Omgevingsverordening Overijssel ~~dan wel de op dat moment geldende Omgevingsverordening.~~

#### 5.6.3 Functiewijziging 'Bedrijf (niet-agrarisch)' naar 'Verblijfsrecreatie' of een 'Overige functie'

Voor het wijzigen van de functie 'Bedrijf (niet-agrarisch)' naar de functie 'Verblijfsrecreatie' of een 'Overige functie' is sprake van maatwerk. Indien deze functiewijziging aanvaardbaar is, is een aanvullende kwaliteitsimpuls vereist. De hoogte van deze kwaliteitsimpuls wordt bepaald door een berekening van de waardevermeerdering uit te voeren op basis van het bepaalde in paragraaf 8.1. ~~De algemene voorwaarden zijn onderstaand benoemd. De specifieke kaders voor verblijfsrecreatie zijn benoemd in bijlage 3. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden:~~

- ~~1. Karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen~~ Karakteristieke gebouwen en monumentale gebouwen kunnen niet worden ingezet voor sloopt, maar worden ingepast in de nieuwe erfopzet;
2. Bedrijfsmatige buitenopslag van goederen of andere bedrijfsmatige activiteiten buiten de gebouwen is uitsluitend in ondergeschikte mate toegestaan en moet aantoonbaar noodzakelijk zijn voor de aard van de bedrijvigheid. De buitenopslag mag geen substantieel onderdeel vormen van de bedrijfsvoering en mag geen grotere oppervlakte beslaan dan 200 m<sup>2</sup>. Daarnaast moet de buitenopslag goed landschappelijk ingepast worden;
3. In afwijking van lid 2 zijn activiteiten buiten de gebouwen uitsluitend toegestaan indien het gaat om toeristisch-recreatieve functies, horeca, zorgfuncties of daarmee vergelijkbare functies of indien deze activiteiten noodzakelijk zijn in verband met de buitenopslag als bedoeld in lid 2;
4. Ingeval van een functiewijziging naar de functie 'Verblijfsrecreatie', dient voldaan te worden aan het bepaalde in ~~bijlage 3 de Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente of indien deze beleidsnota wijzigt het op dat moment van toepassing zijnde verblijfsrecreatieve beleid;~~
5. Detailhandel in een andere vorm dan productiegebonden detailhandel is niet toegestaan. Maximaal 10% van de totale oppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor productiegebonden detailhandel;
6. Uitsluitend indien het bestaande (bedrijfs)perceel of de bestaande legaal opgerichte bebouwing niet toereikend is voor de nieuwe functie, kan onder voorwaarden een uitbreiding van het (bedrijfs)perceel en/of een uitbreiding van bebouwing binnen het bestaande (bedrijfs)perceel worden toegestaan. Hiervoor gelden de regels uit deze beleidsnotitie die op de betreffende functie van toepassing zijn voor de uitbreiding van bebouwing en/of het (bedrijfs)perceel.

## 6. Verblifsrecreatie

Onder verblifsrecreatie wordt verstaan *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.*

Naast de voorwaarden uit deze beleidsregel, zal bij een verblifsrecreatieve ontwikkeling in elk geval ook voldaan moeten worden aan het bepaalde in ~~artikel 2.12 Verblifsrecreatie paragraaf 4.5.4 van de Omgevingsverordening Overijssel dan wel de op dat moment geldende provinciale verordening en de Nota verblifsrecreatie Noordoost Twente of, indien deze beleidsnota wijzigt, het op dat moment van toepassing zijnde gemeentelijke verblifsrecreatieve beleid.~~ De algemene voorwaarden zijn onderstaand benoemd. De specifieke kaders voor verblifsrecreatie zijn benoemd in bijlage 3.

### 6.1 Uitbreiden bedrijfswoning

Voor het uitbreiden van de inhoud van een bedrijfswoning met meer m<sup>3</sup>, gelden de in paragraaf 3.1 opgenomen regels.

### 6.2 Uitbreiden vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

Voor het uitbreiden van bij een bedrijfswoning toegelaten vrijstaande bijbehorende bouwwerken, gelden de in paragraaf 3.2 opgenomen regels.

### 6.3 Uitbreiden gebouwen

Voor de uitbreiding van gebouwen, niet zijnde gebouwen ten behoeve van verblifsrecreatieve accommodaties, binnen een bestaand perceel met de functie 'Verblifsrecreatie' is een aanvullende kwaliteitsimpuls vereist. De hoogte van deze kwaliteitsimpuls wordt bepaald door een berekening van de waardevermeerdering uit te voeren op basis van het bepaalde in paragraaf 8.1.

### 6.4 Uitbreiden verblifsrecreatieve accommodaties

Voor het uitbreiden van het aantal toegestane verblifsrecreatieve accommodaties passend binnen de functie 'Verblifsrecreatie', is een aanvullende kwaliteitsimpuls vereist. De hoogte van deze kwaliteitsimpuls wordt bepaald door een berekening van de waardevermeerdering uit te voeren op basis van het bepaalde in paragraaf 8.1.

### 6.5 Wijzigen verblifsrecreatieve accommodaties

Voor het toestaan van een ander type verblifsrecreatieve accommodaties passend binnen de functie 'Verblifsrecreatie' is sprake van maatwerk. Niet elk ander type verblifsrecreatieve accommodatie wordt wenselijk en/of aanvaardbaar gevonden. Dit zal van geval tot geval beoordeeld moeten worden en hierbij kan een aanvullende kwaliteitsimpuls vereist zijn. De hoogte van deze kwaliteitsimpuls wordt bepaald door een berekening van de waardevermeerdering uit te voeren op basis van het bepaalde in paragraaf 8.1. Indien uitbreiding van bebouwing of het bedrijfsperceel gewenst is, gelden de regels uit respectievelijk paragraaf 6.3 of 6.6.

### 6.6 Uitbreiden verblifsrecreatief perceel

Voor het uitbreiden van een bestaand verblifsrecreatief perceel met de functie 'Verblifsrecreatie', is een aanvullende kwaliteitsimpuls vereist. De hoogte van deze kwaliteitsimpuls wordt bepaald door een berekening van de waardevermeerdering uit te voeren op basis van het bepaalde in paragraaf 8.1.

## 6.7 Functiewijziging

Bij functiewijziging gaat het om het wijzigen van de functie 'Verblijfsrecreatie' in één van de andere functies die genoemd worden in deze beleidsregeling. Niet elk nieuwe functie wordt wenselijk en/of aanvaardbaar gevonden. Dit zal van geval tot geval beoordeeld moeten worden waarbij onder meer de aard en invloed van de nieuwe functie op de omgeving een rol speelt. Bij functiewijziging gaat het in eerst instantie om het hergebruik van het bestaande erf en de daarop aanwezige bebouwing.

### 6.7.1 Functiewijziging 'Verblijfsrecreatie' naar 'Wonen'

Voor de functiewijziging van de functie 'Verblijfsrecreatie' naar de functie 'Wonen' is, voor zover geen sprake is van de bouw van een extra woning, geen aanvullende kwaliteitsinvestering vereist. Een extra woning wordt uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de regels uit paragraaf 3.5 of 3.6.

De functiewijziging van een solitair gelegen recreatiewoning in een reguliere woning/ de functie 'Wonen' (artikel ~~2.12.9~~ 4.37 van de Omgevingsverordening Overijssel) wordt gezien als nieuwvestiging, hierbij is sprake van het toevoegen van een extra woning. De invulling van de beleidsruimte van de artikelen ~~2.12.9 en 2.1.6~~ 4.37 en 4.11 van de Omgevingsverordening Overijssel is als volgt. Een functiewijziging van een solitair gelegen recreatiewoning naar een reguliere woning/ de functie 'Wonen' wordt uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de regels uit paragraaf 3.5 of 3.6. De regel uit paragraaf 3.5 of 3.6 dat teruggebouwd moet worden op de slooplocatie geldt niet bij de functiewijziging van een solitair gelegen recreatiewoning in een reguliere woning/de functie 'Wonen'. Uitgangspunt is dat aan de bestaande solitair gelegen recreatiewoning een functie 'Wonen' wordt toegekend.

### 6.7.2 Functiewijziging 'Verblijfsrecreatie' naar 'Agrarisch bedrijf'

Het wijzigen van de functie 'Verblijfsrecreatie' in de functie 'Agrarisch bedrijf' is in principe niet mogelijk, hiervoor kan een uitzondering worden gemaakt indien sprake is van een functiewijziging die voldoet aan het bepaalde in ~~artikel 2.1.7~~ paragraaf 4.6.1 Kwaliteitsimpuls agro en food van de Omgevingsverordening Overijssel ~~dan wel de op dat moment geldende provinciale verordening.~~

### 6.7.3 Functiewijziging 'Verblijfsrecreatie' naar 'Bedrijf (niet-agrarisch)' of een 'Overige functie'

Voor het wijzigen van de functie 'Verblijfsrecreatie' naar een functie 'Bedrijf (niet-agrarisch)' of een 'Overige functie' is sprake van maatwerk. Indien deze functiewijziging aanvaardbaar is, is een aanvullende kwaliteitsimpuls vereist. De hoogte van deze kwaliteitsimpuls wordt bepaald door een berekening van de waardevermeerdering uit te voeren op basis van het bepaalde in paragraaf 8.1. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden:

1. ~~Karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen~~ Karakteristieke gebouwen en monumentale gebouwen kunnen niet worden ingezet voor sloop, maar worden ingepast in de nieuwe erfopzet;
2. Bedrijfsmatige buitenopslag van goederen of andere bedrijfsmatige activiteiten buiten de gebouwen is uitsluitend in ondergeschikte mate toegestaan en moet aantoonbaar noodzakelijk zijn voor de aard van de bedrijvigheid. De buitenopslag mag geen substantieel onderdeel vormen van de bedrijfsvoering en mag geen grotere oppervlakte beslaan dan 200 m<sup>2</sup>. Daarnaast moet de buitenopslag goed landschappelijk ingepast worden;
3. In afwijking van lid 2 zijn activiteiten buiten de gebouwen uitsluitend toegestaan indien het gaat om toeristisch-recreatieve functies, horeca, zorgfuncties of daarmee vergelijkbare functies of indien deze activiteiten noodzakelijk zijn in verband met de buitenopslag als bedoeld in lid 2;
4. Detailhandel in een andere vorm dan productiegebonden detailhandel is niet toegestaan. Maximaal 10% van de totale oppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor productiegebonden detailhandel;
5. Uitsluitend indien het bestaande (bedrijfs)perceel of de bestaande bebouwing niet toereikend is voor de nieuwe functie, kan onder voorwaarden een uitbreiding van het (bedrijfs)perceel en/of

een uitbreiding van bebouwing binnen het bestaande (bedrijfs)perceel worden toegestaan. Hier-voor gelden de regels uit deze beleidsnotitie die op de betreffende functie van toepassing zijn voor de uitbreiding van bebouwing en/of het (bedrijfs)perceel.

## 7. Overige functies

Onder 'Overige functies' worden alle functies verstaan die niet gerekend kunnen worden tot een functie 'Wonen', 'Agrarisch bedrijf', 'Bedrijf (niet-agrarisch)' of 'Verblijfsrecreatie'. Het gaat hierbij onder meer om functies als horeca, zorg, maatschappelijke functies, dagrecreatie, nieuwe landgoederen en andere functies waarvoor geen andere op die functie toegespitste ruimtelijke beleidsregeling geldt.

### 7.1 Uitbreiden bedrijfswoning

Voor het uitbreiden van de inhoud van een bedrijfswoning met meer m<sup>3</sup>, gelden de in paragraaf 3.1 opgenomen regels.

### 7.2 Uitbreiden vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

Voor het uitbreiden van bij een bedrijfswoning toegelaten vrijstaande bijbehorende bouwwerken, gelden de in paragraaf 3.2 opgenomen regels.

### 7.3 Uitbreiden gebouwen

Voor de uitbreiding van de gebouwen binnen of buiten een bestaand perceel met een 'Overige functie', gelden de in paragraaf 3.2 opgenomen regels.

### 7.4 Uitbreiden perceel

Voor het uitbreiden van een bestaand perceel met een 'Overige functie', is een aanvullende kwaliteitsimpuls vereist. De hoogte van deze kwaliteitsimpuls wordt bepaald door een berekening van de waardevermeerdering uit te voeren op basis van het bepaalde in paragraaf 8.1

### 7.5 (Gedeeltelijk) omschakelen naar een andere 'Overige functie'

Voor het (gedeeltelijk) toestaan van een andere 'Overige functie' passend binnen een perceel met een 'Overige functie' is sprake van maatwerk. Niet elk functie wordt wenselijk en/of aanvaardbaar gevonden. Dit zal van geval tot geval beoordeeld moeten worden waarbij onder meer de aard en invloed van de functie op de omgeving een rol speelt. Indien het (gedeeltelijk) toestaan van een andere 'Overige functie' aanvaardbaar is, is een aanvullende kwaliteitsimpuls vereist. De hoogte van deze kwaliteitsimpuls wordt bepaald door een berekening van de waardevermeerdering uit te voeren op basis van het bepaalde in paragraaf 8.1. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden:

1. ~~Karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen~~ Karakteristieke gebouwen en monumentale gebouwen kunnen niet worden ingezet voor sloop, maar worden ingepast in de nieuwe erfopzet;
2. Bedrijfsmatige buitenopslag van goederen of andere bedrijfsmatige activiteiten buiten de gebouwen is uitsluitend in ondergeschikte mate toegestaan en moet aantoonbaar noodzakelijk zijn voor de aard van de bedrijvigheid. De buitenopslag mag geen substantieel onderdeel vormen van de bedrijfsvoering en mag geen grotere oppervlakte beslaan dan 200 m<sup>2</sup>. Daarnaast moet de buitenopslag goed landschappelijk ingepast worden;
3. In afwijking van lid 2 zijn activiteiten buiten de gebouwen uitsluitend toegestaan indien het gaat om toeristisch-recreatieve functies, horeca, zorgfuncties of daarmee vergelijkbare functies of indien deze activiteiten noodzakelijk zijn in verband met de buitenopslag als bedoeld in lid 2;
4. Ingeval van een functiewijziging naar de functie 'Verblijfsrecreatie', dient voldaan te worden aan het bepaalde in ~~bijlage 3 de Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente of indien deze beleidsnota wijzigt het op dat moment van toepassing zijnde verblijfsrecreatieve beleid~~;
5. Detailhandel in een andere vorm dan productiegebonden detailhandel is niet toegestaan. Maximaal 10% van de totale oppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor productiegebonden detailhandel.

Uitsluitend indien het bestaande (bedrijfs)perceel of de bestaande bebouwing niet toereikend is voor de nieuwe functie, kan onder voorwaarden een uitbreiding van het (bedrijfs)perceel en/of een uitbreiding van bebouwing binnen het bestaande (bedrijfs)perceel worden toegestaan. Hiervoor gelden de regels uit respectievelijk paragraaf 7.3 of 7.4.

## 7.6 Nieuwe landgoederen

Een nieuw landgoed wordt niet op elke locatie wenselijk en/of aanvaardbaar gevonden, dit zal van geval tot geval beoordeeld moeten worden waarbij het nieuwe landgoed een aantoonbare (maatschappelijke) meerwaarde moet hebben. Deze (maatschappelijke) meerwaarde komt tot uiting in de volgende aspecten; het landschap, de groenstructuren, de ecologische structuur, de natuurwaarden, de hydrologische situatie en de recreatieve structuur worden aantoonbaar verbeterd en versterkt. Om te verzekeren dat het nieuwe landgoed daadwerkelijk een (maatschappelijke) meerwaarde heeft, dient in elk geval aan de volgende voorwaarden voldaan te worden. Ter verduidelijking: deze regeling betreft het oprichten van nieuwe ruimtelijke landgoederen en niet de fiscale regeling voor de rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928.

1. Nieuwe landgoederen worden uitsluitend toegestaan in gebieden die op de waardenkaart zoals opgenomen in MijnOmgevingsvisie Dinkelland of MijnOmgevingsvisie Tubbergen zijn gelegen in de volgende gebieden:
  - Donkergroen landschap: gericht op behouden door hoge waarde en beperkte dynamiek;
  - Middelgroen landschap: gericht op beperkte ontwikkeling door gemiddelde waarde en dynamiek;
2. Realisatie van een ondergeschikt deel of delen van een nieuw landgoed in een gebied dat op de waardenkaart zoals opgenomen in MijnOmgevingsvisie Dinkelland of MijnOmgevingsvisie Tubbergen zijn gelegen in het 'Lichtgroen landschap – gericht op ontwikkeling door lage waarde en hoge dynamiek' is uitsluitend toegestaan indien dit noodzakelijk is om een afgeronde landgoedeenheden te realiseren en dit een aantoonbare meerwaarde voor het landgoed heeft;
3. Het nieuwe landgoed heeft een oppervlakte van minimaal 10 hectare. Bij de oppervlakte van 10 hectare wordt ervan uitgegaan dat dit landbouwgrond is die nog niet onder de Natuurschoonwet valt.
4. Realisatie van een landgoed van minimaal 10 hectare geeft recht op de bouw van één landhuis met een minimale inhoudsmaat van 1.000 m<sup>3</sup> en vrijstaande bijbehorende bouwwerken met een maximale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>. Indien een ruimere oppervlakte vrijstaande bijbehorende bouwwerken gewenst is, kan hierin worden voorzien door gebruik te maken van de in paragraaf 3.2 opgenomen regels;
5. In het gemeentelijk woningbouwprogramma moet voldoende ruimte beschikbaar zijn voor de te bouwen woning in het buitengebied;
6. Bestaande, niet functionele, bebouwing wordt gesloopt. ~~Karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen~~ Karakteristieke gebouwen en monumentale gebouwen die bijdragen aan de landgoedallure kunnen niet worden ingezet voor sloop, maar moeten worden ingepast in de nieuwe landgoedopzet;
7. Het landgoed moet leiden tot een duurzame versterking van de kwantiteit en de kwaliteit van de natuur in het gebied door areaalvergroting, als stapsteen tussen twee natuurgebieden in of door aan te sluiten bij bestaande natuur of bossen;
8. Realisatie van het landgoed moet leiden tot een verbetering en versterking van het landschap door de aanleg van nieuwe bos- en landschapselementen;
9. De beoogde natuurdoelen van het nieuwe landgoed dienen aan te sluiten bij de natuurdoelstellingen die de provincie in voor het gebied en de omgeving heeft geformuleerd;
10. Realisatie van een nieuw landgoed moet, indien nodig, leiden tot een verbetering van de hydrologische situatie in het gebied, zoals bijvoorbeeld verdrogingsbestrijding en herstel van natuurlijke waterlopen en oevers;
11. Indien aanwezig moet het landhuis met bijbehorende bebouwing gerealiseerd worden op een locatie waar al sprake is van bestaande bebouwing. Is geen sprake van bestaande bebouwing

- dan is moet voor de nieuwbouw sprake zijn van een ruimtelijk en landschappelijk verantwoorde bouwlocatie;
12. Indien het nieuwe landgoed wordt gerealiseerd op een locatie met de functie 'Agrarisch bedrijf', dan dient de omgevingsvergunning milieu of de omgevingsvergunning beperkte milieutoets door vergunninghouder te worden ingetrokken en wordt planologisch geregeld dat de bedrijfsmatige agrarische activiteiten moeten worden beëindigd;
  13. Het nieuwe landgoed moet aantoonbaar leiden tot een verbetering van de recreatieve mogelijkheden door goed toegankelijk te zijn, aantrekkelijke fiets en/of wandelroutes op te nemen in het landgoedplan en door deze routes, indien mogelijk, aan te laten sluiten op bestaande routes;
  14. Het landgoedplan moet voorzien in een goed evenwicht tussen de publieke belangen op gebied van landschap, natuur, milieu en recreatie en de private belangen van de initiatiefnemer in het realiseren onder meer het nieuwe landhuis;
  15. De aanvraag voor een nieuw landgoed dient in ieder geval te voorzien in:
    - een totaalplan, bestaande uit een ruimtelijk kwaliteitsplan (een beeldkwaliteitsplan, een bouwplan voor het woongebouw en een inrichtings- en onderhoud-/beheerplan voor het gehele landgoed). Het inrichtings- en onderhoud-/beheerplan dienen voldoende garanties te geven voor de realisatie en duurzame instandhouding van het gehele landgoed;
    - een document waarin de juridische vormgeving voor het nieuwe landgoed is opgenomen;
    - een opzet van de investeringen waaruit blijkt dat er voldoende economische basis is voor de realisatie van het landgoedplan en duurzame instandhouding van het gehele landgoed;
    - een exploitatieopzet voor onderhoud en beheer van het gehele landgoed. Uit deze exploitatieopzet dient te blijken dat alle gegevens (waaronder het aantal ha grond) gedurende de gehele berekeningsperiode onveranderd blijven.
  16. Er wordt een privaatrechtelijke overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente gesloten zodat voldoende waarborg tot tijdige realisatie en duurzame instandhouding van het nieuwe landgoed verzekerd is;
  17. Het aantal nieuwe landgoederen dat op basis van deze beleidsregel gerealiseerd kan worden bedraagt maximaal 5.

## 7.7 Functiewijziging

Bij functiewijziging gaat het om het wijzigen van een 'Overige functie' in één van de andere functies die genoemd worden in deze beleidsregeling. Niet elk nieuwe functie wordt wenselijk en/of aanvaardbaar gevonden. Dit zal van geval tot geval beoordeeld moeten worden waarbij onder meer de aard en invloed van de nieuwe functie op de omgeving een rol speelt. Bij functiewijziging gaat het om het hergebruik van het bestaande erf en de daarop aanwezige bebouwing.

### 7.7.1 Functiewijziging 'Overige functie' naar 'Wonen'

Voor de functiewijziging van 'Overige functie' naar de functie 'Wonen' is voor zover geen sprake is van de bouw van een extra woning, geen aanvullende kwaliteitsinvestering vereist. Een extra woning wordt uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de regels uit paragraaf 3.5 of 3.6.

### 7.7.2 Functiewijziging 'Overige functie' naar 'Agrarisch bedrijf'

Het wijzigen van een 'Overige functie' in de functie 'Agrarisch bedrijf' is in principe niet mogelijk, hiervoor kan een uitzondering worden gemaakt indien sprake is van een functiewijziging die voldoet aan het bepaalde in ~~artikel 2.1.7~~ paragraaf 4.6.1 Kwaliteitsimpuls agro en food van de Omgevingsverordening Overijssel ~~dan wel de op dat moment geldende Omgevingsverordening.~~

### 7.7.3 Functiewijziging 'Overige functies' naar 'Bedrijf (niet-agrarisch)'

Voor het wijzigen van 'Overige functie' naar een functie 'Bedrijf (niet-agrarisch)' is sprake van maatwerk. Indien deze functiewijziging aanvaardbaar is, is een aanvullende kwaliteitsimpuls vereist. De hoogte van deze kwaliteitsimpuls wordt bepaald door een berekening van de waardevermeerdering uit te voeren op basis van het bepaalde in paragraaf 8.1. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden:

1. ~~Karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen~~ Karakteristieke gebouwen en monumentale gebouwen kunnen niet worden ingezet voor sloop, maar worden ingepast in de nieuwe erfopzet;
2. Bedrijfsmatige buitenopslag van goederen of andere bedrijfsmatige activiteiten buiten de gebouwen is uitsluitend in ondergeschikte mate toegestaan en moet aantoonbaar noodzakelijk zijn voor de aard van de bedrijvigheid. De buitenopslag mag geen substantieel onderdeel vormen van de bedrijfsvoering en mag geen grotere oppervlakte beslaan dan 200 m<sup>2</sup>. Daarnaast moet de buitenopslag goed landschappelijk ingepast worden;
3. In afwijking van lid 2 zijn activiteiten buiten de gebouwen toegestaan indien het gaat om toeristisch-recreatieve functies, horeca, zorgfuncties of daarmee vergelijkbare functies of indien deze activiteiten noodzakelijk zijn in verband met de buitenopslag als bedoeld in lid 2;
4. Ingeval van een functiewijziging naar de functie 'Verblijfsrecreatie', dient voldaan te worden aan het bepaalde in ~~de Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente of indien deze beleidsnota wijzigt het op dat moment van toepassing zijnde verblijfsrecreatieve beleid-bijlage 3~~;
5. Detailhandel in een andere vorm dan productiegebonden detailhandel is niet toegestaan. Maximaal 10% van de totale oppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor productiegebonden detailhandel;
6. Uitsluitend indien het bestaande (bedrijfs)perceel of de bestaande bebouwing niet toereikend is voor de nieuwe functie, kan onder voorwaarden een uitbreiding van het (bedrijfs)perceel en/of een uitbreiding van bebouwing binnen het bestaande (bedrijfs)perceel worden toegestaan. Hiervoor gelden de regels uit deze beleidsnotitie die op de betreffende functie van toepassing zijn voor de uitbreiding van bebouwing en/of het (bedrijfs)perceel.

## 8. Waardering, aftrekposten en investeringsmogelijkheden

### 8.1 Waardering

#### 8.1.1 Waardevermeerdering

Bij het bepalen van de hoogte van de kwaliteitsimpuls voor de Groene Omgeving wordt uitgegaan van de waardevermeerdering van de gronden die door de planologische verandering zal ontstaan. Hierbij wordt uitgegaan van de in onderstaande tabel genoemde basisbedragen. Dit zijn dezelfde basisbedragen als de basisbedragen die in het kader van het voorheen geldende KGO-beleid in overleg met erkende taxateurs tot stand zijn gekomen. Deze basisbedragen zijn ten opzichte van het voorheen geldende KGO-beleid ongewijzigd, hiervoor is bewust gekozen omdat dit ook het meeste recht doet aan de op basis van het voorheen geldende KGO-beleid in het verleden geleverde kwaliteitsinvesteringen. Wel wordt nadrukkelijk opgemerkt dat de bedragen in de onderstaande tabel exclusief btw zijn. Bij de totstandkoming van deze basisbedragen is namelijk uitgegaan van getaxeerde bedragen exclusief btw.

| Functie                  | Naar ►                       | Agrarisch gebied | Agrarisch bedrijf | Bedrijf (niet-agrarisch) | Verblijfsrecreatie | Overige functie | Bos en/of natuur |
|--------------------------|------------------------------|------------------|-------------------|--------------------------|--------------------|-----------------|------------------|
| Van ▼                    | Waarde per m <sup>2</sup> ▼► | € 6,-            | € 22,-            | € 56,-                   | Taxatie            | Taxatie         | € 2,-            |
| Agrarisch gebied         | € 6,-                        |                  | € 16,-            | € 50,-                   | Taxatie            | Taxatie         | - € 4,-          |
| Agrarisch bedrijf        | € 22,-                       | - € 16,-         |                   | € 34,-                   | Taxatie            | Taxatie         | - € 20,-         |
| Bedrijf (niet-agrarisch) | € 56,-                       | - € 50,-         | Taxatie           |                          | Taxatie            | Taxatie         | - € 54,-         |
| Verblijfsrecreatie       | Taxatie                      | Taxatie          | Taxatie           | Taxatie                  |                    | Taxatie         | Taxatie          |
| Overige functie          | Taxatie                      | Taxatie          | Taxatie           | Taxatie                  | Taxatie            | Taxatie         | Taxatie          |
| Bos en/of natuur         | € 2,-                        | € 4,-            | € 20,-            | € 54,-                   | Taxatie            | Taxatie         |                  |

Figuur 8.1: Overzichtstabel basisbedragen waardevermeerdering en -vermindering

Bij het toepassen van deze tabel dient rekening te worden gehouden met het volgende:

- Alle genoemde bedragen zijn exclusief btw;
- Indien sprake is van een negatieve waardeontwikkeling, vindt geen verrekening plaats;
- Daar waar de tabel niet in voorziet, zal een taxatie nodig zijn. Deze taxatie komt voor rekening van aanvrager.

#### 8.1.2 Waardevermindering

Indien er voor het bepalen van de hoogte van de kwaliteitsimpuls een berekening van de waardevermeerdering wordt uitgevoerd op basis van de tabel in figuur 8.1, kan waardevermindering als gevolg van het toekennen van een andere functie aan de gronden meegenomen worden in de berekening. Waardevermindering kan worden toegepast op gronden waar een kwaliteitsinvestering of basisinspanning wordt verricht en de functie ook daadwerkelijk wijzigt. Hierbij gelden de basisbedragen zoals genoemd in de tabel in figuur 8.1.

Nadat de totale waardevermeerdering (waardevermeerdering – waardevermindering) bepaald is, dient beoordeeld te worden of sprake is van een functioneel of niet-functioneel aan het buitengebied gebonden ontwikkeling en of de locatie is gelegen in het buitengebied of de kernrandzone.

#### 8.1.3 Functioneel en niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies

Functioneel aan het buitengebied gebonden functies zijn functies die feitelijk thuishoren in het buitengebied. Omdat deze functies als gebiedseigen beschouwd worden, kan de kwaliteitsprestatie ook minder zijn dan de volledige waardevermeerdering. Voor deze functies geldt dat, naast de basisinspanning,

een kwaliteitsprestatie van 25% (of 12,5% indien sprake is van een 'kernrandzone') van de waardevermeerdering voldoende is om de geboden ontwikkelingsruimte in balans te brengen met de benodigde investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Onder functioneel aan het buitengebied gebonden functies worden onder andere de volgende functies verstaan:

- Agrarische bedrijven (hieronder worden tevens paardenhouderijen, sierteelt- en boomkwekerij-bedrijven en glastuinbouwbedrijven, niet zijnde een hoveniersbedrijf of tuincentrum, verstaan);
- Bedrijven die vanwege de gevoerde bedrijfsvoering niet passend worden geacht op een bedrijventerrein/ in de kern;
- Zorg- en andere maatschappelijke functies gelieerd aan het buitengebied;
- Recreatieve functies;
- Tuinders- en hoveniersbedrijven;
- Bestaande horeca- en sportvoorzieningen.

Functies die hiervoor niet genoemd zijn, worden in principe gezien als niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies. Niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies horen in principe thuis op een bedrijventerrein/ in de kernen. De impact van deze functies op het buitengebied is veelal groter dan de functioneel aan het buitengebied gebonden functies. Om deze reden wordt voor deze functies, naast de basisinspanning, een kwaliteitsprestatie van 100% (of 50% indien sprake is van een 'kernrandzone') verlangd om zo de geboden ontwikkelingsruimte in balans te brengen met de benodigde investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

#### 8.1.4 Kernrandzone

Een kernrandzone is een gebied aansluitend aan de kern waar de kern het buitengebied treft. Deze zone kenmerkt zich door een menging van tot de kern behorende functies en meer aan het landelijk gebied gebonden functies. Omdat een kernrandzone zich al kenmerkt als een overgangsgebied, is de impact van ontwikkelingen in dit gebied minder groot dan de impact van een ontwikkeling in het buitengebied. Om deze reden wordt voor:

- functioneel aan het aan het buitengebied gebonden functies, naast de basisinspanning, een kwaliteitsprestatie van 12,5%; en
- niet-functioneel aan het aan het buitengebied gebonden functies, naast de basisinspanning, een kwaliteitsprestatie van 50%;

van de waardevermeerdering voldoende geacht om de geboden ontwikkelingsruimte in balans te brengen met de benodigde investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

### 8.1.5 Vereist investeringspercentage in schema

In de tabel in figuur 8.3 wordt schematisch weergegeven welk percentage van de waardevermeerdering, naast de verplichte basisinspanning, geïnvesteerd dient te worden in de ruimtelijke kwaliteit om zo de geboden ontwikkelingsruimte in balans te brengen met de benodigde investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

| Locatie ▼    | Functioneel aan het buitengebied gebonden functie | Niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functie |
|--------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Buitengebied | 25%                                               | 100%                                                   |
| Kernrandzone | 12,5%                                             | 50%                                                    |

Figuur 8.3: Investeringspercentage waardevermeerdering

Van het bovenstaande percentage van 100% kan in bepaalde omstandigheden worden afgeweken. Dit is de maatwerkclausule. Deze kan worden toegepast als er sprake is van specifieke omstandigheden die een verlaging van het toe te passen percentage rechtvaardigen.

In dat geval gelden aspecten als sociale kwaliteit, werkgelegenheid, veiligheid, ruimtegebrek en logistiek als items ter onderbouwing om (per item) het percentage te verlagen met 5% (met een maximum van 25%).

## 8.2 Aftrekposten

Op basis van het bepaalde in paragraaf 8.1 kan de hoogte van de kwaliteitsimpuls berekend worden. De volgende aftrekposten mogen worden toegerekend als onderdeel van deze kwaliteitsimpuls en kunnen in mindering worden gebracht op de berekende kwaliteitsinvestering:

- de kosten voor het opstellen van het KGO-plan tot een percentage van 10% van de vereiste kwaliteitsinvestering met een maximum van € 5.000,- (excl. btw). Deze kosten kunnen eenmalig in mindering worden gebracht op de berekende kwaliteitsinvestering;
- de legeskosten voor de inzet van het gemeentelijk kwaliteitsteam (Q-team).

Na aftrek van de voornoemde kosten resteert het bedrag dat dient te worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. In paragraaf 8.3 wordt nader ingegaan op de investeringsmogelijkheden.

## 8.3 Investeringsmogelijkheden

Op basis van de voorgaande paragrafen is het bedrag berekend dat, naast de verplichte basisinspanning, geïnvesteerd dient te worden in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Deze investering of kwaliteitsimpuls kan op verschillende manieren worden ingezet. Op de verschillende investeringsmogelijkheden wordt hierna nader ingegaan.

### 8.3.1 Natuur, landschap, water, recreatief medegebruik en cultuurhistorie

Bij het inzetten van (een deel van) de vereiste kwaliteitsimpuls ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap, gaat het om investeringen in landschap, natuur en/of water door aanleg, verbetering of langjarig beheer van bijvoorbeeld landschapselementen zoals bijv. houtwallen, bomenrijen, poelen of beken. Investerings in het landschap dienen bij te dragen aan de herkenbaarheid van het landschap ter plekke zoals in het Cascobeleid Noordoost Twente opgenomen is. Investerings in natuurwaarde dienen eveneens passend te zijn binnen de kenmerken van het landschap ter plekke, maar kunnen gericht zijn op specifieke doelsoorten zoals bijv. vleermuizen, weidevogels of boomkijkers. Bij een kwaliteitsimpuls in het landschap, natuur of water zal er altijd sprake zijn van realisatie van robuuste en duurzaam/langdurig in stand te houden (landschaps)elementen. Bescherming en langjarig beheer zijn daarbij een vereiste. De kosten die verband houden met beheer en onderhoud van de eerste 6 jaar mogen worden opgevoerd als kwaliteitsimpuls.

De aanleg of het verbeteren van bestaande recreatieve routes en andere vormen van recreatief medegebruik die een aantoonbare meerwaarde hebben, kunnen ook worden opgevoerd als kwaliteitsimpuls. Dit geldt ook voor investeringen in gebouwen als het gaat om cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

in het buitengebied met een maatschappelijke functie/meerwaarde en de investering een aantoonbare meerwaarde heeft voor de cultuurhistorische waarde van deze gebouwen. De bescherming van deze gebouwen en de verplichte investering wordt vervolgens planologisch vastgelegd.

### 8.3.2 Sloop

In deze beleidsregel wordt de mogelijkheid geboden om de berekende en te verrichten kwaliteitsimpuls in te zetten voor de sloop van **landschapsontsierende landschap ontsierende** gebouwen in één van beide gemeenten.

Het bedrag dat meegenomen mag worden in de berekening voor de te verrichten kwaliteitsimpuls wordt berekend op basis van de werkelijke kosten voor de sloop van **landschapsontsierende landschap ontsierende** gebouwen. Deze werkelijke kosten worden aangetoond door het overleggen van meerdere gespecificeerde offertes van gecertificeerde sloopbedrijven. Het bedrag van de goedkoopste offerte mag worden meegenomen in de berekening. Onderzoekskosten kunnen niet worden opgevoerd.

**Er kan alleen als kwaliteitsimpuls voor sloop van gebouwen worden gekozen als wordt voldaan aan de volgende uitgangspunten:**

~~Indien als kwaliteitsimpuls gekozen wordt voor de sloop van gebouwen gelden de volgende uitgangspunten:~~

1. **De categorieën gebouwen zonder specifieke kwaliteiten of karakteristieken, gebouwen met specifieke kwaliteiten, karakteristieke gebouwen en monumentale gebouwen komen niet in aanmerking voor deze regeling (nieuw lid, de leden hierna vernummerd van 1 naar 2, etc.);**
2. Deze sloopmogelijkheid is enkel van toepassing op bestaande legale **landschapsontsierende landschap ontsierende** gebouwen of waarvan kan worden aangetoond dat deze **landschapsontsierende landschap ontsierende** gebouwen vóór 1998 aanwezig waren;
3. Sloop van een deel van de gebouwen op het erf is mogelijk.
4. **landschapsontsierende Landschap ontsierende** veldschuren komen ook in aanmerking voor deze regeling;
5. **landschapsontsierende Landschap ontsierende** gebouwen moeten in het geheel worden gesloopt, inclusief funderingen en eventuele (mest)kelders;
6. Bouwwerken zoals sleufsilo's, mestplaten, mestbassins, (mest)kelders, kassen en erfverharding tellen niet mee met als kwaliteitsimpuls. Torensilo's en mestsilo's kunnen worden opgevoerd als kwaliteitsimpuls;
7. Uit een asbestinventarisatie moet blijken dat in de te slopen gebouwen daadwerkelijk asbesthoudende toepassingen zijn verwerkt;
8. De planologische bouwmogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie. Dit betekent onder andere dat de resterende bebouwing na sloop op de slooplocatie(s) beschouwd wordt als de maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing op het betreffende perceel.

### 8.3.3 KGO-fonds

De publiekrechtelijke besluitvorming en afweging van verzoeken om planologische medewerking dienen telkens plaats te vinden op basis van planologische overwegingen. De ontwikkeling moet derhalve altijd planologisch aanvaardbaar zijn en voldoen aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening/een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Betaalplanologie is niet toegestaan. Het is wel mogelijk om een financiële bedrage te verlangen voor ontwikkelingen van een gebied voor zover tussen die activiteiten en de ontwikkeling een functionele samenhang bestaat. Voor ontwikkelingen in het buitengebied wordt een KGO-investering gevraagd.

In de meeste gevallen zal de KGO-investering worden gerealiseerd in het plangebied en compenseert de gevraagd investering het verlies aan ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied dan wel leidt het tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

In die gevallen waar op het moment van de planontwikkeling geen concrete, fysieke investeringsmogelijkheden of projecten voor handen zijn, kan de keus gemaakt worden de verplichte investering in het KGO-fonds, ofwel Landschapsfonds, te storten.

Vanuit dit fonds kan de gemeente als beheerder van het fonds, financiële bijdragen verstrekken voor concrete fysieke projecten in het buitengebied waarmee meerwaarde voor natuur, landschap en/of maatschappelijke doelstellingen behaald wordt. Dit kan zowel voor eigen projecten als voor projecten van derden.

De gemeente beheert dit fonds en zal aanvragen toetsen aan de regelgeving die geldt voor KGO-investeringen. Financiële bijdragen worden als eenmalige subsidie verstrekt. Afhankelijk van de hoogte van de subsidiebijdrage wordt bepaald welke resultaat- of inspanningsverplichtingen en verantwoording aan een subsidie-aanvrager opgelegd worden.

Zoals vermeld in paragraaf 8.1.1 is het basisbedrag waarmee de waardevermindering/vermeerdering wordt berekend, exclusief btw. Dit bedrag, of het gedeelte van het bedrag wat overblijft na een investering elders, dient gestort te worden in het fonds.

## 9. Juridische status

### 9.1 Algemeen

Deze beleidsnotitie heeft de status van beleidsregels in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat er gehandeld wordt overeenkomstig het gestelde in deze beleidsnotitie. Dit is bepaald in artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht.

### 9.2 Afwijkingsbevoegdheid

Er kan worden afgeweken van de beleidsregels indien de specifieke omstandigheden van een concreet geval hiertoe aanleiding geven.

Voor alle duidelijkheid wordt opgemerkt dat de afwijkingsbevoegdheid in deze beleidsnotitie ruimer is dan de zogeheten inherente afwijkingsbevoegdheid zoals die bepaald is in artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht. De inherente afwijkingsbevoegdheid van artikel 4:84 ziet namelijk op bijzondere omstandigheden.<sup>4</sup>

De hier aan de orde zijnde afwijkingsbevoegdheid biedt een zelfstandige mogelijkheid om van de beleidsregels af te wijken<sup>5</sup>. Dit kan zowel in positieve als in negatieve zin zijn. Bij een afwijking van de beleidsregels zal uitdrukkelijk gemotiveerd worden waarom er wordt afgeweken. Het voldoen aan de beleidsregels is dan ook geen garantie dat ook daadwerkelijk medewerking wordt verleend aan de gewenste activiteit. Er kunnen bij een specifieke situatie zodanige feiten en omstandigheden spelen dat geen medewerking wordt verleend ondanks dat aan de beleidsregels wordt voldaan. Het spiegelbeeld kan ook het geval zijn indien niet aan de voorwaarden voldaan wordt maar een ontwikkeling wel voldoet aan de doelstelling van het beleid. Er kunnen bij een specifieke situatie zodanige feiten en omstandigheden spelen dat wel medewerking wordt verleend ondanks dat niet aan de beleidsregels wordt voldaan.

Deze ruimere afwijkingsbevoegdheid past binnen het nieuwe omgevingsgericht werken. Er is meer maatwerk mogelijk. Verder past de afwijkingsbevoegdheid in de lijn van de indringendere toetsing van de bestuursrechter.

---

<sup>4</sup> In basis van de uitspraak van de Afdeling van 26 oktober 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2840) heeft de Afdeling geoordeeld dat bij toepassing van artikel 4:84 Awb de gemeente alle omstandigheden van het geval moet worden betrokken in de beoordeling of deze op zichzelf dan wel tezamen met andere omstandigheden, moeten worden aangemerkt als bijzondere omstandigheden in de zin van artikel 4:84 Awb die maken dat het handelen overeenkomstig de beleidsregel gevolgen heeft die onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen.

<sup>5</sup> ABRvS 29 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2404

### 9.3 Intrekken oud beleid

Deze beleidsnotitie vervangt een aantal oude beleidsnota's. De volgende beleidsnota's/ -regels zijn met de vaststelling van deze notitie ingetrokken:

| Gemeente Dinkelland                                                                                                                          | Gemeente Tubbergen                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rood voor Rood beleid Dinkelland 2015                                                                                                        | Beleidsnotitie Rood voor Rood met gesloten beurs 2014                                                                                                            |
| Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving                                                                                                             | Gemeentelijk beleidskader Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO)                                                                                                 |
| Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Dinkelland houdende regels omtrent Schuur voor schuur eerste herziening gemeente Dinkelland | Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tubbergen houdende het Schuur voor schuur gemeente Tubbergen 2018; eerste herziening |
| VAB+ beleid                                                                                                                                  | VAB+ beleid 2011                                                                                                                                                 |
| Beleidsnota Plattelandswoning                                                                                                                | Beleidsnota Plattelandswoning                                                                                                                                    |
| Beleidsnota Nieuwe Landgoederen                                                                                                              | Gemeentelijk beleid ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe landgoederen in de gemeente Tubbergen 2011                                                        |
| Nieuwe woonzorgaccommodaties in het Buitengebied                                                                                             |                                                                                                                                                                  |
| Beleidsregel voor functiewijziging van recreatie naar wonen en de te leveren Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving                                |                                                                                                                                                                  |
| Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente                                                                                                     | Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente                                                                                                                         |

### 9.4 Overgangsbepaling

Indien binnen 3 maanden na **de eerste** vaststelling van deze beleidsregels een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd of een volledige aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de zgn. c-activiteit op basis waarvan kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, wordt deze bestemmingsplanherziening/ aanvraag omgevingsvergunning afgehandeld op basis van de 'oude' beleidsnota's zoals genoemd in paragraaf 9.3. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien een aanvrager specifiek verzoekt om zijn of haar verzoek om bestemmingsplanherziening of aanvraag omgevingsvergunning voor de zgn. c-activiteit op basis waarvan kan worden afgeweken van het bestemmingsplan, af te handelen op basis van deze beleidsregel. Eventuele besluitvorming op de aanvraag kan dan pas plaatsvinden nadat deze beleidsregel in werking is getreden.

## 10. Bijlagen

## Bijlage 1 Begrippen

### (Voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen

Gebouwen, geen bedrijfswoningen zijnde, die in gebruik zijn of in gebruik zijn geweest ten behoeve van een bedrijf dat is of was gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

### Bebouwing met specifieke kwaliteiten (traditioneel of eigentijds)

Bebouwing die voldoet aan de omschrijving onder categorie 3 in bijlage 2.

### Bebouwing zonder specifieke kwaliteiten of karakteristieken

Bebouwing die voldoet aan de omschrijving onder categorie 2 in bijlage 2.

### Bed and Breakfast (B&B)

Een kleinschalige vorm van recreatief nachtverblijf veelal gericht op kortdurend verblijf inclusief het serveren van ontbijt. De verblijfsvorm is gevestigd in een woonhuis en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis.

### Bungalow

Een op de grond staand gebouw c.q. complex van ruimten op enkel de begane grond dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

### Categorisering en kenmerken van gebouwen

Voor het plaatsen van gebouwen in de juiste categorie zijn de kenmerken van het gebouw bepalend, alsmede de leeftijd en historie. In bijlage 2 zijn vijf categorieën opgenomen:

1. Landschap ontsierende gebouwen;
2. Gebouwen zonder specifieke kwaliteiten of karakteristieken;
3. Gebouwen met specifieke kwaliteiten (traditioneel of eigentijds);
4. Karakteristieke gebouwen;
5. Monumentale gebouwen.

Zie bijlage 2 voor een omschrijving van deze categorieën.

### Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

~~Gebouwen die door hun (oorspronkelijke) uitstraling van belang zijn voor unieke kwaliteiten en de geschiedenis van een plek. Dit kan te maken hebben met de afleesbaarheid van de historische functie, de specifieke bouwstijl of de uniciteit (zeldzaamheid of bijzondere geschiedenis van het gebouw/plek). Zoals bijvoorbeeld Rijks- en Gemeentelijke.~~

### Gebouw

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

### Gemeentelijk kwaliteitsteam (Q-team)

Een adviesorgaan van de gemeente bestaande uit deskundigen met inhoudelijke kennis op het gebied van (steden)bouw, architectuur, cultuurhistorie, natuur, ecologie en landschap.

### Gereguleerde Overnachtings-Plaatsen (GOP's)

Zijn openbare, en veelal gratis, camperterreinen of -voorzieningen ingericht voor recreatief nachtverblijf. De maximale verblijfstijd bedraagt 72 uur.

### Groepsaccommodatie

Een verblijf met minimaal tien slaapplekken bestemd voor recreatief nachtverblijf. Het verblijf kent gemeenschappelijk gebruik van sanitaire voorzieningen, keuken, overige verblijfsruimten en slaapzalen. Het verblijf kan gesitueerd zijn op een recreatieterrein of op een (voormalig) agrarisch erf.

### Hotel

Een verblijfsvorm, onder de bestemming horeca, waar recreatief nachtverblijf wordt aangeboden in de vorm van overwegend een- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht. In een hotel kunnen faciliteiten aanwezig zijn zoals een restaurant, een bar, een lounge, vergaderruimte, fitnessruimte, of een zwembad.

### Kampeerberouderij

Een verblijf met tien, of met meer dan tien slaappleatsen bestemd voor recreatief nachtverblijf veelal gericht op (jeugd)verenigingen, scholen en overige jongerengroepen. Het verblijf kent gemeenschappelijk gebruik van sanitaire voorzieningen, keuken, overige verblijfsruimten en slaapzalen. Het verblijf is gesitueerd op een (voormalig) agrarisch erf.

### Karakteristieke bebouwing

~~Gebouwen die geen monument zijn maar wel positief bijdragen aan de bijzondere (bebouwings-) kenmerken van de plek, bijvoorbeeld door de situering, de bouwmassa, gevelcompositie en/of de bouwstijl, en waarvan de uitstraling om die reden het behouden waard is.~~

Bebouwing die voldoet aan de omschrijving onder categorie 4 in bijlage 2.

### Kleinschalige kampeer- en camperterrein

Een kleinschalige terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk, ingericht om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief (nacht)verblijf. Het gaat om een vorm van verblijfsrecreatie waarbij de beleving van het platteland centraal staat. Het verblijf is gesitueerd op een (voormalig) agrarisch erf.

### Landschap ontsierende ~~bebouwing~~gebouwen

Bebouwing die voldoet aan de omschrijving onder categorie 1 van bijlage 2.

### Legale gebouwen

Gebouwen die zijn opgericht middels een omgevingsvergunning voor de activiteit planologisch bouwen.

### Mobiel kampeermiddel

Een mobiel en/of demontabel onderkomen bedoelt voor recreatief nachtverblijf. Hieronder kan onder andere een tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of camper verstaan worden.

### Monumentale bebouwing

Bebouwing die voldoet aan de omschrijving onder categorie 5 in bijlage 2.

### Omgevingsverordening Overijssel

Een verordening als bedoeld in artikel 2.6 Omgevingswet en geldend ten tijde van het toepassen van deze beleidsregel bij een besluit om het omgevingsplan wel of niet te wijzigen dan wel bij een besluit om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit wel of niet te verlenen.

### Plattelandskamer

Een (deel van) een (voormalig) agrarisch gebruikt gebouw dat blijvend bestemd is voor recreatief nachtverblijf. Het gaat om een vorm van verblijfsrecreatie waarbij de beleving van het platteland centraal staat. Het verblijf is gesitueerd op een (voormalig) agrarisch erf.

### Plattelandswoning

Een woonhuis in de vorm van een voormalige agrarische bedrijfswoning, dat bewoond mag worden door een persoon of diens huishouden die niet werk gerelateerd is met het nabijgelegen agrarisch bedrijf, waartoe het woonhuis in het verleden als bedrijfswoning heeft behoord.

### Productie gebonden detailhandel

Een ondergeschikte vorm van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces. Hierbij is de detailhandelsfunctie ondergeschikt aan de productiefunctie.

#### Recreatieterrein

Een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen en/of geplaatst houden van accommodaties ten behoeve van recreatief (nacht)verblijf. Onder deze bestemming worden onder andere reguliere kampeerterreinen/campings, camperterreinen en bungalowterreinen verstaan.

#### Recreatiewoning

Een op de grond staand gebouw c.q. complex van ruimten dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

#### Vast kampeermiddel

Een verblijfsvorm die gedurende langere tijd op een recreatieterrein op dezelfde plaats staat en dat door zijn plaatsing direct of indirect steun vindt in of op de grond. Hieronder kan onder andere een stacaravan, trekkershut of chalet worden verstaan.

#### 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 of de opslag van overige goederen en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebruik.

#### Voormalig agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat was gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

## Bijlage 2 Toetsingskader ruimtelijke kwaliteit gebouwen (nieuw)

### 1. Inleiding

Binnen de ruimtelijke ordening wordt ruimtelijke kwaliteit als beoordelingskader gebruikt in relatie tot ontwikkelingen. Een voorbeeld daarvan is de Rood voor Rood systematiek, waarbij een woning gebouwd mag worden in ruil voor sloop van voldoende oppervlakte bebouwing met negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Verbetering van ruimtelijke kwaliteit is hiermee het beoogd doel. Een ander voorbeeld is het toestaan van ontwikkelingen of afwijkend gebruik in bebouwing die in grote mate bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteit in een omgeving (zoals karakteristieke bebouwing). In stand houden van een hoge ruimtelijke kwaliteit is hiermee het beoogd doel. Om te bepalen welke bebouwing in aanmerking komt voor de diverse regelingen die zijn opgenomen in deze beleidsnota, is een uniforme toetsing voor het bepalen van de ruimtelijke kwaliteit benodigd. Dit toetsingskader voorziet hierin.

### 2. Reikwijdte

Deze bijlage is gericht op het buitengebied van de gemeenten Dinkelland en Tubbergen. Dit kader is niet toepasbaar binnen de bebouwde kom van deze gemeenten.

### 3. Categorisering

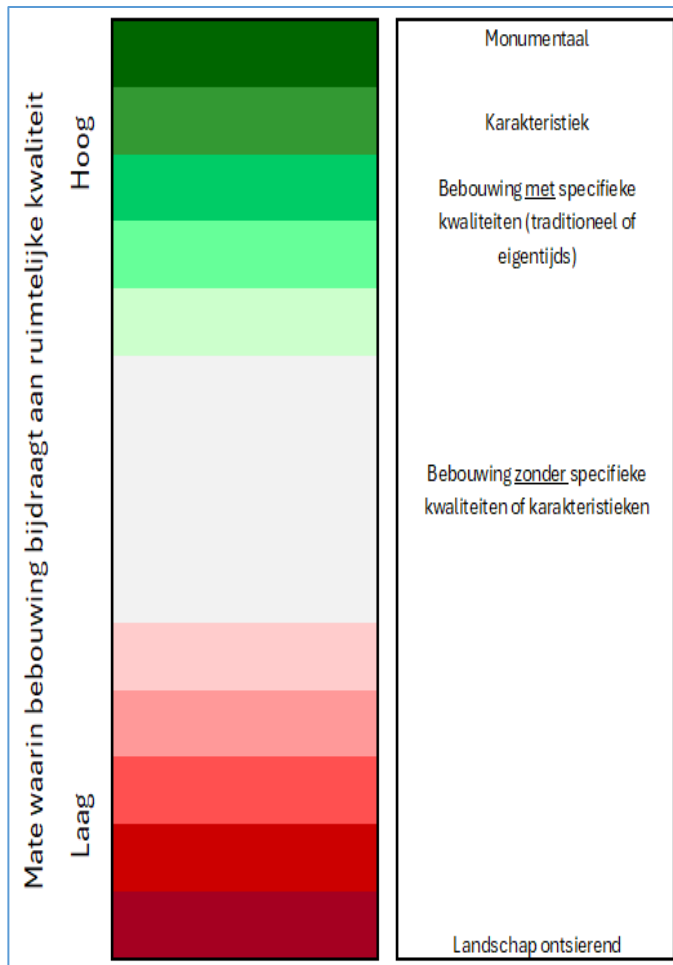
In het landschap van Noordoost Twente staan vele soorten, maten en typen gebouwen met verschillende kwaliteiten. Kijkend naar de invloed van deze gebouwen op de ruimtelijke kwaliteit in relatie tot het landschap én op de schaal van het omringend landschap, zijn deze te verdelen in een spectrum:

1. Het gebouw heeft negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit in een omgeving;
2. Het gebouw heeft geen of beperkte invloed op de ruimtelijke kwaliteit in een omgeving;
3. Het gebouw draagt positief bij aan de ruimtelijke kwaliteit in een omgeving;
4. Het gebouw draagt al lange tijd en in hoge mate positief bij aan de ruimtelijke kwaliteit in een omgeving;
5. Het gebouw heeft een dusdanige ruimtelijke kwaliteit, dat het de kwaliteit van de omgeving (mede) draagt.

Verdelen we deze bandbreedte in de veelal gebruikte terminologie, dan wordt de categorisering als volgt:

1. Landschap ontsierende gebouwen;
2. Bebouwing zonder specifieke kwaliteiten of karakteristieken;
3. Bebouwing met specifieke kwaliteiten (traditioneel of eigentijds);
4. Karakteristieke bebouwing;
5. Monumentale bebouwing.

*Hierna is het bovenstaande visueel in een schema weergegeven:*



#### 4. Wat is ruimtelijke kwaliteit?

Ruimtelijke kwaliteit, ten aanzien van gebouwen, gaat in feite over de relatie met de plek. De identiteit en de specifieke herkenbaarheid voor de omgeving waarin deze staat. Wat maakt een gebouw bijvoorbeeld typisch Twents?

Dat heeft te maken met de hoofdvorm, gevelverhoudingen, materiaal en detail. Vaak zijn dit stijlkenmerken die een functionele of culturele oorsprong kenden: beschikbaarheid van materiaal, de manier van bouwen die werd overgedragen op generaties (bouwtraditie) en de functionele relatie met de plek. Historische gebouwen, boerderijen en stallen die qua uitstraling specifiek zijn rondom een es hebben een andere uitstraling dan bebouwing uit het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw in de ontginningsgebieden van de gemeente. Historische gebouwen (50 jaar of ouder) die uniek zijn en op hun eigen wijze bijdragen aan de herkenbaarheid van een plek worden als waardevol gezien en dragen bij aan het unieke karakter van de plek. Deze zijn waardevol om te behouden. Dan is sprake van ruimtelijke kwaliteit.

Ook nieuwere gebouwen kunnen een hoge mate van ruimtelijke kwaliteit hebben, wanneer ze op een bijzondere manier bijdragen aan het unieke karakter van de plek. Dat kan traditioneel of eigentijds.

NB. Voorkomen moet worden dat de discussie over ruimtelijke kwaliteit gaat over 'mooi' en 'lelijk'. Dat is smaakgebonden en in grote mate subjectief.

## 5. Categorisering en kenmerken van gebouwen

### 5.1 Categorieën

Voor het plaatsen van gebouwen in de juiste categorie zijn de kenmerken van het gebouw bepalend, alsmede de leeftijd en historie. Bij ontwikkelingen waar meerdere gebouwen op een erf betrokken worden, wordt per gebouw beoordeeld welke kenmerken aanwezig zijn en in welke categorie een gebouw daarmee valt. Voor de indeling in een categorie kan de gemeente zich laten adviseren door het Q-team. Hierna zijn de kenmerken per categorie met enkele voorbeelden opgenomen.

#### Categorie 1: Landschap ontsierende gebouwen

- Vrijwel altijd agrarische- of bedrijfsgebouwen
- Schaal van bebouwing t.o.v. het erf en omliggend landschap:
  - o Zeer grote gebouwen, overheersend in relatie tot de schaal van het erf en omgeving
  - o Lengte, breedte, hoogte verhoudingen niet passend in relatie tot het erf
- Materiaalgebruik niet passend bij de historisch kenmerkende bouwkwaliteit van het gebied:
  - o Asbest / golfplaten als dakbedekking
  - o Staal / damwand
  - o Plastic / Kunststof
- Kleurgebruik niet passend in omliggend landschap:
  - o Niet natuurlijke kleuren, lichte en opvallende kleuren, schitterend/lichtweerkaatsend
- Gebouw is onderdeel van de naoorlogse schaalvergroting (bouwjaar van het pand ligt meestal in of na de jaren '60 van de 20<sup>e</sup> eeuw).



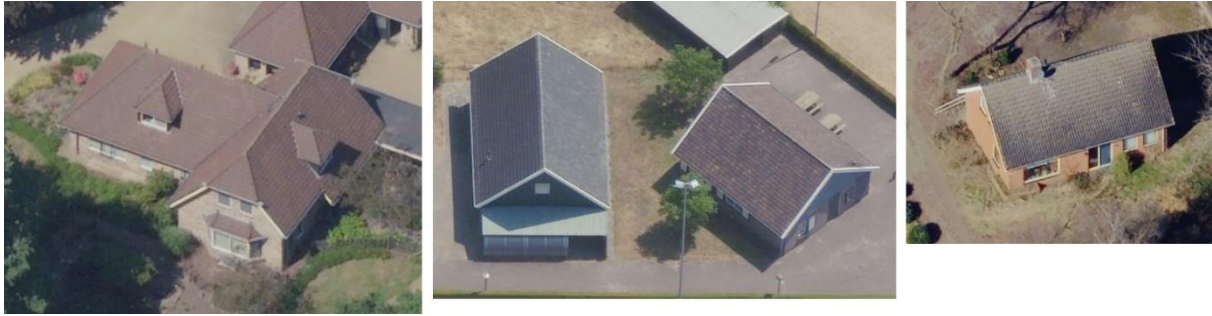
*Voorbeelden van landschap ontsierende bebouwing (bron cyclomedia):*



#### Categorie 2: Gebouwen zonder specifieke kwaliteiten of karakteristieken

- Uniforme bouwstijl, geen specifieke streekeigen stijl.
- Materiaalgebruik uniform, wel passend bij de kenmerkende bouwkwaliteit in het gebied:
  - o Gevels opgetrokken uit baksteen, hout (houtgelijkend) of een combinatie daarvan
  - o Dakbedekking bestaand uit dakpannen (gebakken of beton) of riet
- Kleurgebruik passend in de omgeving, gedekte kleuren, niet afstekend in de omgeving.
- Positie van bebouwing in het landschap en/of op het erf is niet/beperkt gerelateerd of afgeleid aan ontstaansgeschiedenis van het gebied.
- De schaal van de bebouwing is functioneel, maar niet overheersend in de omgeving.

*Voorbeelden van bebouwing zonder specifieke kwaliteiten of karakteristieken (bron cyclomedia):*



### **Categorie 3: Gebouwen met specifieke kwaliteiten (traditioneel of eigentijds)**

- Bouwstijl veelal Saksisch, bouwvorm veelal het Hallehoes/Loshoes of een (eigentijdse) afgeleide daarvan.
- Sobere bouwstijl, geen overmatige detaillering zonder functionaliteit/doelstelling.
- Positie van de bebouwing op het erf en oriëntatie t.o.v. omliggend landschap is passend en in relatie tot (historische) landschaps-/erfopbouw correct.
- De schaal/omvang van de bebouwing heeft directe relatie met het erf, de (historische) functie/gebruik en het omliggend landschap.
- Materiaalgebruik passend bij de historisch kenmerkende bouwkwaliteit van het gebied:
  - o Gevels opgetrokken uit baksteen, Bentheimer zandsteen, leem, twijgen, veldkeien, (eiken)hout of een combinatie daarvan
  - o Dakbedekking bestaand uit gebakken, ongeglazuurde dakpannen, riet of een combinatie daarvan;
  - o Constructie/skelet opgebouwd uit eiken houten gebinten
- Kleurgebruik passend en opgaand in omliggend landschap:
  - o Rood/Oranje (bakstenen, dakpannen)
  - o Donkergrijze ('blauwe') dakpannen
  - o Zwart (houtwerk, ijzerwerk)
  - o Witte ondergeschikte accenten mogelijk (kozijnen, windveren, stiepel/geveltekens, sluitstenen)
  - o Natuurlijke kleuren en materialen
- Het bouwwerk is ondersteunend in de algehele (hoge) ruimtelijke kwaliteit van een locatie/erf.
- Het bouwwerk is niet uniek(\*) in zijn voorkomen. Voorbeelden hiervan zijn (kap)schuren en kippenhokken.

*Voorbeelden van bebouwing met specifieke kwaliteiten (traditioneel of eigentijds) (bron cyclomedia):*





#### **Categorie 4: Karakteristieke gebouwen**

- Minimaal 50 jaar oud.
- Het pand is op zichzelf in positieve zin bepalend in de ruimtelijke kwaliteiten van een locatie of erf.
- Het pand is uniek (\*), het is beeld dragend op de locatie.
- De gevels en dakvlakken zijn authentiek qua opbouw, vormgeving en aanwezige materialen (stenen, dakpannen, etc.), wijzigingen en/of renovaties zijn ondergeschikt in beeld en omvang.
- Bouwstijl veelal Saksisch, bouwvorm veelal het Hallehoes/Loshoes of een afgeleide daarvan (m.u.v. enkele uitzonderingen zoals de ontginningenboerderijen of niet-agrarische bebouwing).
- Sobere bouwstijl, geen overmatige detaillering, aanwezige detaillering heeft (historische) functionaliteit/doelstelling.
- Positie van de bebouwing op het erf en oriëntatie t.o.v. omliggend landschap is passend en historisch correct.
- De schaal/omvang van de bebouwing heeft directe relatie met het erf, de (historische) functie/gebruik en het omliggend landschap.
- Materiaalgebruik passend bij de historisch kenmerkende bouwkwaliteit van het gebied:
- Gevels opgetrokken uit baksteen, Bentheimer zandsteen, leem, twijgen, veldkeien, (eiken)hout of een combinatie daarvan
- Dakbedekking bestaand uit gebakken, ongeglazuurde dakpannen, riet of een combinatie daarvan
- Constructie/skelet veelal opgebouwd uit eiken houten gebinten
- Kleurgebruik passend en opgaand in omliggend landschap:
- Rood/Oranje (bakstenen, dakpannen)
- Donkergrijze ('blauwe') dakpannen
- Zwart (houtwerk, ijzerwerk)
- Witte ondergeschikte accenten mogelijk (kozijnen, windveren, stiepel/geveltekens, sluitstenen)
- Natuurlijke kleuren en materialen
- De bouwtechnische staat van het pand is niet onomkeerbaar slecht. Een slechte bouwkundige staat betekent niet direct dat het pand wordt uitgesloten van deze categorie, echter dienen de waardevolle kwaliteiten in de bestaande situatie wel redelijkerwijs voldoende herkenbaar te zijn en het gebouw moet voldoende oorspronkelijke materialen hebben om hersteld te kunnen worden onder de noemer restauratie of renovatie (geen totale nieuwbouw).

*Voorbeelden van karakteristieke bebouwing (bron cyclomedia):*



### **Categorie 5: Monumentale gebouwen**

- Aangewezen gebouwen als gemeentelijk of Rijksmonument;
- Bij monumentale gebouwen gaat het om historisch belangrijke bebouwing:
  - o Het gebouw heeft een hoge leeftijd, veelal minimaal 100 jaar
  - o Het gebouw heeft een belangrijke functie gehad en daarmee een relevante rol gespeeld in de geschiedenis van de omgeving/het gebied
  - o Het gebouw heeft een aanwijzing als monument (gemeentelijk of rijksmonument)
- De bouwstijl is vaak streekeigen, echter niet altijd:
  - o Oude boerderijen of boerenschuren > typisch streekeigen bouwstijl
  - o Molens, watermolens, bedrijfsgebouwen > veel streekeigen elementen, bouwstijl, kleur- en materiaalgebruik veelal in lijn met de oude boerderijen/schuren;
  - o Landhuizen/kerken etc. > afwijkend t.o.v. streekeigen bouwstijl, eigen kwaliteit

*Voorbeelden van monumentale bebouwing:*



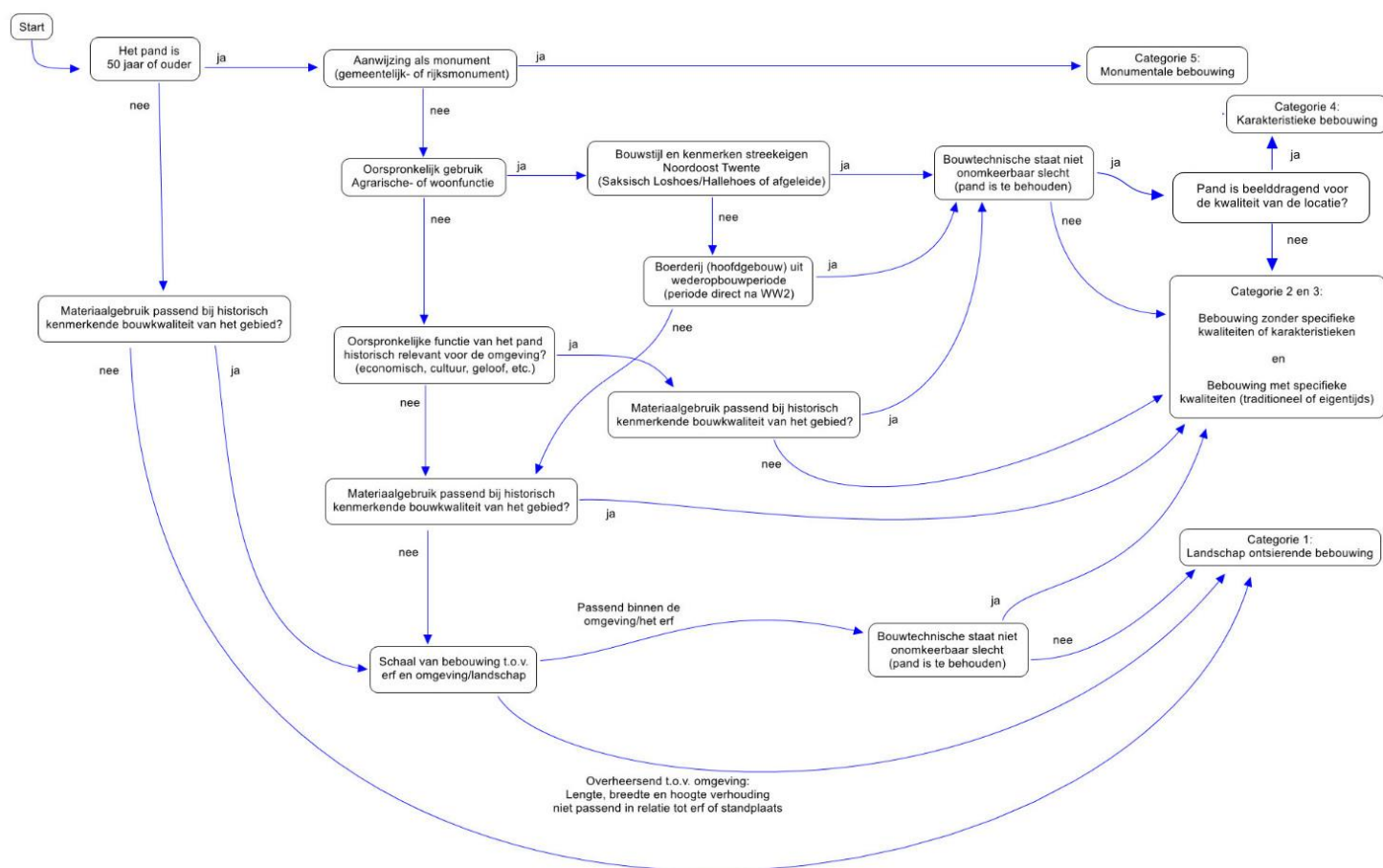
### **5.2 Bepalen categorisering**

Het uitgangspunt van dit kader en het beleid waarop dit kader gebruikt wordt is het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit en het stimuleren van het in stand houden van historisch relevante bebouwing. Deze bebouwing draagt bij aan de kwaliteit, herkenbaarheid en beleefbaarheid van het gebied Noord-oost Twente en haar historie. Authenticiteit van de buitenzijde is hierin belangrijk, zowel in materiaalgebruik als in opbouw en vormgeving. Het interieur is in de bepaling van categorisering ondergeschikt. De toetsing is maatwerk per gebouw. De gemeente kan zich bij het bepalen van de categorisering laten adviseren door het Q-team en/of de stadsbouwmeester.

Voor het bepalen van de categorisering van een gebouw worden de kenmerken van het gebouw in beeld gebracht. Aan de hand van deze kenmerken is te bepalen onder welke categorie een gebouw geplaatst kan worden. De term 'karakteristiek' is van toepassing op gebouwen die in categorie 4 vallen. Echter dient een gebouw in categorie 4 in het kader van deze regeling aan meer uitgangspunten te voldoen en richt de regeling zich met name op het behoud van de (cultuurhistorische) schil/ gevels.

Mocht een gebouw niet precies voldoen aan een categorie, maar er vanuit deskundig oogpunt wel onder vallen dan kan gemotiveerd worden afgeweken. Dat kan in positieve zin, maar ook in negatieve zin.

Onderstaand stroomschema is ondersteunend bij het bepalen van de categorisering van gebouwen:



#### (\*) Uniek

Unieke gebouwen zijn qua uitstraling van doorslaggevend belang van de plek. Dit zijn gebouwen die vanuit het verleden gezien relevant zijn voor de herkenbaarheid en het karakter van de plek. De ontstaansgeschiedenis van het erf is bijvoorbeeld afleesbaar aan de uitstraling van het gebouw (positie, stijl, bebouwingskenmerken, etc). Een uniek gebouw is beeldbepalend en beelddragend.

Gebouwen die in mindere mate uniek zijn kunnen in het kader van deze regeling maximaal de waardering categorie 3 krijgen. Deze zijn beeldondersteunend en kunnen bijvoorbeeld door de positie of door het volume wel van (positieve) betekenis zijn voor het erf, maar ze zijn minder uniek qua historische uitstraling en eenvoudiger inwisselbaar.

## Bijlage 3 Kaders Verblijfsrecreatie (nieuw)

Opmerking: In bijlage 3 is het nieuwe beleid voor verblijfsrecreatie opgenomen en bij vaststelling van dit nieuwe beleid zal de Nota Verblijfsrecreatie Noordoost Twente komen te vervallen.

### 1. Algemene kaders

- Wij bieden mogelijkheden voor marktconforme en gebiedspassende verblijfsrecreatieve bedrijvigheid.
- De ontwikkeling dient bij te dragen aan differentiatie en vernieuwing van het bestaande aanbod en/of heeft een aantoonbare meerwaarde voor het verblijfsrecreatieve product binnen de gemeente.
- Bij het verzoek om medewerking wordt gevraagd om een bedrijfsplan om de meerwaarde aantoonbaar te maken (economische haalbaarheid, marktbehoefte etc.). Initiatiefnemers kunnen het plan laten onderbouwen door een vakkundig extern adviseur.
- Permanente bewoning is in beginsel uitgesloten in iedere verblijfsvorm.
- De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt getoetst op basis van actueel marktonderzoek en hierbij wordt de theorie van zgn. leefstijlvinder vakantie en vrije tijd gebruikt.

### 2. Verblijfsrecreatie als hoofdfunctie

Initiatieven gericht op logiesverstrekking, onder de noemer (verblijfs)recreatie dan wel recreatief nachtverblijf, als hoofdfunctie zijn toegestaan bij de volgende functies en onder de gestelde voorwaarden.

#### 2.1 Recreatieterrein

Voorwaarden en kaders recreatieterrein:

- De exploitatie van een recreatieterrein is jaarrond toegestaan.
- Inzet op versterking van bestaande recreatieterreinen (uitbreiding, herinrichting etc.) boven nieuwvestiging.
- Het maximaal aantal eenheden en de type verblijfsvormen worden per recreatieterrein vastgelegd in het omgevingsplan.
- Op een recreatieterrein zijn kampeermiddelen toegestaan.
- Recreatiewoningen en bungalows zijn toegestaan. De maximale inhoud bedraagt 300 m<sup>3</sup>.
- Groepsaccommodaties zijn toegestaan.
- Eenheden bestemd voor kampeermiddelen (vast en/of mobiel) op een recreatieterrein mogen niet zonder wijziging van het omgevingsplan ingericht worden voor andere verblijfsvormen.
- Het parkeren van de auto's van gasten en bezoekers aan het terrein moet binnen de grenzen van het terrein plaatsvinden. Als richtlijn wordt hiervoor de geldende norm van het CROW gehanteerd.
- Horeca-activiteiten zijn zowel als ondergeschikte- of als nevenfunctie toegestaan op een recreatieterrein. Bij een ondergeschikte functie is er sprake van een activiteit enkel ingericht voor de verblijfs gast op het recreatieterrein. Bij een nevenfunctie is de activiteit ingericht voor zowel de verblijfs gast als passanten. De gradatie van het type horeca betreft maatwerk. Bij de realisatie van een horeca-activiteit wordt er rekening gehouden met ruimtelijke effecten op de locatie (toestroom, parkeerdruk etc.).
- Op gemeentelijk initiatief worden er geen Gereguleerde Overnachtings-Plaatsen (GOP's) gerealiseerd.

## **2.2 Hotel (horecafunctie)**

Een hotel is een verblijfsvorm, onder de bestemming horeca, waar recreatief nachtverblijf wordt aangeboden in de vorm van overwegend een- en tweepersoonskamers tegen boeking per nacht. In een hotel kunnen faciliteiten aanwezig zijn zoals een restaurant, een bar, een lounge, vergaderruimte, fitnessruimte, en/of een zwembad.

### Voorwaarden en kaders hotels:

Een hotel is dusdanig specifiek dat er geen nadere voorwaarden en kaders zijn vastgelegd buiten de normale wet- en regelgeving. Een nieuwe hotelfunctie betreft altijd maatwerk.

## **3 Verblifsrecreatie als neven- en/of ondergeschikte functie**

Initiatieven gericht op logiesverstrekking, onder de noemer (verblijfs)recreatie dan wel recreatief nachtverblijf, als neven- en/of ondergeschikte activiteit zijn toegestaan bij de volgende functies en de onder de gestelde voorwaarden.

### **3.1 Wonen**

De realisatie van een Bed and Breakfast (B&B) is binnen een (bedrijfs)woning toegestaan.

#### Voorwaarden en kaders Bed and Breakfast (B&B):

- Exploitatie is jaarrond toegestaan.
- Alleen in het hoofdgebouw met een maximum aantal slaappleatsen van acht.
- Het is niet toegestaan om nieuwe gebouwen toe te voegen voor de realisatie van een B&B.

### **3.2 Agrarisch en voormalig agrarisch erf**

Onder de functie 'agrarisch' en bij een voormalig agrarisch erf worden diverse ontwikkelingen toegestaan. Het betreft plattelandskamers, een groepsaccommodatie en/of een kampeerboerderij en een kleinschalig kampeer- en/of camperterrein. Het gaat om initiatieven waarbij de beleving van het platteland en het (voormalige) agrarische erf centraal staat.

#### 3.2.1 Voorwaarden en kaders plattelandskamers

- Exploitatie is jaarrond toegestaan
- Moeten in (voormalige) agrarische bebouwing gerealiseerd worden. Bijbouwen en uitbouwen is niet toegestaan.
- Het (voormalige) agrarische gebouw dient in de categorieën monumentaal, karakteristiek of bebouwing met specifieke kwaliteiten (traditioneel of eigentijds) te vallen. Zie bijlage 2.
- Het aantal plattelandskamers in één gebouw bedraagt minimaal twee om de bedrijfsmatige exploitatie te waarborgen (= min. vier slaappleatsen).
- De plattelandskamers vormen ruimtelijk een gezamenlijk object.
- Sanitaire voorzieningen, keuken en overige verblijfsruimten mogen per plattelandskamer worden ingericht.

#### 3.2.2 Voorwaarden en kaders groepsaccommodaties en/of kampeerboerderij

- Exploitatie is jaarrond toegestaan.
- Inzet op versterking van bestaande groepsaccommodaties en kampeerboerderijen op agrarische erven (uitbreiding, herinrichting etc.) boven nieuwvestiging.
- Moeten in (voormalige) agrarische bebouwing gerealiseerd worden. Bijbouwen en uitbouwen is niet toegestaan.
- Het (voormalige) agrarische gebouw dient in de categorieën monumentaal, karakteristiek of bebouwing met specifieke kwaliteiten (traditioneel of eigentijds) te vallen. Zie bijlage 2.
- Het gebouw omvat minimaal tien slaappleatsen voor recreatief nachtgebruik en kent gemeenschappelijk gebruik van sanitaire voorzieningen, keuken, overige verblijfsruimten en slaapzalen.

### 3.2.3 Voorwaarden en kaders kleinschalige kampeer- en/of camperterrein

- Openstelling gedurende de periode van 15 maart t/m 31 oktober. Niet jaarrond.
- Inzet op versterking van bestaande terreinen (uitbreiding, herinrichting etc.) boven nieuwvestiging.
- Maximaal 25 mobiele kampeermiddelen en/of camperplekken toegestaan.
- Er zijn geen vrije veld situaties toegestaan. Maximaal 50 meter overschrijding uit bouwblok.
- Het sanitair moet binnen het bouwblok worden gerealiseerd en binnen de bestaande bebouwing. Nieuwbouw is niet toegestaan.