Gemeente Almelo

# Raadsbrief ter informatie

*Postadres:*
**Gemeente Almelo**
**Postbus 5100**
**7600 GC Almelo**

Aan de raad van de gemeente Almelo

| Bijlage | Doorkiesnummer | Behandeld door | Datum |
|---|---|---|---|
| | | Marieke van Essen | 14 november 2023 |

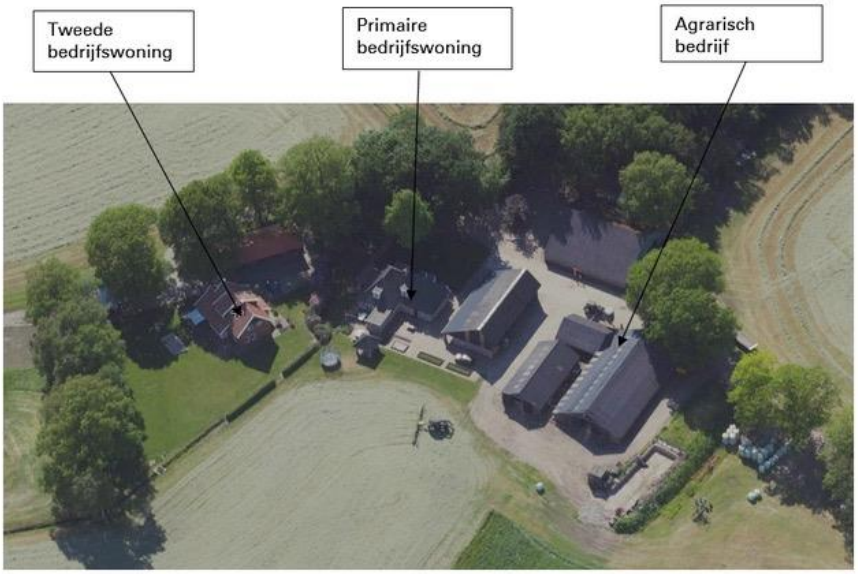
Onderwerp
Ontwerpbestemmingsplan Zeilkerweg 5 Bornerbroek

Geachte leden van de raad,

Hierbij willen wij u op de hoogte stellen van ons besluit om het ontwerpbestemmingsplan ‘Zeilkerweg 5 Bornerbroek’ (NL.IMRO.0141.00164-BP21) ter inzage te leggen.

*Inleiding*
Er is verzocht om de bestaande tweede bedrijfswoning aan de Zeilkerweg 5, als onderdeel van het agrarische bedrijf aan de Zeilkerweg 3, af te splitsen door deze aan te merken als ‘plattelandswoning’. Hierdoor mag de agrarische bedrijfswoning ook door derden worden bewoond.

*De bestaande (tweede) bedrijfswoning kan worden bestemd als plattelandswoning.*
Het agrarisch bedrijf aan de Zeilkerweg 3 heeft twee bedrijfswoningen en zijn voorzien van een agrarische bestemming. De tweede bedrijfswoning is gelegen aan de Zeilkerweg 5 en is in eigendom van directe familie van de maatschap. Zie hiervoor onderstaande luchtfoto.




Er is geen noodzaak meer voor een tweede bedrijfswoning, waardoor de koppeling met het bedrijf kan worden losgelaten. Er is verzocht om de tweede bedrijfswoning aan te merken als ‘plattelandswoning’. Hiermee blijft er sprake van een agrarische bedrijfswoning, maar mag deze ook door derden worden bewoond.

De tweede bedrijfswoning is in eigendom van familie van de maatschap, maar de bewoners zijn niet langer betrokken bij de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf.

*Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk voor het toestaan van een plattelandswoning.*
Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden' waarbij de bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan. Het geldende bestemmingsplan staat een plattelandswoning niet toe. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan 'Zeilkerweg 5 Bornerbroek' voorziet in het gewenste juridisch planologische kader om de plattelandswoning mogelijk te kunnen maken. Daarnaast wordt de bestaande agrarische kapschuur naast woning nr. 5, die wordt gebruikt voor stalling en opslag, conform het feitelijk gebruik aangeduid als opslaggebouw.

*Er is geen belemmering voor het agrarisch bedrijf.*
Op het agrarisch bedrijf wordt melkvee gehouden en worden gewassen geteeld. Door de tweede bedrijfswoning als plattelandswoning te bestemmen zijn er geen nadelige gevolgen voor de agrarische bedrijfsvoering. Een plattelandswoning wordt immers niet beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf, maar er is wel sprake van een goed woon-en leefklimaat. Ook zijn er geen belemmeringen voor andere agrariërs in de omgeving.

*Past binnen de uitgangspunten van de omgevingsvisie.*
Het perceel maakt onderdeel uit van het buitengebied. In de Almelose omgevingsvisie staat het buitengebied centraal voor landbouw en toerisme. Met dit initiatief zijn er geen belemmeringen voor de omliggende agrariërs en wordt voorzien in een optimaal ruimtegebruik door de niet-noodzakelijke bestaande tweede bedrijfswoning door derden te laten bewonen. De bestaande kapschuur wordt als bijbehorend bouwwerk (schuur) aan de plattelandswoning toegevoegd, waardoor de mogelijkheid ontstaat om de bestaande woning vergunningsvrij verder uit te bouwen. Dit is een passende ruimtelijke ontwikkeling op het eigen terrein en leidt niet tot een nadelige verstening van het buitengebied.

*Omwonenden zijn betrokken.*
De initiatiefnemer heeft de directe omwonenden en het naastgelegen agrarisch bedrijf geïnformeerd over het plan. Ze hebben ingestemd met het plan. Zoals hiervoor reeds aangegeven zijn er geen belemmeringen voor agrariërs in de omgeving.

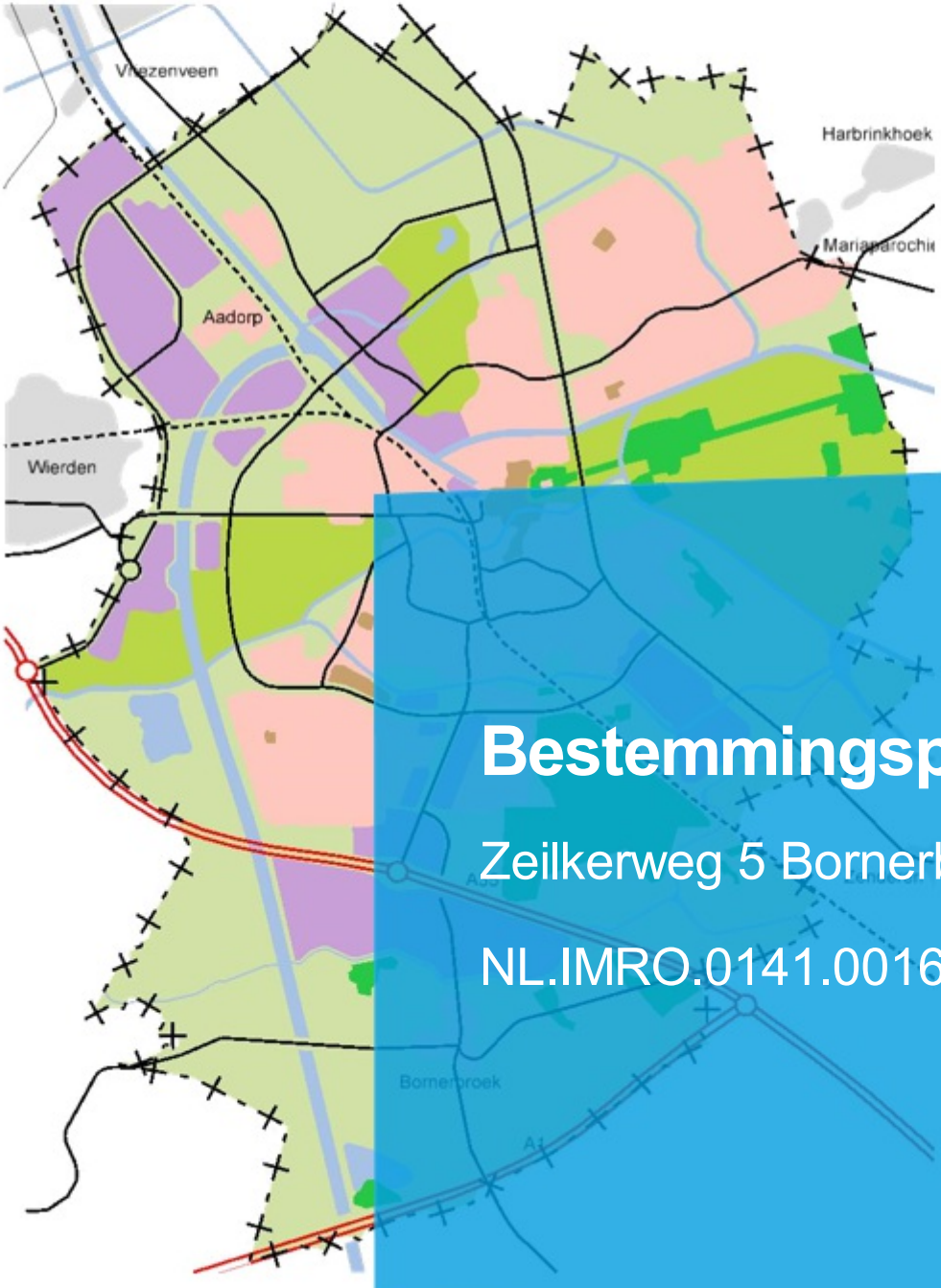
*Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan*
Het ontwerpbestemmingsplan 'Zeilkerweg 5 Bornerbroek' ligt ter inzage voor een periode van zes weken. Dit bestemmingsplan is te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl

Wij informeren u over ons besluit, omdat u op basis van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd bent om het bestemmingsplan vast te stellen. Naar verwachting ontvangt u in het 2e kwartaal van 2024 een raadsvoorstel om het bestemmingsplan vast te stellen.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

J.H Dijkstra M.M. van 't Veld

Gemeente Almelo




# Bestemmingsplan

## Zeilkerweg 5 Bornerbroek

NL.IMRO.0141.00164-

## Inhoudsopgave


# Toelichting 5

**Hoofdstuk 1 Inleiding 6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 6
1.3 Vigerend bestemmingsplan 7
1.4 De bij het plan behorende stukken 7
1.5 Leeswijzer 8

**Hoofdstuk 2 Het plan 9**
2.1 Huidige situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 9

**Hoofdstuk 3 Beleid 11**
3.1 Rijksbeleid 11
3.2 Provinciaal beleid Overijssel 12
3.3 Gemeentelijk beleid 15

**Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten 17**
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 17
4.2 Milieuzonering 18
4.3 Geur 19
4.4 Bodem 19
4.5 Geluid 20
4.6 Luchtkwaliteit 20
4.7 Externe veiligheid 22
4.8 Water 23
4.9 Ecologie 26
4.10 Archeologie 26
4.11 Verkeer / parkeren 26

**Hoofdstuk 5 Juridische toelichting 28**
5.1 Planopzet en systematiek 28
5.2 Toelichting op de regels 28

**Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid 31**

**Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 32**
7.1 Vooroverleg 32
7.2 Zienswijzen 32

# Bijlagen bij de toelichting 33

**Bijlage 1 ISL3a berekening 34**

# Regels 40

**Hoofdstuk 1 Inleidende regels 41**
Artikel 1 Begrippen 42
Artikel 2 Wijze van meten 48

**Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 49**

Artikel 3 Agrarisch met waarden 50
Artikel 4 Waarde - Archeologische verwachting hoog 60
Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting middelhoog 62

**Hoofdstuk 3 Algemene regels 64**
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 65
Artikel 7 Algemene bouwregels 66
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 67
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 68
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels 71
Artikel 11 Algemene procedureregels 72
Artikel 12 Overige regels 73

**Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 74**
Artikel 13 Overgangsrecht 75
Artikel 14 Slotregel 76

## Bijlagen bij de regels 77

**Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten 78**

# Toelichting

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

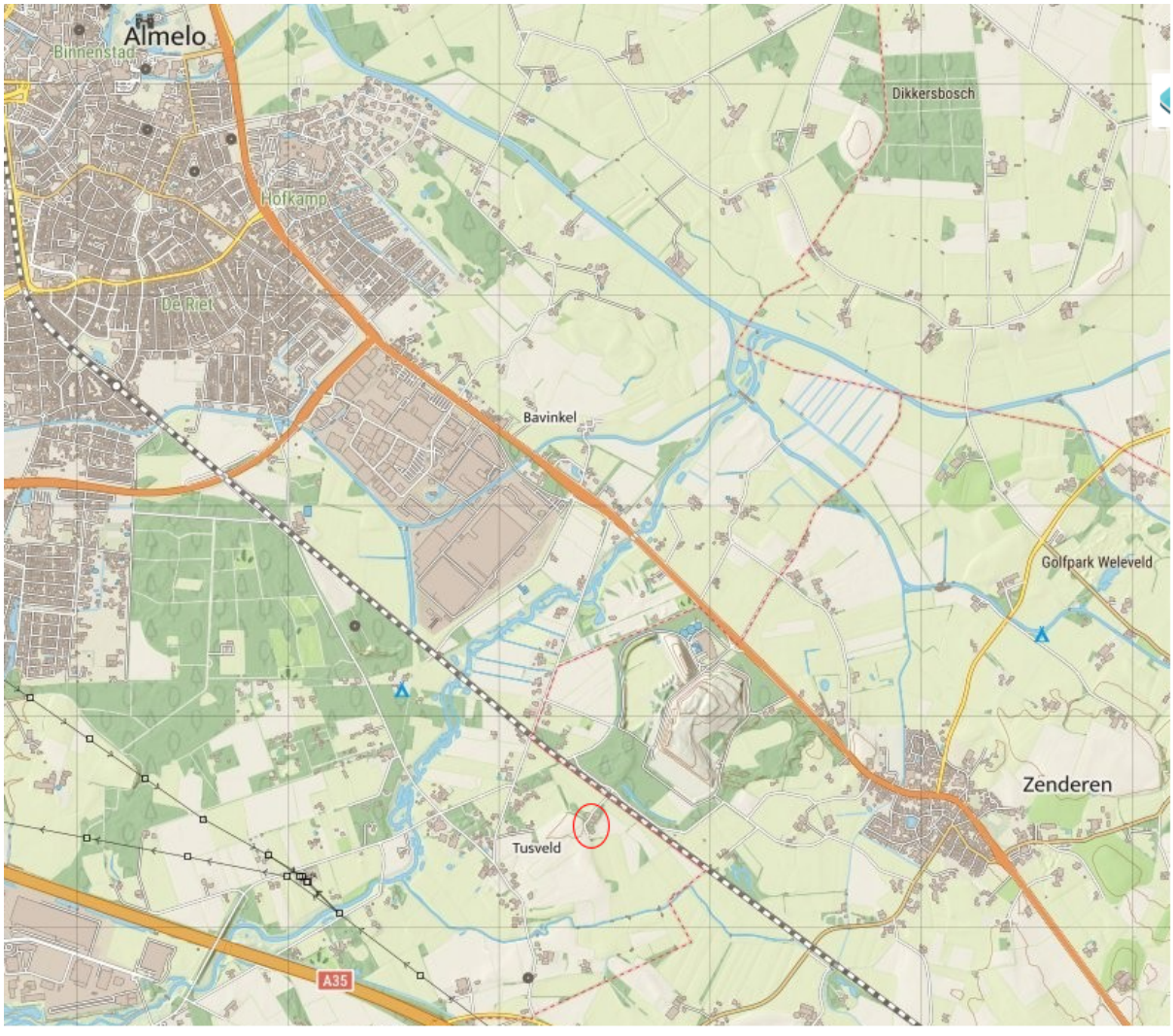
Voor de locatie Zeilkerweg 3-5 in Bornerbroek is een plan ontwikkeld. De initiatiefnemers willen een bestaande bedrijfswoning bij het agrarische bedrijfsperceel omzetten in een plattelandswoning. Dit omdat de woning niet langer bewoond wordt door bewoners die betrokken zijn bij de bedrijfsvoering van het betreffende agrarische bedrijf. Een plattelandswoning biedt hierbij een uitkomst om reguliere bewoning toe te kunnen staan, zonder dat het bedrijf hier hinder van ondervindt. Daarnaast geldt dat een bestaande agrarische kapschuur binnen het bouwvlak conform het feitelijk gebruik wordt aangeduid als opslaggebouw.

Deze ontwikkelingen passen echter niet binnen het geldende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Het plangebied bestaat uit het agrarische erf Zeilkerweg 3-5 in Bornerbroek. Het plangebied ligt tussen Almelo, Zenderen en Bornerbroek, nabij het buurtschap Tusveld. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Ambt Almelo, sectie P, perceelsnummers 478, 512, 770, 771, 881 en 882. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.




*Figuur 1.1: Ligging plangebied, planlocatie rood omcirkeld (bron: opentopo)*

Begrenzing

De begrenzing van het plangebied komt overeen met het toegekende agrarisch bouwvlak voor Zeilkerweg 3-5 in Bornerbroek. Zie de verbeelding voor de exacte begrenzing van het plangebied.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het agrarisch bedrijfsperceel aan de Zeilkerweg 3-5 ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening' van de gemeente Almelo. Op grond van het bestemmingsplan geldt voor het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden', een bouwvlak, de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - houtopstanden'. Daarnaast geldt voor een deel van het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting hoog' en 'Waarde - Archeologische verwachting middelhoog'. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.




*Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied correctieve herziening (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, het bestaande aantal bedrijfswoningen en het behoud en/of de ontwikkeling van landschappelijke en/of natuurwaarden.

Op grond van het geldende bestemmingsplan wordt onder bedrijfswoning verstaan: een woning, slechts bestemd voor (het gezin) van een persoon die een directe relatie heeft met het op hetzelfde bouwperceel gevestigde bedrijf. Op het perceel zijn twee bedrijfswoningen aanwezig. Het voornemen is om de tweede bedrijfswoning van het agrarisch bedrijf om te zetten ten behoeve van reguliere bewoning door het als plattelandswoning toe te kennen.

Deze ontwikkeling is op basis van het geldend bestemmingsplan niet mogelijk. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om het voornemen mogelijk te maken.

## 1.4 De bij het plan behorende stukken

Het onderhavige bestemmingsplan 'Zeilkerweg 5 Bornerbroek' bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken.

- Verbeelding (identificatie NL.IMRO.0141.00164-BP21);
- Bijlagen bij de toelichting;
- Regels;
- Bijlagen bij de regels.

## 1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en het te realiseren plan beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken behandeld. In hoofdstuk 5 wordt het bestemmingsplan in juridisch opzicht toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 wordt ten slotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid belicht.

# Hoofdstuk 2 Het plan

## 2.1 Huidige situatie

Aan de Zeilkerweg 5 is een (tweede) bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf aan de Zeilkerweg 3 aanwezig. Naast de woning nr. 5 is een agrarische kapschuur aanwezig die gebruikt wordt voor stalling en opslag.

Op het agrarisch bedrijf Zeilkerweg 3 wordt melkvee gehouden en worden gewassen geteeld. Er zijn meerdere agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig en een bedrijfswoning die wordt bewoond door de eigenaar van het agrarisch bedrijf.

De eigenaar van de tweede bedrijfswoning (Zeilkerweg 5) is de dochter en zus van de betreffende agrariërs (maatschap G.J. Koelen - Weernink en G.J.R. Koelen) en voert geen werkzaamheden uit op en bij het agrarisch bedrijf. Daarmee is de binding met het agrarische bedrijf komen te vervallen en is er niet langer een noodzaak om de (tweede bedrijfs)woning aan te merken als bedrijfswoning. In figuur 2.1 is een vogelvlucht aanzicht van het plangebied weergegeven.



Figuur 2.1: Luchtfoto locatie Zeilkerweg 3 en 5 Bornerbroek (bron: Cyclomedia)

## 2.2 Toekomstige situatie

In het verleden was het door de milieutechnische bescherming vanuit diverse wetten niet mogelijk om een voormalige agrarische bedrijfswoning op een bestaand agrarisch erf te bestemmen als burgerwoning. Het aangrenzende agrarische bedrijf werd dan in haar bedrijfsvoering geschaad. Een burgerwoning geniet vanuit milieukundig oogpunt namelijk meer bescherming tegen overlast dan de eigen agrarische bedrijfswoning.

In navolging van de Wet plattelandswoningen die per 1 januari 2013 in werking is getreden is deze mogelijkheid wel aanwezig door middel van het toekennen van een zogenoemde plattelandswoning.

Zoals al aangegeven in de aanleiding is de initiatiefnemer voornemens om de tweede bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning, zodat reguliere bewoning is toegestaan. Hoewel de eigenaar van de tweede bedrijfswoning familie is van de agrariër op het naastgelegen perceel, heeft de eigenaar geen economische of functionele binding met het betreffende agrarisch bedrijf.

Er worden door de bewoners van Zeilkerweg 5 namelijk geen werkzaamheden uitgevoerd ten behoeve van het agrarisch bedrijf, waardoor er geen noodzaak is om de woning aan te merken als (tweede) bedrijfswoning. Een plattelandswoning is een uitkomst om de bewoning voort te kunnen zetten, omdat de woning in dat geval door een derde (niet betrokken bij het bedrijf) bewoond mag worden en tegelijkertijd het bedrijf niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

Daarnaast wordt een kapschuur binnen het huidige bouwvlak conform het feitelijk gebruik aangeduid als

opslaggebouw ('specifieke vorm van agrarisch met waarden - opslag').

# Hoofdstuk 3 Beleid

## 3.1 Rijksbeleid

### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

**Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Een tweede bedrijfswoning kan daarbij ingezet worden als plattelandswoning om toekomstige leegstand te voorkomen en de bewoners een verbeterde uitgangspositie te geven, zonder dat het naastgelegen agrarisch bedrijf in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt wordt. Het plan past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

### 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' die in een bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt moet worden aangetoond dat er sprake is van een behoefte. De toelichting bij het bestemmingsplan bevat daartoe een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat een toelichting tevens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit wordt de 'Ladder Duurzame Verstedelijking' genoemd.

De beschrijving van de behoefte aan de betreffende, 'stedelijke ontwikkeling', moet inzichtelijk maken of, in relatie tot het bestaande aanbod, concreet behoefte bestaat aan de desbetreffende ontwikkeling. Die behoefte moet dan worden afgewogen tegen het bestaande aanbod, waarbij moet worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van leegstand.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling.

Onderhavig plan

Het plan geeft de mogelijkheid de bedrijfswoning ook te gebruiken als reguliere woning door de woning aan te merken als plattelandswoning. Bovendien wordt een bestaande kapschuur aangemerkt als opslag/stallingslocatie. Er wordt per saldo geen nieuwe woning toegevoegd. Dit is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6 van het Bro. Nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet nodig.

Ook als er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient aangetoond te worden dat de plannen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

## 3.2 Provinciaal beleid Overijssel

### 3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel geeft de provinciale visie op de fysieke leefomgeving van Overijssel weer. Hierin worden onderwerpen als ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur aangehaald in samenhang voor een duurzame ontwikkeling van de leefomgeving. De Omgevingsvisie is onder andere een structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening.

Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel van de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

### 3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

- generieke beleidskeuzes;
- ontwikkelingsperspectieven;
- gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het zgn. principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd. Hierin komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaand bebouwd gebied wordt benut, voordat er uitbreiding in de groene omgeving kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland en verbindingszones enzovoorts. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend en verankerd in de

Omgevingsverordening Overijssel.

Ontwikkelingsperspectieven

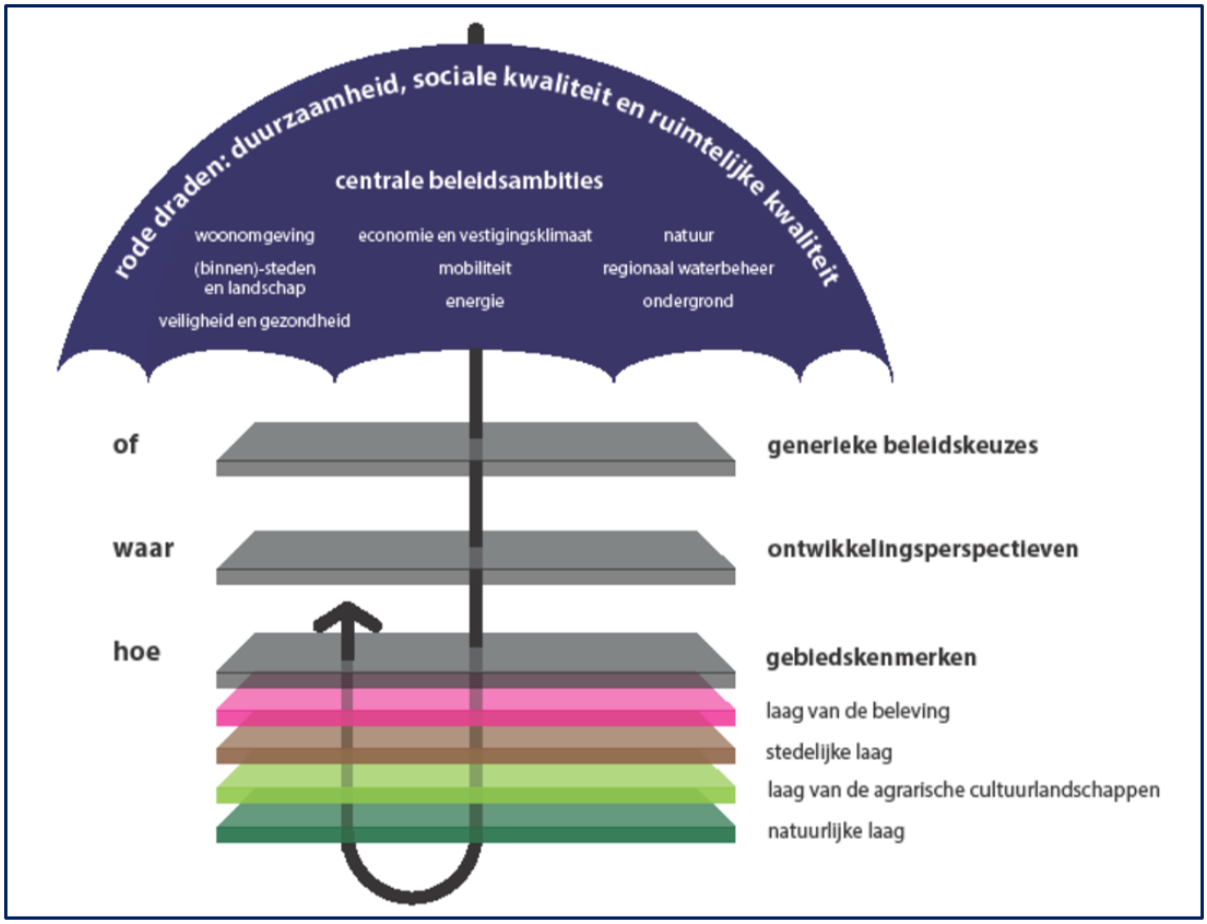
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelingsperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelingsperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven.

Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.




*Figuur 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: provincie Overijssel)*

**Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten Omgevingsvisie Overijssel**

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

Generieke beleidskeuzes

Of een ontwikkeling mogelijk is, wordt bepaald op basis van generieke beleidskeuzes. In  Hierbij is onder andere het principe van 'zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik' (artikel 2.1.3) van belang die er voor staat dat in eerste instantie bestaande bebouwing en stedelijk gebied wordt benut, voordat er nieuwbouw in de groene omgeving plaatsvindt.

*artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*

lid 1

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;
- dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.

lid 2

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

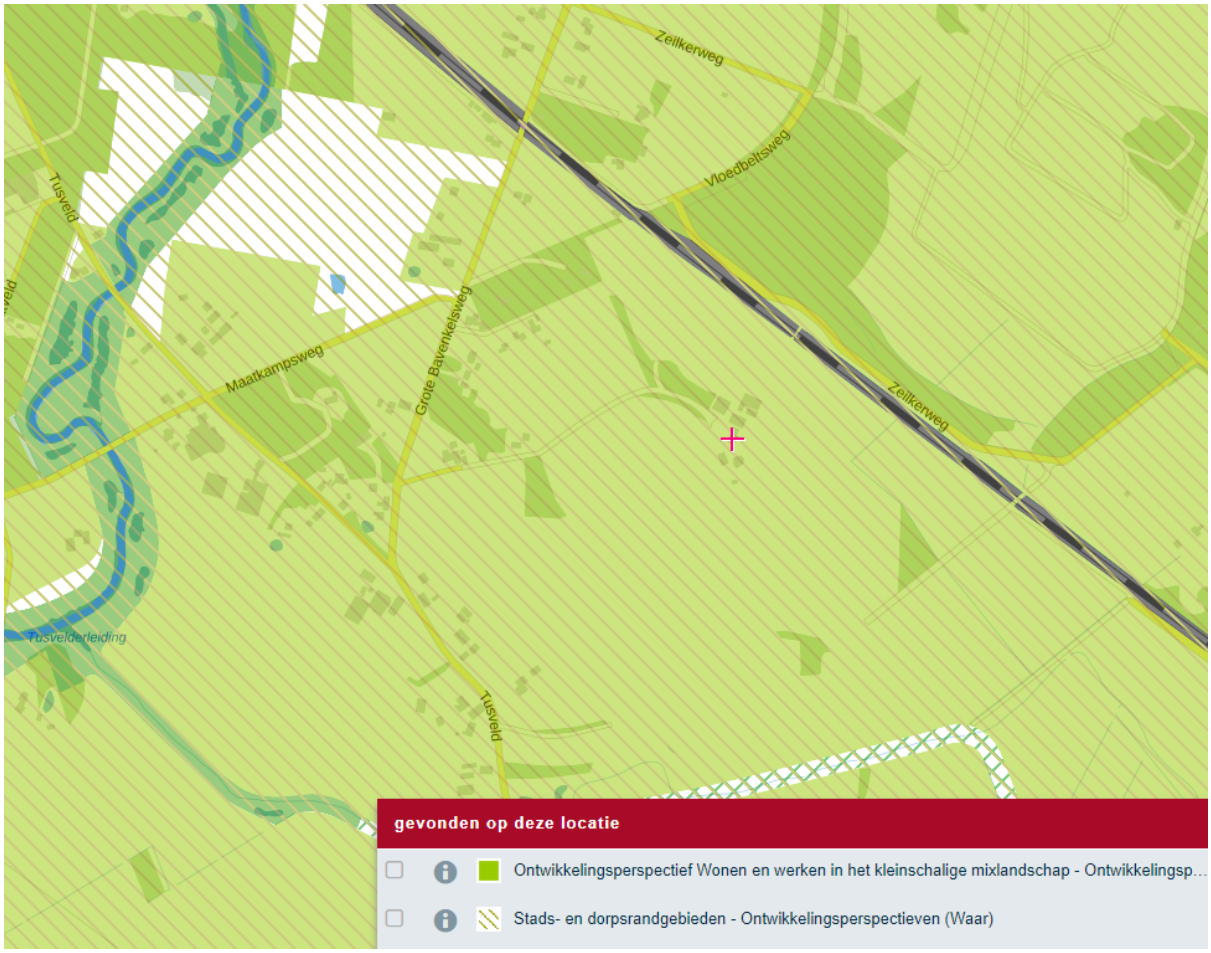
- dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
- dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Doorwerking voor voorliggend plan:

Het plan is niet in strijd met generieke beleidskeuzes. Het betreft een planologische omzetting zonder relevante gevolgen voor de omgeving of ruimtebeslag. Zo is er bijvoorbeeld geen strijd met de het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik aangezien het plan betrekking heeft op een bestaand erf.

Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. In dit geval zijn uitsluitend de ontwikkelingsperspectieven voor de landelijke omgeving van belang. In figuur 3.2 is een fragment van de kaart van de ontwikkelingsperspectieven behorende bij de Omgevingsvisie weergegeven.




*Figuur 3.2: Fragment ontwikkelingsperspectievenkaart, Omgevingsvisie Overijssel, de locatie is omlijnd*

*(bron: provincie Overijssel)*

Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt. Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel.

Het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' is gericht op het in harmonie ontwikkelen van verscheidende functies in het buitengebied, waaronder de voorgenomen woonfuncties en de agrarische bedrijvigheid.

De plannen van initiatiefnemers dienen er juist voor te zorgen dat er geen belemmeringen voor het agrarisch ondernemen ontstaan door de betreffende woning aan te duiden als plattelandswoning. Het initiatief is passend in de wet- en regelving voor plattelandswoningen en levert geen extra belemmeringen op voor functies in de omgeving.

De plannen van initiatiefnemers doen geen afbreuk aan het eigen karakter van het gebied en leveren geen extra belemmeringen op voor functies in de omgeving.

Gebiedskenmerken

Voor het plangebied gelden de volgende gebiedskenmerken:

- natuurlijke laag: *dekzandvlakte en ruggen;*
- laag van het agrarisch cultuurlandschap: *overgang jonge heide- en broekontginningslandschap en oude hoevenlandschap;*
- stedelijke laag: *niet van toepassing*
- lust- en leisurelaag: *stads- en dorpsrandgebieden*

Het voornemen heeft betrekking op de planologische omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning op een bestaand agrarisch bedrijfsperceel. Er treden dan ook geen relevante effecten op ten aanzien van de gebiedskenmerken van het plangebied.

**Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten planologische wijziging volledig in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Omgevingsvisie voor de ideale gemeente Almelo 2020-2040

De omgevingsvisie is op 29 september 2020 door de gemeenteraad van Almelo vastgesteld. De omgevingsvisie gaat in op hoe de gemeente Almelo zich tot nu toe heeft gevormd en wat voor toekomst beoogd wordt. Het doel is een omgeving waarin zo goed mogelijk gewoond, gewerkt, gesport en ontspannen kan worden.

*Buitengebied*

Ontwikkelingen in het buitengebied moeten passen bij de Almelose maat en schaal. Ze tasten de bestaande natuur niet aan en gaan goed samen met de (agrarische) bedrijvigheid. Hieronder staan enkele doelen voor het buitengebied opgesomd;

- het versterken van het buitengebied door de ruimtelijke kwaliteit en biodiversiteit te verbeteren;
- duurzame doelen stellen en bewust boeren. In het kader hiervan is er onder meer ruimte voor rood-voor-rood trajecten om leegstand en verval te voorkomen;
- het toevoegen van woningen gebeurt enkel als dat echt nodig is en een meerwaarde heeft. Voorbeelden van gewenste ontwikkelingen zijn bijzondere woonvormen als een knarrenhof of tiny

houses en het toevoegen van een tweede woning op het erf;

Toets

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het omzetten van een (tweede) bedrijfswoning naar een plattelandswoning aan de Zeilkerweg 5 in Bornerbroek. Deze ontwikkeling zorgt ervoor dat de betreffende woning regulier bewoond mag worden en voorkomt daarmee leegstand. Daarbij tast de ontwikkeling tegelijkertijd geen belangen van agrarische bedrijvigheid aan en heeft geen ruimtelijke impact aangezien het gaat om een functiewijziging. Er wordt daarmee bijgedragen aan het vitaal houden van het buitengebied van Almelo.

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie van de gemeente Almelo.

### 3.3.2 Kaderstelling landelijk gebied

Op 10 juli 2012 heeft de gemeenteraad de 'Kaderstelling landelijk gebied' vastgesteld. Deze kaderstelling bevat een richtinggevend ruimtelijk beleidskader dat dient als toetsingskader voor nieuwe initiatieven in het landelijke gebied. In de kaderstelling wordt een viertal ruimtelijke kaders specifiek genoemd:

1. Het landelijk gebied is in principe primair bestemd voor de uitoefening van de agrarische sector.
2. Nieuwe initiatieven mogen de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven niet hinderen.
3. De groene longen worden gevrijwaard van verdere stedelijke ontwikkeling.
4. Nieuwe initiatieven die:
    a. niet binnenstedelijk zijn op te lossen;
    b. van oorsprong al in het gebied aanwezig zijn;

kunnen eventueel worden ingepast, indien met het werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving de aanwezige ruimtelijke kwaliteit in het gebied wordt versterkt.

Toets

Bij voorliggend plan gaat het om een reeds bestaand agrarisch bedrijf en bestaand erf met agrarische bestemming. Met de planologische functiewijziging van de woning aan het Zeilkerweg 5 van bedrijfswoning naar plattelandswoning wordt de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven niet gehinderd. In Hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan en is daarnaast aangetoond dat er voor deze woning (nr. 5) tevens sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het plan voldoet en past daarmee binnen de kaderstelling voor het landelijk gebied van de gemeente Almelo. Er wordt invulling gegeven aan een initiatief dat de bedrijfsvoering van agarische bedrijven niet hindert en bijdraagt aan behoud van leefbaarheid van het landelijk gebied van Almelo.

# Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving staan van het verrichte onderzoek naar de voor het plan relevante feiten en de af te wegen belangen (Algemene wet bestuursrecht, artikel 3.2).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de geldende wet- en regelgeving die op voorliggend plan en plangebied van toepassing zijn. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden daarom de resultaten van het onderzoek naar o.a. de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreffen voor zover relevant de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, verkeer, water en vormvrije m.e.r-beoordeling.

## 4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het huidige Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Op 7 juli 2017 zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd binnen dit besluit om de m.e.r.-procedure eenduidiger en overzichtelijker te maken, alsmede het aspect milieueffectrapportage explicieter te behandelen in aanvragen. Dit besluit heeft tot doel het vaststellen van mogelijke, ernstig nadelige milieugevolgen ten gevolge van een activiteit binnen de aanvraag.

Binnen het Besluit milieueffectrapportage zijn een tweetal mogelijkheden opgenomen hoe om te gaan met dit besluit bij een aanvraag. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd, maar onder de gestelde drempelwaarden blijft, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Wanneer de beoogde activiteit in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage wordt benoemd en bovendien de gestelde drempelwaarden overstijgt, is de betreffende aanvraag m.e.r.-plichtig. Op dat moment zal een m.e.r.-rapportage op moeten worden gesteld.

Toets

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt een plattelandswoning mogelijk gemaakt. Er is geen sprake van een activiteit die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig is. De transformatie van een bestaand woonerfwordt niet expliciet benoemd in het Besluit milieueffectrapportage, maar de meest logische aansluiting kan worden gemaakt bij: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Er geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht bij:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De in dit kader relevante vraag die eerst beantwoord dient te worden is, of met het onderhavig plan sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage.

Het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' is niet gedefinieerd. In de toelichting op het Besluit m.e.r. zijn wel een aantal voorbeelden van bouwprojecten opgenomen die als stedelijk ontwikkelingsproject kunnen worden aangemerkt. In dat kader wordt verwezen naar woningen, parkeerterreinen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan.

Of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Onder andere de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling spelen daarbij een rol. Of de ontwikkeling per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kan hebben, is daarbij niet relevant.

Gelet op de uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) lijken de volgende aspecten relevant voor de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject:

- de aard en omvang van de ontwikkeling;
- de vormgeving en opzet;
- de schaalgrootte;
- de ligging;
- de voorgenomen functie(wijziging), en;
- de vraag of sprake is van een bestaand of van een te realiseren bouwwerk.

De omvang en opzet van het voorliggende plan past binnen de functionele en landschappelijke structuur van de directe omgeving. Het onderhavig plan betreft een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning en het aanduiden van een bestaande schuur voor een stalling/opslag functie. Er is geen sprake van significante ruimtelijke gevolgen, blijkens onder andere ook dit hoofdstuk van deze plantoelichting. Geconcludeerd wordt dan ook dat in voorliggend geval geen sprake is ven een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in het Besluit m.e.r.

## 4.2 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/buitengebied' dan wel 'gemengd gebied'. In figuur 4.1 zijn de richtafstanden weergegeven.

| Milieucategorie | Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk | Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied |
|---|---|---|
| 1 | 10 m | 0 m |
| 2 | 30 m | 10 m |
| 3.1 | 50 m | 30 m |
| 3.2 | 100 m | 50 m |
| 4.1 | 200 m | 100 m |
| 4.2 | 300 m | 200 m |
| 5.1 | 500 m | 300 m |
| 5.2 | 700 m | 500 m |
| 5.3 | 1.000 m | 700 m |
| 6 | 1.500 m | 1.000 m |

*Figuur 4.1: Richtafstanden VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering*

Toets

In het voorliggende geval is er sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk / buitengebied'.

*Externe werking*

Hierbij gaat het er om of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zelf leidt tot hinder of gevaar waarbij geen sprake meer is van goede ruimtelijke ontwikkeling. De bestemming van het plangebied is en blijft 'Agrarisch met waarden' met een bouwvlak en functieaanduidingen voor de agrarische activiteiten. Enkel wordt aangegeven dat er sprake is van een plattelandswoning in plaats van een reguliere bedrijfswoning. In dit opzicht is er geen wijziging qua milieubelasting richting de omgeving, daar de onderlinge afstanden

niet kleiner worden. Het voorliggende plan zorgt nu en in de toekomst niet voor een negatief effect op het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Een plattelandswoning betreft geen milieubelastende functie. Het omzetten naar plattelandswoning heeft daarom geen negatieve milieuimpact op de omgeving.

*Interne werking*

Onder de interne werking wordt bekeken of de in dit plan opgenomen nieuwe functie hinder ondervindt van omliggende functies. Feitelijk blijft de functie van het plangebied hetzelfde (een agrarisch bedrijfsperceel met twee woningen). Voor de volledigheid wordt hier wel kort stilgestaan bij mogelijke effecten van bedrijven uit de omgeving.

De plattelandswoning wordt niet beschermd tegen milieueffecten van het bedrijf waartoe hij niet behoort. De dichtstbijzijnde overige bedrijvigheid betreft Elhorst-Vloedbelt te Zenderen. Dit betreft een afvalverwerkingsplaats. Echter treedt er in planologisch opzicht geen verschil op in bescherming of de woning Zeilkerweg 5 nu het een bedrijfswoning dan wel een plattelandswoning betreft. Beide woningen genieten dezelfde bescherming tegen de omliggende milieubelastende objecten. Andere bedrijven liggen nog verder weg en hebben daarmee eveneens geen relevante invloed op het woon- en leefklimaat van de woning aan de Zeilkerweg 5. Milieuzonering vormt geen belemmering voor het voornemen.

Het voorliggend plan zorgt daarmee niet voor een gewijzigde situatie aangaande bedrijven en milieuzonering en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

## 4.3 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen;
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Toets

Het dichtstbijzijnde omliggende agrarische bouwvlak van een derde ligt op minimaal 330 m. Het betreft een paardenstalling, waardoor vaste geurafstanden van toepassing zijn, 50 meter. Deze benodigde afstand van 50 m wordt ruimschoots gehaald.

Overigens zoals in paragraaf 4.1 reeds aangegeven is de bescherming ten opzichte van omliggende bedrijvigheid voor een plattelandswoning niet anders dan voor de huidige bedrijfswoning. Er blijft sprake van een aanvaardbare situatie voor geur. Er wordt immers geen nieuw geurgevoelig object mogelijk gemaakt.

## 4.4 Bodem

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient in de daarvoor aangewezen gevallen een bodemonderzoek te worden verricht.

Artikel 3.1.6 van het Bro bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat een eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het opstellen of wijzigen van het

bestemmingsplan of een planologische afwijking. Als er verontreiniging aanwezig is moet bepaald (nader onderzoek) worden of het een geval is in de zin de Wbb of een diffuse verontreiniging. In de exploitatieopzet moeten de saneringskosten en de verwerkingskosten voor diffuus verontreinigde grond worden opgenomen.

Toets

Het toevoegen van de aanduiding plattelandswoning aan de (voormalige) bedrijfswoning betreft enkel een planologisch verandering. Er worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt waarbij sprake is van langdurig menselijk verblijf. Ook zijn er geen bodemingrepen voorzien die nog niet mogelijk zijn op basis van het geldende bestemmingsplan. Nader onderzoek is niet nodig.

## 4.5 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder moet er bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, c.q. een ontheffing op grond van de Wro, een onderzoek worden gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige objecten, voor zover deze geluidsgevoelige objecten zijn gelegen binnen een zonering van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen.

De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

- Woningen.
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Enerzijds betekent dit dat (geluids-)eisen worden gesteld aan de nieuwe milieubelastende functies, anderzijds betekent dit eveneens dat beperkingen worden opgelegd aan de nieuwe milieugevoelige functies.

Toets

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een geluidgezoneerd industrieterrein. Daarmee zijn alleen de onderdelen 'wegverkeerslawaai' en 'spoorweglawaai' relevant.

De woning Zeilkerweg 5 is een bestaande woning die in het verleden met een bouwvergunning is gerealiseerd. Er worden als gevolg van voorliggend plan geen wijzigingen beoogd aan de situering van de woning langs de Zeilkerweg of in de nabijheid van het spoortraject. Er hoeft dan ook geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Op grond van artikel 76, lid 3 Wet geluidhinder hoeft bij een vaststelling van een bestemmingsplan bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in de zone van bestaande wegen niet getoetst te worden. Het aspect 'geluid' vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

## 4.6 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

*Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide ($NO_2$) en fijn stof ($PM_{10}$ en $PM_{2,5}$). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;

- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan $NO_2$ en $PM_{10}$ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

*Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

**Bij plattelandswoning toetsing inclusief eigen bedrijf nodig**

Op basis van een uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (201306630/5) moet bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit bij plattelandswoningen ook rekening gehouden geworden met de emissies van het bedrijf waar een plattelandswoning onderdeel van was (o.b.v. Europese Richtlijn luchtkwaliteit). De woning moet voldoen aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer, ook als er alleen een overschrijding plaatsvindt als gevolg van het 'eigen' bedrijf.

Voor de aspecten geur en geluid hoeft dit niet. Daarbij geldt alleen de invloed van bedrijven in de omgeving op de plattelandswoning.

Toets

In de toekomstige situatie neemt het aantal verkeersbewegingen niet of nauwelijks toe ten opzichte van de huidige situatie. Een bestaande woning wordt alleen planologisch anders vastgelegd. Het plan draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg van verkeersbewegingen.

Ook is er geen sprake van een nieuwe (extra) gevoelige bestemming volgens 'besluit gevoelige bestemmingen' en bedrijven in de omgeving worden niet extra belemmerd door de bestemming van de platelandswoning.

Door *Jan Immink Agarisch bouw- en milieuadvies* is een luchtkwaliteitonderzoek (d.d. 2 oktober 2023) uitgevoerd dat is opgenomen in Bijlage 1. Voor het berekenen van de luchtkwaliteit voor de plattelandswoning als gevolg van het 'eigen bedrijf' zijn verschillende rekenmethoden beschikbaar. De verschillende modellen die bruikbaar zijn voor het berekenen van concentraties van inrichtingen, zijn gebaseerd op de Standaardrekenmethode 3 volgens het Nieuw Nationaal Model (NNM). KEMA heeft een eenvoudig rekenmodel ontwikkelt, genaamd ISL3a (Implementatie Standaardrekenmethode 3 Luchtkwaliteit). Met ISL3a kunnen concentraties PM10 , PM2,5 en NO2 ten gevolge van punt- en oppervlaktebronnen van industriële en agrarische inrichtingen worden berekend.

Uit het rekenresultaat blijkt dat op de Te Beschermen Objecten (TBO's) geen overschrijdingen, van zowel de jaargemiddelde concentratie als het aantal overschrijdingsdagen van de etmaalgemiddelde concentratie, plaatsvinden. De vergunde situatie voldoet aan de Wet milieubeheer en EU-richtlijn luchtkwaliteit wanneer Zeilkerweg 5 een plattelandswoning zal worden en niet meer bij de inrichting behoort. Er blijft sprake van een aanvaardbare situatie voor wat betreft regelgeving inzake luchtkwaliteit. De volledige berekening is te vinden in Bijlage 1.

Conclusie

Het voorliggende plan draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en er is geen sprake van een overschrijding van de grenswaarden.

## 4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het daarbij om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit;

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Naast de bovengenoemde wetgeving zijn tevens de volgende AMvB's, Ministeriële Regelingen en/of circulaires van toepassing op de externe veiligheid:

- Activiteitenbesluit milieubeheer. In dit besluit zijn veiligheidsafstanden en risiconormen ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten opgenomen. Veiligheidsafstanden zijn vastgesteld voor onder andere opslagtanks met propaan/propeen, aardgastankstations, en gasdrukmeet- en regelstations. Voor windturbines geldt het plaatsgebonden risico als risiconorm.
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations. De circulaire is van toepassing bij een besluit ten aanzien van een LPG-tankstation onder werking van het Bevi, dat het mogelijk maakt dat er (meer) personen in de omgeving van een LPG-tankstation aanwezig kunnen zijn. De effecten van bepaalde ongevalsscenario's staan centraal.
- Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. In deze circulaire zijn veiligheidszones (A-, B- of C-zone) vastgesteld voor de opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Binnen deze veiligheidszones worden de aanwezigheid van activiteiten en/ of objecten uitgesloten.
- Beleidsregels EV-beoordeling tracébesluiten. Deze beleidsregels geven een overzicht van de over de weg vervoerde gevaarlijke stoffen.

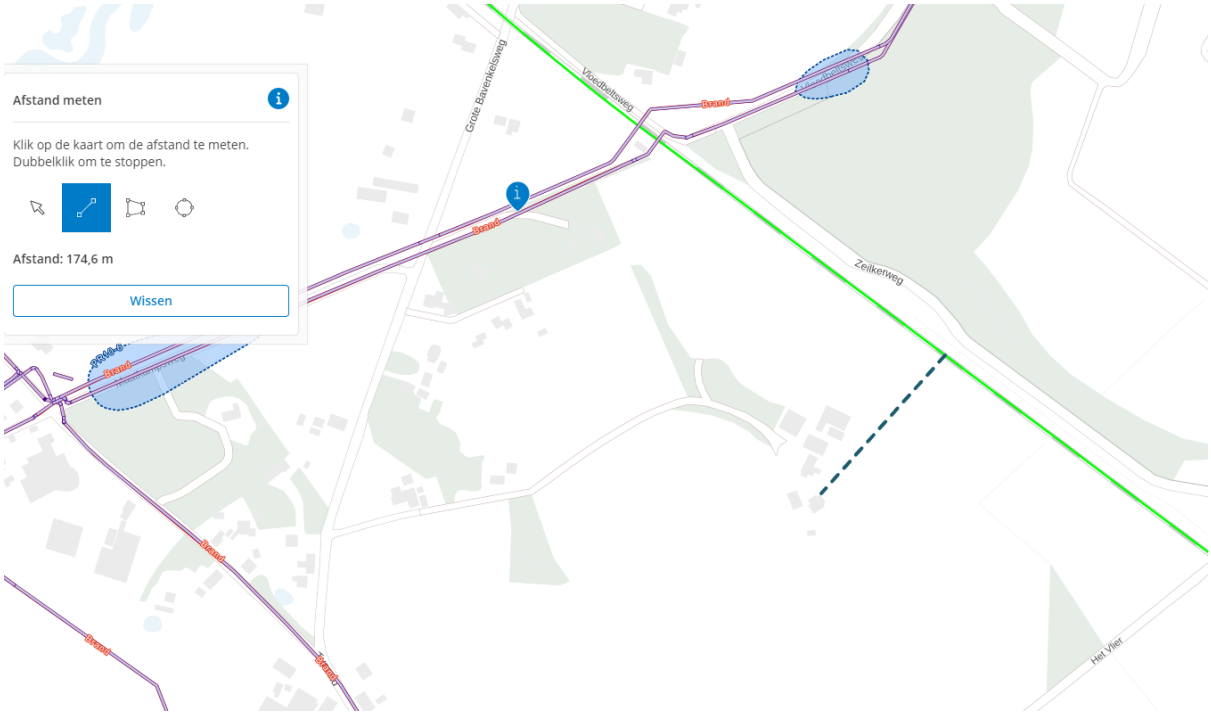
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar slechts een oriënterende waarde. Er is sprake van een verantwoordingsplicht in geval van een toename van het groepsrisico.

*Risicokaart*

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.




*Figuur 4.3: Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)*

Toets

Uit de inventarisatie blijkt dat binnen een straal van 175 m van de plattelandswoning geen risico's op basis van de externe veiligheid zijn gelegen. Bovendien geldt dat er geen sprake is van een nieuw kwetsbaar object, aangezien de huidige bedrijfswoning reeds een (beperkt) kwetsbaar object betreft. Derhalve geldt dat het plan(gebied):

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen, danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- niet voorziet in een ontwikkeling waarvoor een nadere verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

## 4.8 Water

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

**Waterbeleid**

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de NOVI en het Nationaal Water Programma 2022-2027 (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Het staat de komende jaren voor grote uitdagingen en blijft werken aan voldoende water (niet te veel, niet te weinig), omgaan met klimaatverandering, voldoen aan de eisen voor waterkwaliteit, de biodiversiteit versterken en daarnaast wordt gewerkt aan duurzame energie en circulair grondstoffengebruik.

In de Watervisie 2050 heeft het waterschap de opgaven beschreven. Daarin wordt geschetst hoe het watersysteem er in 2050 moet uitzien om goed toegerust te zijn voor alle uitdagingen.

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vloeit rechtstreeks voort uit de Watervisie. Het waterbeheerprogramma beschrijft hoe het waterschap de komende zes jaar werkt aan het realiseren van het gewenste waterbeheersysteem.

Hieronder wordt de Watervisie 2050 en het Waterbeheerprogramma 2022-2027 beschreven.

**Watervisie 2050**

Het Waterschap Vechtstromen heeft op 14 april 2021 de Watervisie 2050 vastgesteld. In deze Watervisie staat de drie belangrijkste opgaven waaraan Vechtstromen volgens zeven hoofdlijnen wil werken met partners en inwoners.

De drie belangrijkste opgaves zijn:

- de toenemende droogte en wateroverlast als gevolg van klimaatverandering;
- de waterkwaliteit die onder druk staat:
- de transitie naar een duurzame ontwikkeling.

De Watervisie zal worden doorvertaald naar een Waterbeheerprogramma waarin wordt bepaald hoe het Waterschap in de periode 2022-2027 gaat werken aan haar opgaves. In het beheerprogramma zal het beleid en de maatregelen worden opgenomen.

**Waterbeheerprogramma 2022-2027**

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 is op 15 december 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van Vechtstromen. Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg). Voor partners en ingezetenen verschaft het programma inzicht in de wijze waarop het waterschap omgaat met het water in het beheergebied.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Het waterbeheerprogramma sluit aan bij plannen van andere partijen zoals het Nationale waterplan (Nationaal Water Programma 2022-2027), het Stroomgebiedsbeheerplan Rijndelta en de Omgevingsvisie van de provincies Overijssel en Drenthe.

Belangrijk uitgangspunt van het Waterbeheerprogramma is de verandering van het klimaat. De weersomstandigheden zijn steeds minder vaak gemiddeld. Dat merken we de laatste twee decennia steeds duidelijker. De winters worden natter en in de zomer zijn er langere hete en droge perioden en vallen de buien steeds meer lokaal. Deze zomerbuien hebben vaker een zeer hoge intensiteit, wat leidt tot hoge afvoerpieken en overstromingen. Het watersysteem is nog niet goed toegerust op die verandering. Het is nu nog vooral ingericht op basis van gemiddelden - de normale beheersituatie enerzijds en het voorkomen van wateroverlast anderzijds - en niet op langdurige droge periodes en incidentele hoosbuien. Dit betekent dat het watersysteem aangepast moet worden. Daarbij heeft het waterschap de ambitie om te komen tot een klimaatrobuust watersysteem in 2050: een systeem dat zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht tegen een stootje kan en goed is toegerust op veranderingen en grotere weersextremen. Overeenkomstig de Watervisie 2050 heeft het waterschap de volgende hoofdlijnen aangegeven waar de komende jaren aan gewerkt wordt:

- Als gevolg van de klimaatverandering wil het waterschap zorgen voor meer balans tussen 'droge voeten' en het beperken van wateroverlast. Dat betekent dat water het leidende principe is voor het inrichten van de leefomgeving in plaats van andersom: water volgend aan de inrichting.
- Er wordt meer aandacht gegeven aan het vasthouden van water in de bodem.
- Regenwater wordt niet als afvalwater beschouwd, maar als bouwsteen in de ontwikkeling van een robuust watersysteem.

**Programma Water- en Riolering - De verbindende kracht van water (2022-2026)**

Met de invoering van de Omgevingswet vervalt de verplichting van het opstellen van een (verbreed)

Gemeentelijk RioleringsPlan(vGRP). In plaats daarvan kunnen gemeenten een (vrijwillig) Programma opstellen. Met dit Programma Water en Riolering sorteren we voor op komst van de Omgevingswet. In het Programma Water en Riolering –De verbindende kracht van water (2022-2026) worden de ambities en doelstellingen zoals verwoord in de Almelose Omgevingsvisie en de Klimaatadaptatiestrategie(AKAS) uitgewerkt tot maatregelen.

Met het programma wordt voorgesorteerd op een meer integrale aanpak en maken we gerichter keuzes om nog doelmatiger en efficiënter te kunnen werken. Hiermee houden we ons watersysteem ondanks extra kosten en de uitdagingen die klimaatverandering met zich meebrengt haalbaar en betaalbaar. Met ons watersysteem streven we daarom naar het integreren van de vier waterstromen:

- stedelijk afvalwater
- hemelwater (regenwater)
- grondwater
- oppervlaktewater

Deze watertaken corresponderen met de drie zorgplichten van de gemeente. Oppervlaktewater zien we als integraal onderdeel van het stedelijk water. De gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater zijn momenteel opgenomen in de Wet Milieubeheer en de Waterwet. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is dit opgenomen in artikel 2.16 Ow (lid1a).

De maatregelen voor de komende planperiode zijn bepaald door de huidige situatie te toetsen aan de normen die volgen uit de doelstellingen. Maatregelen betreffen onderzoeks-, borgings-en fysieke maatregelen en zijn gericht op het meer datagedreven, gebiedsgericht en samen met de stad inrichten, onderhouden en vervangen van het watersysteem. Datagedreven, gebiedsgericht en samen met de stad vormen dan ook de drie pijlers van onze werkwijze.

**Almelose Klimaatadaptatie Strategie**

Sinds 2018 het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie van kracht. Hierin hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten met elkaar afgesproken dat ons land van af 2050 klimaatrobuust en waterbestendig is ingericht. De verschillende overheden werken hiervoor met elkaar samen in zogenaamde werkregio's. Voor de gemeente Almelo is dit Twents waternet (TWN)**.**

Het Deltaprogramma werkt volgens een aantal stappen:

- WETEN: we brengen de effecten en kwetsbaarheden in beeld
- WILLEN: we gaan met de stad in gesprek om de gezamenlijke ambitie te bepalen
- WERKEN: we stellen een agenda op met concrete acties die Almelo klimaatrobuust maken

De stappen zijn vertaald in 7 ambities:

1. Kwetsbaarheden in beeld brengen
2. Risicodialoog voeren en strategie opstellen
3. Uitvoeringsagenda opstellen
4. Meekoppelkansen benutten
5. Stimuleren en faciliteren
6. Reguleren en borgen
7. Handelen bij calamiteiten

In het AKAS zijn de ambities gekoppeld aan de klimaattrends en zoveel mogelijk uitgewerkt in kwalitatieve en getalsmatige uitgangspunten voor nieuwbouw, openbare ruimte en privaat terrein. Het AKAS beperkt zich tot de klimaattrends wateroverlast (inclusief overstromen van beken en kanalen), hitte en droogte.

**Watertoetsproces**

Op 4 mei 2023 is via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets verricht. Aangezien het enkel een planologische functiewijziging betreft raakt het plan geen waterschapsbelangen en ook geen gemeentelijke waterbelangen. Het plan heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse. Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 4.9 Ecologie

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met beschermde gebieden, beschermde soorten, en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De wettelijke kaders hiervoor worden gevormd door Europese richtlijnen (Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn), nationale regelgeving (Wet natuurbescherming) en provinciale regelgeving (NNN in provinciale verordening).

Toets

*Natuurnetwerk Nederland*

Het plangebied ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gronden die tot het NNN behoren liggen op minimaal 675 m afstand van het plangebied.

*Natura 2000-gebied*

Het plangebied behoort niet tot Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op minimaal 11 km afstand (Lonnekermeer).

Vanwege de lokale invloedsfeer hebben de voorgenomen activiteiten geen negatieve effecten op deze Natura 2000- of Natuurnetwerk Nederland gebieden. Er is geen nader onderzoek nodig in het kader van gebiedsbescherming en er hoeft geen ontheffing van de Omgevingsverordening Overijssel of Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

*Soortenbescherming*

Als gevolg van voorliggende plannen worden geen fysieke ingrepen beoogd. De gronden in het plangebied worden reeds gebruikt voor het wonen (als bedrijfswoning). Op basis hiervan lijkt van aantasting van leefgebied voor beschermde flora en fauna geen sprake, daarnaast is de invloedsfeer van de voorgenomen ontwikkeling lokaal. Op basis van deze gegevens wordt nader onderzoek op basis van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk geacht.

## 4.10 Archeologie

Nederland heeft in 1992 het verdrag van Malta ondertekend. Het verdrag van Malta heeft als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te beschermen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient er een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd, voordat er bodemingrepen plaatsvinden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden ter vervanging van de Monumentenwet 1988. Een deel van de monumentenwet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Tot die tijd blijven deze onderdelen van de Monumentenwet 1988 gelden als overgangsrecht binnen de Erfgoedwet.

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Toets

De gemeente Almelo heeft een archeologische verwachtings- en advieskaart opgesteld. Nadere toetsing aan dit beleid is echter niet nodig. Net als bij het aspect bodem geldt dat er geen bodemingrepen zijn voorzien die nog niet mogelijk zijn op basis van het geldende bestemmingsplan. De omzetting van de aanduiding plattelandswoning betreft enkel een planologisch verandering.

## 4.11 Verkeer / parkeren

De planologische omzetting leidt niet (of nauwelijks) tot extra verkeer. De verkeersdruk op de openbare weg neemt niet toe. Parkeren zal conform de bestaande situatie plaatsvinden op eigen terrein, waar voldoende ruimte is om in parkeergelegenheid te voorzien.

Het aspect 'verkeer / parkeren' levert derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

# Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

## 5.1 Planopzet en systematiek

De in Hoofdstuk 2 beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid, bedrijven en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding worden de toegekende bestemmingen en aanduidingen visueel weergegeven. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft zelf geen juridische bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

## 5.2 Toelichting op de regels

### 5.2.1 Opbouw

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, zoals verplicht is sinds 1 juli 2013. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd wordt opgeleverd. Navolgend wordt de opbouw, indeling en systematiek van de regels kort toegelicht.

**Inleidende regels**

- *Begrippen*

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

- *Wijze van meten*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

**Bestemmingsregels**

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- *bestemmingsomschrijving*:

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies;

- *bouwregels:*

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart);

- *afwijken van de bouwregels:*

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de bouwregels ten aanzien van het oppervlak en de vorm van bijbehorende bouwwerken;

- *specifieke gebruiksregels:*

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies;

- *afwijken van de gebruiksregels:*

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van het in de

bestemmingsomschrijving beschreven gebruik van hoofdgebouwen;

- wijzigingsregels

In dit onderdeel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden gekoppeld aan de desbetreffende bestemming. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

**Algemene regels**

- *Anti-dubbeltelregel:*

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;

- *Algemene bouwregels:*

In dit artikel worden de algemene bouwregels voor het bouwen beschreven, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen;

- *Algemene gebruiksregels:*

Deze bepaling bevat een opsomming van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in algemene zin;

- *Algemene aanduidingsregels:*

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven;

- *Algemene afwijkingsregels:*

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

- *Algemene wijzigingsregels:*

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

- *Overige regels:*

Hier staan regels geformuleerd ten aanzien van bijvoorbeeld welstand en wegverkeerslawaai en er wordt de mogelijkheid geboden om nadere eisen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

**Overgangs- en slotregels**

- *Overgangsrecht:*

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het overgangsrecht is opgenomen zoals opgenomen in artikel 3.2.1 Bro. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;

- *Slotregel:*

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

### 5.2.2 Bestemmingen

Naast de inleidende regels (begrippen en wijze van meten), algemene regels (zoals bouwregels, gebruiksregels en proceduregels) en de overgangs- en slotregels, zijn de volgende bestemmingen in dit plan opgenomen:

Bestemmingen

- **Agrarisch met waarden (Artikel 3)**

Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Zelfstandige niet-grondgebonden agrarische bedrijven en intensieve veehouderij zijn niet toegestaan. De gronden zijn eveneens bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en/of natuurwaarden ter plaatse van de aanduidingen:

1. 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen' hoogteverschillen;

2. 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - houtopstanden' houtopstanden;

De gronden zijn ook bestemd voor het bestaande aantal bedrijfswoningen en maximaal één paardenbak binnen het bouwvlak zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - plattelandswoning' is een plattelandswoning toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - opslag' is stalling en opslag toegestaan.

Daarnaast zijn binnen deze bestemming wegen en paden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak, met dien verstande dat boogkassen met een bouwhoogte van maximaal 1,20 m uitsluitend zijn toegestaan in de periode van oktober tot en met april, extensieve dagrecreatie met bijbehorende gebouwen, overige bouwwerken, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven en bestaande nutsvoorzieningen toegestaan.

Er is een maximale goot- en bouwhoogte aangegeven voor bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning c.q. plattelandswoning. Voor bedrijfsbebouwing geldt een maximale goothoogte van maximaal 6 meter, met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Voor bedrijfswoningen en plattelandswoning geldt een maximale goothoogte van 5 meter, met een maximale bouwhoogte van 9 meter. Daarnaast zijn er nog regels opgenomen met betrekking tot de inhoud van een bedrijfs- en plattelandswoning (maximaal 750 $m^3$), de dakhelling van bedrijfsgebouwen (minimaal 20°) en dat de afstand tot de eigendomsgrens niet minder dan 5 meter mag bedragen. Voor bijbehorende bouwwerken bij bedrijfs- en plattelandswoningen zijn regels opgenomen, evenals voor overige bouwwerken. De bestemming kent een afwijkingsmogelijkheid voor het toegestaan van een grotere bouwhoogte van bedrijfsgebouwen.

Middels afwijking van de gebruiksregels wordt onder voorwaarden inwoning mogelijk gemaakt, evenals onder meer nevenactiviteiten, recreatieve nevenactiviteiten en een biomassavergistingsinstallatie.

- **Waarde - Archeologische verwachting hoog en middelhoog**

De gebieden met middelhoge en hoge verwachtingswaarden alsmede gebieden met een archeologische waarde zijn als een dubbelbestemming opgenomen waarvoor planregels gelden. In de regels geldt in principe een verbod op grondwerken tenzij vooraf onderzoek wordt gedaan. Op het verbod op grondwerken gelden vrijstellingen waarbij de omvang en diepte van de grondwerken bepalend zijn. Indien geen vrijstelling van toepassing is dient er een omgevingsvergunning aangevraagd te worden waarbij een rapportage van het archeologisch vooronderzoek overlegd moet worden.

Om te voorkomen dat voor elke kleine ingreep onderzoek moet worden verricht en een omgevingsvergunning moet worden afgegeven, wordt een drempel gehanteerd. Onderzoek is alleen nodig en een omgevingsvergunning wordt alleen vereist voor werkzaamheden met een oppervlak groter dan 2500 $m^2$ en 5000 $m^2$ in respectievelijk gebieden met de waarde archeologie, een hoge verwachting en een middelhoge verwachting. Bovendien geldt dit alleen voor grondwerken dieper dan 40 cm.

# Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden
naar de uitvoerbaarheid van het plan. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten, waaronder leges en planschadekosten, komen voor rekening van de aanvrager. Hiermee is het kostenverhaal anderzins verzekerd en kan de raad op grond van artikel 6.12, lid 2 onder a besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

# Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

## 7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met instanties, zoals gemeenten, waterschappen, provinciale diensten en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft in april 2023 een uitzonderingslijst opgesteld van categorieën bestemmingsplannen en projectbesluiten van lokale aard waarvoor vooroverleg niet noodzakelijk is. Het plan valt onder categorie B, onder hoofdstuk 3 (Woningbouw in het buitengebied) waarvoor geen vooroverleg noodzakelijk is.

Waterschap Vechtstromen

Op 4 mei 2023 is het plan via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap Vechtstromen. De conclusie van die digitale toets is dat het waterschap geen waterschapsbelang heeft voor de voorgenomen plannen. Hiermee is voldaan aan het verplichte vooroverleg.

Omgeving

De initiatiefnemer heeft de directe omwonenden en het naastgelegen agrarisch bedrijf geïnformeerd over het plan. De geïnformeerden hebben ingestemd met het plan. Voorts geldt dat het agrarisch bedrijf niet in haar ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt.

## 7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van ..... voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze ten aanzien van dit bestemmingsplan kenbaar maken. Tijdens de termijn van de terinzagelegging zijn ..... zienswijzen binnengekomen.

# Bijlagen bij de toelichting

# Bijlage 1 ISL3a berekening

# ISL3a berekening

Locatie:

**Zeilkerweg 3-5**
**7627 RL Bornerbroek**

Opgesteld door:

Jan Immink
agrarisch bouw- en milieuadvies

Broekweg 36 - 7688 RJ Daarle
tel 0546-697322 - fax 0546-698281 - mobiel 06-51357793
www.janimmink.nl - info@janimmink.nl

10-10-2023

## Inleiding

Er bestaat een wens om Zeilkerweg 5 te Bornerbroek te gebruiken als plattelandswoning. Te Zeilkerweg 3 is een veehouderij gevestigd. Op het bedrijf worden melkkoeien, vleeskalveren, vleesstieren en ook jongvee gehouden. Figuur 1 geeft de situatie weer. Ten bate van een bestemmingsplanprocedure moest worden uitgesloten dat de drie stallen een ontoelaatbare concentratie fijnstof veroorzaken.




*Figuur 1: Situering en naamgeving stallen*

## Wettelijk kader

In artikel 5.6, lid 1 van de Wet Milieubeheer (hierna: Wm) staat beschreven dat ten aanzien van de kwaliteit van de buitenlucht uitsluitend Titel 5.2 en bijlage 2 van de Wm gelden, alsmede de op deze titel berustende bepalingen.

Bijlage 2 van de Wm beschrijft richtwaarden en grenswaarden voor verschillende stoffen in de lucht. Voor fijnstof (PM10) geldt een jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m$^3$, die niet mag worden overschreden. Daarnaast geldt er een daggemiddelde grenswaarde van 50 µg/m$^3$, die niet meer dan 35 keer per jaar mag worden overschreden.

Voor de toepassing van o.a. bijlage 2 wordt in de Wm, artikel 5.20, verwezen naar de ministeriële Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. In artikel 66 van deze regeling is bepaald dat voor 15 maart van ieder kalenderjaar onder andere een overzicht wordt bekendgemaakt van de emissiefactoren per dier per jaar, betreffende zwevende deeltjes (fijnstof, PM10).

## Emissie

Voor veehouderijen zijn, zoals beschreven, emissiefactoren vastgesteld. De emissiefactoren die voor dit onderzoek gebruikt zijn, zijn afkomstig van de fijnstoflijst die op 13 maart 2020 is gepubliceerd door de Rijksoverheid. In tabel 1 zijn de gebruikte codes en emissiefactoren weergegeven. Aan de hand van deze waardes is per stal de emissie in gram per jaar berekend, wat door het programma is omgerekend naar PM10-emissie in gram per seconde.

*Tabel 1: Fijnstofemissie in gram per jaar*

| Stalnaam | Diersoort | Emissie (gram/dier/jaar) | Aantal dieren | Totaal (gram/jaar) |
|---|---|---|---|---|
| Stal 1 | Jongvee (A 3.100) | 38 | 35 | 1330 |
| Stal 2 | Melkkoeien (A 1.100) | 148 | 52 | 7696 |
| Stal 3 | Melkkoeien (A 1.100) | 148 | 10 | 1480 |
| | Jongvee (A 3.100) | 38 | 15 | 570 |
| | Vleeskalveren (A 4.100) | 33 | 50 | 1650 |
| | Vleesstieren (A 6.100) | 170 | 10 | 1700 |

**Methode**

De concentratie fijnstof is berekend door middel van het programma ISL3a, versie 2023. De coördinaten van de verschillende gebouwen zijn vastgesteld met behulp van een luchtfoto op de website van Aerius. De gebruikte invoergegevens van de berekening zijn weergegeven in bijlage 1. De naamgeving van de stallen, zoals die gebruikt is in de berekening, is weergegeven in figuur 1. Als te beschermen object is de voorgevel van Zeilkerweg 5 genomen, op ongeveer 40 meter afstand van de dichtstbijzijnde stal).

**Resultaten**

De resultaten van de berekening zijn (evenals de invoergegevens) weergegeven in bijlage 1. Uit de berekening blijkt dat ter plaatse van de te beschermen woning, Zeilkerweg 5 de jaargemiddelde concentratie fijnstof (PM10) 13,7 µg/$m^3$ is. De grenswaarde jaargemiddelde concentratie van fijnstof is 40 µg/$m^3$. De berekende concentratie overschrijdt de grenswaarde niet. Het aantal overschrijdingsdagen bedraagt zes. Dat is ruimschoots lager dan het maximaal aantal toegestane overschrijdingsdagen van 35.

**Conclusie**

Uit de resultaten blijkt dat de grenswaarde niet wordt overschreden. De woning aan de Zeilkerweg 5 te Bornerbroek voldoet aan de luchtkwaliteitsnormen voor PM10.

**Bijlage:**

- invoergegevens van de berekening

## Bijlage:

- invoergegevens van de berekening

## Model gegevens

| | | |
|---|---|---|
| Model | : | eerste model |
| Versie | : | ISL3a 2023.1 |
| PreSRM versie | : | 2.302 |
| Stof: | : | PM10 - Fijnstof |
| Referentiejaar: | : | 2023 |
| Terreinruwheid | : | 0.200 |

## Rekenpunt resultaten

| *Toetspunt* | *Omschrijving* | *X* | *Y* | *Conc. [µg/m³]* | *AG [µg/m³]* | *Bron [µg/m³]* | *# > 24u limi...* | *# > AG limie...* | *Zeezout* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Woning | Zelikerweg 5 | 244442.00 | 482455.00 | 13.7 | 13.6 | 0.0 | 6.0 | 6.0 | 2.0 |

## Agrarische bronnen

***Agrarische bron - Stal_klein, Stal voor 35 stuks jongvee***

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| X | 244457.00 | Y | 482520.00 | Hoogte | 0.00 | Emis PM10 | 0.00001664 | Int.diam. | 0.50 |
| Snelheid | 4.00 | Gas temp | 285.0 | Geb.bron | F | Mid X | 0.00 | Mid Y | 0.00 |
| Lengte | 0.0 | Breedte | 0.0 | Hoogte | 0.0 | Gebouwhoek | 0.0 | | |

***Agrarische bron - Stal_mid, Stal voor 52 melkkoeien***

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| X | 244460.00 | Y | 482537.00 | Hoogte | 0.00 | Emis PM10 | 0.00024387 | Int.diam. | 0.50 |
| Snelheid | 4.00 | Gas temp | 285.0 | Geb.bron | F | Mid X | 0.00 | Mid Y | 0.00 |
| Lengte | 0.0 | Breedte | 0.0 | Hoogte | 0.0 | Gebouwhoek | 0.0 | | |

***Agrarische bron - Stal_groot, Stal voor 10MK, 15JV, 50VK & 10 VS***

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| X | 244423.00 | Y | 482530.00 | Hoogte | 0.00 | Emis PM10 | 0.00017112 | Int.diam. | 0.50 |
| Snelheid | 4.00 | Gas temp | 285.0 | Geb.bron | F | Mid X | 0.00 | Mid Y | 0.00 |
| Lengte | 0.0 | Breedte | 0.0 | Hoogte | 0.0 | Gebouwhoek | 0.0 | | |

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

# Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

## 1.1 plan

Het bestemmingsplan "Zeilkerweg 5 Bornerbroek" met identificatienummer NL.IMRO.0141.00164-BP21 van de gemeente Almelo.

## 1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

## 1.3 verbeelding

de weergave van de inhoud van een bestemmingsplan (onder tek.nr. NL.IMRO.0141.00164-BP21) conform het gestelde in de Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening 2012. Onder het begrip 'verbeelding' wordt zowel de analoge wijze als de digitale wijze verstaan;

## 1.4 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

## 1.5 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

## 1.6 aangebouwd bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

## 1.7 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkend zijn en die op kleine schaal in een woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

## 1.8 agrarisch bedrijf

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

## 1.9 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

## 1.10 bed & breakfast

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

## 1.11 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

## 1.12 bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

## 1.13 bedrijfswoning

een woning, slechts bestemd voor (het gezin) van een persoon die een directe relatie heeft met het op hetzelfde bouwperceel gevestigde bedrijf;

## 1.14 bestaand

- bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

## 1.15 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

## 1.16 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

## 1.17 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

## 1.18 bouwen

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

## 1.19 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

## 1.20 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijke omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

## 1.21 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

## 1.22 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

## 1.23 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

## 1.24 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

## 1.25 bruto-vloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, zowel op de begane grond als op de verdieping;

## 1.26 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

## 1.27 detailhandel

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

## 1.28 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, onder te verdelen in maatschappelijke, openbare, persoonlijke en zakelijke dienstverlening, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf, detailhandel, een seksinrichting en (kinder)opvang;

## 1.29 erf

de grond deel uitmakende van een bouwperceel, behorende bij één woning, waarop geen hoofdgebouw is of mag worden gebouwd krachtens de vigerende woonbestemming;

## 1.30 extensieve dagrecreatie

recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen;

## 1.31 gebouw

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

## 1.32 gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

## 1.33 geluidsgevoelige functies

bewoning of andere geluidsgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

## 1.34 grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel;

## 1.35 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming de belangrijkste is.

## 1.36 hoofdverblijf

een gebouw of een deel van een gebouw dat fungeert als de vaste verblijfplaats van die persoon, hetgeen blijkt uit de basisregistratie personen (BRP);

## 1.37 huishouden

een persoon, of groep personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling;

## 1.38 intensieve veehouderij

een agrarisch bedrijf of een deel van een agrarisch bedrijf gericht op het houden van dieren (zoals een rundveehouderij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of pelsdierhouderij) waarbij het houden van deze dieren in zijn geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt of een combinatie van deze bedrijfsvormen alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen en met tenminste 250 m2 bedrijfsvloeroppervlak.

## 1.39 inwoning

twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van een of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

## 1.40 kampeermiddel

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan, dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

## 1.41 kas

een gebouw waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander licht doorlatend materiaal ten behoeve van het kweken van vruchten, bloemen en/of planten;

## 1.42 karakteristieke vrijstaande bijbehorende bouwwerken

gebouwen of een ensemble van gebouwen met een typisch Twentse bouwstijl;

## 1.43 landschappelijke waarden

de aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch en/of geomorfologisch opzicht;

## 1.44 maatvoeringsvlak

een op de verbeelding aangegeven vlak dat binnen een bestemmingsvlak de grens aangeeft tussen bijvoorbeeld gebruik, maximum bouwhoogte, maximum bebouwingspercentage, maximum aantal wooneenheden, etc.;

## 1.45 mantelzorg:

het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

## 1.46 natuurwaarden

de aan een gebied toegekende waarde, die bepaald wordt door het voorkomen van planten en dieren die zichzelf onder invloed van klimaat, geomorfologie, bodemkundige en waterhuishoudkundige gesteldheid en al dan niet beïnvloed door menselijke aanwezigheid, in stand houden;

## 1.47 nutsvoorziening

voorziening voor elektriciteit, gas, water, energie, telecommunicatie, (gescheiden) inzameling van (huishoudelijke) afvalstoffen, opslag en transport van afvalwater, openbare veiligheid, volksgezondheid en een daarmee gelijk te stellen voorziening van algemeen nut.

## 1.48 paardenbak

een omheind terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of ander doorlatend materiaal ten behoeve van het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport;

## 1.49 peil

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

## 1.50 permanente bewoning

bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte/gebouw als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats;

## 1.51 plattelandswoning

een agrarische bedrijfswoning die tevens door derden mag worden bewoond en die niet wordt beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf;

## 1.52 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

## 1.53 recreatiewoning

een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;

## 1.54 recreatieve bewoning

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

## 1.55 seksinrichting

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

## 1.56 Staat van Bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

## 1.57 teeltondersteunende voorzieningen

constructies bedoeld ter tijdelijke ondersteuning van open grondteelt, zoals kweektunnels, regenkappen, tunnel-, boog- en rolkassen;

## 1.58 vloeroppervlakte

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aangebouwde- en vrijstaande bijbehorende bouwwerken op de begane grond;

## 1.59 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

## 1.60 vrijstaand bijbehorend bouwwerk

een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

## 1.61 vrijstaande woning

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

## 1.62 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

## 1.63 wonen

het woonachtig zijn in een hoofdverblijf;

## 1.64 woning

een complex van ruimten, dat door de indeling en inrichting uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor een woning is de aanwezigheid van een eigen toegangsdeur/voordeur en alleen door het betreffende huishouden te gebruiken voorzieningen zoals kook- en wasgelegenheid en sanitair;

# Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

## 2.1 bebouwingspercentage:

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden, indien een bouwvlak bestaat uit meerdere bouwpercelen, geldt het bebouwingspercentage per bouwperceel;

## 2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

## 2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

## 2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

## 2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

## 2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

## 2.7 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

## 2.8 peil:

- voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- voor andere gebouwen en overige bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

# Artikel 3 Agrarisch met waarden

## 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat de uitoefening van:
   1. zelfstandige niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet is toegestaan;
   2. intensieve veehouderijbedrijven niet zijn toegestaan;
b. het bestaande aantal bedrijfswoning(en) en ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning" een plattelandswoning;
c. een opslaggebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - opslag';
d. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en/of natuurwaarden ter plaatse van de aanduidingen:
   1. 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen' hoogteverschillen;
   2. 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - houtopstanden' houtopstanden;
e. maximaal één paardenbak binnen het bouwvlak;
f. bed & breakfast (bestaande uit maximaal vier slaapkamers en één gemeenschappelijke huiskamer met een maximale oppervlakte van 30 $m^2$ per kamer) binnen de bestaande hoofdgebouwen en/of karakteristieke bijbehorende bouwwerken;
g. wegen en paden;
h. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
i. extensieve dagrecreatie;
j. teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak, met dien verstande dat boogkassen met een bouwhoogte van maximaal 1,20 meter uitsluitend zijn toegestaan in de periode van oktober tot en met april;
k. boomteelt is niet toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid'.

met bijbehorende gebouwen, overige bouwwerken, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven en de bestaande nutsvoorzieningen.

## 3.2 Bouwregels

### 3.2.1 Hoofdgebouwen

Binnen deze bestemming mogen bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen/plattelandswoning ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij bij de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning" de plattelandwoning uitsluitend binnen deze aanduiding mag worden gebouwd;
b. goothoogte van
   1. bedrijfsgebouwen maximaal 6 m;
   2. bedrijfswoningen en plattelandswoning maximaal 5 m;
c. bouwhoogte van
   1. bedrijfsgebouwen maximaal 10 m;
   2. bedrijfswoningen en plattelandswoning maximaal 9 m;
d. inhoud van een bedrijfswoning en/of een plattelandswoning maximaal 750 m3;
e. dekhelling van bedrijfsgebouwen minimaal 20°;
f. de afstand tot de eigendomsgrens mag niet minder dan 5 meter bedragen.

### 3.2.2 Kassen

Kassen mogen niet worden gebouwd.

### 3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen/plattelandswoning worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 100 m2 of, indien het bijbehorende bouwwerken bij een plattelandswoning betreft, niet meer dan de bestaande oppervlakte indien die meer is dan 100 m2, met dien verstande dat vervangende nieuwbouw van bijbehorende bouwwerken maximaal 250 m2 van de bestaande oppervlakte mag betreffen;
b. goothoogte is:
    1. bij een inpandige bedrijfswoning maximaal 3 m;
    2. bij een niet-inpandige bedrijfswoning maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning +0,25 m;
c. bouwhoogte is:
    1. bij een inpandige bedrijfswoning maximaal 6 m;
    2. bij een niet-inpandige bedrijfswoning maximaal de bouwhoogte van de bedrijfswoning -2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m.

### 3.2.4 Overige bouwwerken

Binnen deze bestemming mogen overige bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
a. sleufsilo's, silo's, hooibergen, windturbines en mestopslagplaatsen mogen niet buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. bouwhoogte van silo's, hooibergen en windturbines maximaal 15 m;
c. bouwhoogte sleufsilo's en mestopslagplaatsen maximaal 4 m;
d. oppervlakte paardenbak maximaal 1.000 $m^2$;
e. bouwhoogte lichtmasten ten behoeve van de paardenbak binnen het bouwvlak maximaal 6 m;
f. de bouwhoogte bedraagt in overige gevallen maximaal 3 m.

## 3.3 Afwijken van de bouwregels

### 3.3.1 Overschrijding bouwgrens

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a voor het overschrijden van de bouwgrenzen, mits:
a. de bouwgrenzen met maximaal 25 m worden overschreden;
b. de overschrijding noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
c. niet reeds eerder een omgevingsvergunning voor het overschrijden van de bouwgrenzen is verleend;
d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

### 3.3.2 Bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder c sub 1 voor het verhogen van de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen tot 12 m.

## 3.4 Specifieke gebruiksregels

a. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming;
b. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
    1. het opslaan van onklare voertuigen of onderdelen daarvan en het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens, voor zover dit geen onderdeel uitmaakt van de bedrijfsactiviteiten;
    2. het opslaan of opgeslagen houden van materialen voor zover dit geen onderdeel uitmaakt van de bedrijfsactiviteiten, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
    3. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van zelfstandige bewoning;
    4. bewoning van een woning door meer dan één huishouden;
    5. het splitsen van een woning in meerdere woningen;

## 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 3.5.1 Inwoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder b voor het gebruik van een woning dan wel de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken voor inwoning, uitsluitend ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

a. inwoning is toegestaan in maximaal één woning per bouwvlak;
b. de inhoud van de woning mag worden uitgebreid tot maximaal 1.000 $m^3$;
c. het vloeroppervlak van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg maximaal 75 $m^2$ mag bedragen;
d. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

### 3.5.2 Teeltondersteunende voorzieningen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder k voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak uitsluitend gedurende de periode 1 april tot en met 31 augustus, mits:

a. de voorzieningen aansluitend aan het bouwvlak worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte per bedrijf maximaal 500 m2 bedraagt;
c. de bouwhoogte maximaal 1,20 m bedraagt;

### 3.5.3 Nevenactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toelaten van bij het agrarisch bedrijf behorende en daaraan ondergeschikte nevenactiviteiten met bijbehorende voorzieningen, mits:

a. het de vestiging van een bedrijf betreft als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de in Bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel bedrijven die voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaken daaraan gelijk kunnen worden gesteld, met dien verstande dat het milieu niet extra mag worden belast ten opzichte van de milieubelasting van het agrarische bedrijf;
b. er geen sprake is van detailhandel anders dan verkoop van ter plaatse geproduceerde artikelen;
c. maximaal 30% van de oppervlakte van de bestaande en met omgevingsvergunning gebouwde bedrijfsbebouwing, die minimaal drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, hiervoor wordt gebruikt en geen nieuwbouw ten behoeve hiervan plaatsvindt;
d. opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;
e. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
f. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

### 3.5.4 Biomassavergistingsinstallaties

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van een nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf in de vorm van een biomassavergistingsinstallatie, mits:

a. de vergistingsinstallatie landschappelijk wordt ingepast;
b. gebouwen ten behoeve van de vergistingsinstallatie binnen het bouwvlak worden gebouwd;
c. ter voorkoming van een onevenredige verkeersaantrekkende werking aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden waarin is opgenomen in welke mate biomassa van derden mag worden verwerkt en in welke mate het digestaat mag worden geleverd aan derden;
d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

### 3.5.5 Recreatieve nevenactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van bij het agrarisch bedrijf behorende en daaraan ondergeschikte recreatieve nevenactiviteiten, uitsluitend binnen het bouwvlak, in de vorm van:

a. vakantieappartementen, mits:
   1. gerealiseerd in de bestaande en met omgevingsvergunning gebouwde bedrijfsbebouwing, die minimaal drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest;
   2. maximaal drie appartementen worden gerealiseerd met een woonoppervlak van maximaal 150 m2 per woning of appartement;
   3. er een inpassingsplan wordt overlegd;
   4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
   5. opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;
   6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
   7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
b. kleinschalige extensieve dagrecreatie met bijbehorende terrasvoorziening, mits:
   1. maximaal 450 m2 van de bedrijfsvloeroppervlakte van de bestaande en met omgevingsvergunning gebouwde bedrijfsbebouwing, die minimaal drie jaar in agrarisch gebruik is geweest, wordt gebruikt;
   2. maximaal 250 m2 van de buitenruimte intensief ten behoeve van de kleinschalige extensieve dagrecreatie met bijbehorende terrasvoorziening wordt gebruikt en de overige gronden slechts extensief;
   3. er een inpassingsplan wordt overlegd;
   4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
   5. opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;
   6. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
   7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
   8. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
c. groepsaccommodatie, mits:
   1. maximaal 1.000 m2 van de bedrijfsvloeroppervlakte van de bestaande en met omgevingsvergunning gebouwde bedrijfsbebouwing, die minimaal drie jaar in agrarisch gebruik is geweest, wordt gebruikt;
   2. er een inpassingsplan wordt overlegd;
   3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
   4. opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;
   5. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
   6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
   7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
d. trekkershutten, mits:
   1. maximaal drie trekkershutten met een maximale oppervlakte van 18 m2 ieder voor maximaal vijf personen per hut worden opgericht;
   2. opgericht binnen het bouwvlak met een maximale afstand van 50 m tot overige gebouwen;
   3. er een inpassingsplan wordt overlegd;
   4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
   5. opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;
   6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
   7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
e. kleinschalig kamperen, mits:
   1. maximaal 25 kampeermiddelen per bedrijf worden opgericht;
   2. het kampeerterrein binnen dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak wordt gesitueerd;
   3. buiten de periode van 1 april tot en met 30 september geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig zijn;

4. maximaal 75 m2 aan bebouwing wordt opgericht ten behoeve van sanitaire voorzieningen binnen het bouwvlak;
5. er een inpassingsplan wordt overlegd;
6. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
7. opslag en stalling in verband met de nevenactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;
8. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
9. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
10. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

### 3.5.6 Stapeling van afwijkingen uit artikel 3.4.5

Bij een combinatie van een afwijking voor trekkershutten en een afwijking voor kleinschalig kamperen, wordt het aantal trekkershutten in mindering gebracht op het aantal toegestane kampeermiddelen.

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

### 3.6.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op de in artikel 3.1 bedoelde gronden uit te voeren:

a. op alle gronden:
   1. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen, groter dan 100 m2;
   2. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
b. op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen': het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden;
c. op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - houtopstanden': het vellen en rooien van houtopstanden;

### 3.6.2 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

### 3.6.3 Uitzonderingen op het verbod

Geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
c. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak.

## 3.7 Wijzigingsbevoegdheid

### 3.7.1 Wijziging vorm en/of vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het wijzigen van het bouwvlak en/of vergroten van de oppervlakte van het bouwperceel, mits:

a. de wijziging noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
b. het bouwperceel hierdoor geen groter aaneengesloten oppervlak krijgt dan:2 ha voor alle agrarische

bedrijven niet zijnde intensieve veehouderijbedrijven;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden, waaronder in ieder geval wordt gereken het (leef)milieu en het landschap;
d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
e. er een compacte bouwperceelsvorm blijft bestaan;
f. uit een inpassingsplan de ruimtelijke inpassing van het bouwvlak in de omgeving blijkt, waarbij in ieder geval aandacht dient te worden besteed aan de beeldkwaliteit van de totale erfinrichting en de landschappelijke inpassing in de vorm van aanleg van streekeigen erfbeplanting plaatsvindt;
g. er bij een oppervlakte groter dan 1,5 hectare geïnvesteerd wordt in het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving;
h. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
    1. bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
    2. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
    3. met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
    4. met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
    5. met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
    6. beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
    7. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

### 3.7.2 Omschakeling van agrarisch bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming 'Bedrijf', mits:
a. het de vestiging van een bedrijf betreft als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de in Bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel bedrijven die voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaken daaraan gelijk kunnen worden gesteld, met dien verstande dat het milieu niet extra mag worden belast ten opzichte van de milieubelasting van het gestopte agrarische bedrijf;
b. er geen sprake is van detailhandel anders dan verkoop van ter plaatse geproduceerde artikelen;
c. uitsluitend de bestaande en met bouwvergunning gebouwde bedrijfsgebouwen, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, worden gebruikt ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten;
d. alle gebouwen die niet worden hergebruikt en niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt worden gesloopt;
e. vervangende nieuwbouw uitsluitend mogelijk is, indien er een substantiële reductie van het bouwvolume plaatsvindt;
f. er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een inpassingsplan dient te worden opgesteld;
g. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
h. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
i. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hunontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
j. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
k. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
    1. bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
    2. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
    3. in risicogebieden voor wateroverlast aanvullende maatregelen met betrekking tot schadevrij

bouwen en compensatie worden getroffen;
4. met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
5. met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
6. met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
7. beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
8. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

### 3.7.3 Omschakeling van agrarisch bedrijf naar paardenhouderij

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming ´Bedrijf´ met de aanduiding 'paardenhouderij' ten behoeve van een gebruiksgerichte paardenhouderij, mits:

a. uitsluitend de bestaande en met omgevingsvergunning gebouwde bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten;
b. vervangende nieuwbouw uitsluitend mogelijk is, indien er een substantiële reductie van het bouwvolume plaatsvindt;
c. er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een inpassingsplan dient te worden opgesteld;
d. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
f. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
g. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
h. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
    1. bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
    2. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
    3. in risicogebieden voor wateroverlast aanvullende maatregelen met betrekking tot schadevrij bouwen en compensatie worden getroffen;
    4. met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
    5. met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
    6. met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
    7. beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
    8. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

### 3.7.4 Omschakeling van agrarisch bedrijf naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. voor bewoning mag worden gebruikt de bestaande bedrijfswoning(en);
b. het aantal woningen beperkt dient te blijven tot één dan wel tot het aantal woningen gelijk aan het aantal bedrijfswoningen zoals aanwezig op het moment van vaststelling van het wijzigingsplan, met dien verstande dat woningsplitsing als volgt is toegestaan:
    1. splitsing in twee woningen indien de te splitsen woning met eventueel bestaande inpandige bedrijfsruimten, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, een inhoud heeft van minimaal 1.000 m3;
    2. splitsing in drie woningen indien de te splitsen woning met eventueel bestaande inpandige bedrijfsruimten, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, een inhoud heeft van minimaal 1.500 m3;

met dien verstande dat

- het gebouw waarin de gesplitste woningen zijn opgenomen niet mag worden gesloopt ten behoeve

van de herbouw van de gesplitste woningen op een andere locatie;
- de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m3;
- de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen niet wordt vergroot;
- de bijbehorende bouwwerken zodanig worden gesplitst dat iedere woning maximaal 100 m2 krijgt en het meerdere wordt gesloopt, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft;
- er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een inpassingsplan dient te worden opgesteld;

c. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

### 3.7.5 Omschakeling van agrarisch bedrijf naar landhuis

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming ´Wonen´ ten behoeve van de realisatie van een landhuis, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. één landhuis mag worden gebouwd met dien verstande dat:
   1. de inhoud van het landhuis bedraagt maximaal 2.000 m³;
   2. het aantal woningen bedraagt maximaal 1;
b. alle bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen die niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt worden gesloopt met dien verstande dat minimaal 800 m² aan bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt;
c. de bestaande bijbehorende bouwwerken worden gesloopt met dien verstande dat:
   1. maximaal 150 m² aan bestaande bijbehorende bouwwerken worden behouden;
   2. bijbehorende bouwwerken worden niet gesloopt, voor zover het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft;
d. minimaal 1,5 ha van het aansluitend gebied wordt ingezet voor het versterken van de landschappelijke waarden van het gebied;
e. de instandhouding alsmede ontwikkeling van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, waaronder begrepen geomorfologische, bodemkundige, landschapsvisuele, ecologische en biologische waarden, wordt gegarandeerd;
f. er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een inpassingsplan dient te worden opgesteld;
g. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
h. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

### 3.7.6 Wonen in vrijstaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toestaan van woningen in vrijstaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. deze wijzigingsbevoegdheid is alleen van toepassing is op karakteristieke bebouwing, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, met uitzondering van voor bewoning ongeschikt gemaakte woningen;
b. maximaal drie woningen zijn toegestaan inclusief de voormalige bedrijfswoning;
c. elke woning een inhoud heeft van minimaal 400 m3;
d. de oppervlakte of inhoud van de gebouwen mag niet worden vergroot;
e. Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m2;
f. alle bedrijfsgebouwen die niet worden hergebruikt en niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt worden gesloopt;
g. er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een inpassingsplan dient te worden opgesteld;
h. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
i. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

j. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
   1. bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
   2. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
   3. in risicogebieden voor wateroverlast aanvullende maatregelen met betrekking tot schadevrij bouwen en compensatie worden getroffen;
   4. met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
   5. met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
   6. met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
   7. beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
   8. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

### 3.7.7 Extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming ´Wonen´, waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m2 voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, niet zijnde karakteristieke bebouwing en opgericht met een bouwvergunning voor 1 januari 2004, kan één compensatiewoning worden toegestaan;
b. de sloop mag voor een deel plaatsvinden op de locatie van een ander voormalig agrarisch bedrijf, mits op de locatie van dit andere voormalige bedrijf ook alle voormalige bedrijfsbebouwing met uitzondering van karakteristieke bebouwing wordt gesloopt;
c. bij sloop op meerdere locaties wordt de compensatiewoning op één van beide locaties toegestaan;
d. de compensatiewoning mag een inhoud van maximaal 750 m3 hebben met daarbij bijbehorende bouwwerken met een oppervlakte van maximaal 100 m2;
e. de bebouwing dient te worden gesitueerd op een kavel van minimaal 500 m2 en maximaal 1.000 m2 per woning;
f. alle bebouwing die niet ten behoeve van het wonen wordt gebruikt dient te worden gesloopt met uitzondering van de gebouwen, tot een maximale oppervlakte van 300 m2, welke direct worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
g. er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een inpassingsplan dient te worden opgesteld;
h. er geïnvesteerd wordt in het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving;
i. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
j. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
k. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
   1. bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
   2. geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
   3. in risicogebieden voor wateroverlast aanvullende maatregelen met betrekking tot schadevrij bouwen en compensatie worden getroffen;
   4. met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
   5. met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
   6. met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
   7. beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;

8. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

# Artikel 4 Waarde - Archeologische verwachting hoog

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

## 4.2 Bouwregels

### 4.2.1 Gebouwen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemmingen) mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### 4.2.2 Overige bouwwerken

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemmingen) mogen geen overige bouwwerken worden gebouwd.

## 4.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 ten aanzien van het bouwen van bouwwerken en toestaan dat op of in deze gronden een bij de andere bestemming toelaatbaar bouwwerk wordt gebouwd, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
b. Een omgevingsvergunning, zoals in lid a bedoeld, is niet vereist, indien:
    1. Op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
    2. Het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
    3. Het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 2500 m² en minder diep steekt dan 0,40 meter.
c. Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

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

### 4.4.1 Verbod

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. grondwerkzaamheden dieper dan 0,40 meter en met een oppervlakte groter dan 2500 $m^2$, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het aanleggen van straten, parkeerplaatsen en overige infrastructuur alsmede het (ver)graven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
    2. het verlagen van het waterpeil;
    3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
    4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
    5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relicten.
b. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

### 4.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het verbod, zoals in 4.4.1 bedoeld, is niet van toepassing, indien:

a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
c. de werken en werkzaamheden:
    1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
    3. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

# Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting middelhoog

## 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting middelhoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

## 5.2 Bouwregels

### 5.2.1 Gebouwen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemmingen) mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### 5.2.2 overige bouwwerken

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemmingen) mogen geen overige bouwwerken worden gebouwd.

## 5.3 Afwijken van de bouwregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2 ten aanzien van het bouwen van bouwwerken en toestaan dat op of in deze gronden een bij de andere bestemming toelaatbaar bouwwerk wordt gebouwd, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
b. Een omgevingsvergunning, zoals in lid a bedoeld, is niet vereist, indien:
    1. Op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
    2. Het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
    3. Het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 5000 m² en minder diep steekt dan 0,40 meter.
c. Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

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

### 5.4.1 Verbod

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. grondwerkzaamheden dieper dan 0,40 meter en met een oppervlakte groter dan 5000 m², waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen), woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het aanleggen van straten, parkeerplaatsen en overige infrastructuur alsmede het (ver)graven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
    2. het verlagen van het waterpeil;
    3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
    4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
    5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relicten.
b. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

### 5.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het verbod, zoals in 5.4.1 bedoeld, is niet van toepassing, indien:

a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
c. de werken en werkzaamheden:
    1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
    3. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

# Artikel 7 Algemene bouwregels

## 7.1 Bestaande maatvoering

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige op de kaart aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

## 7.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, afmetingen, en (technische) voorzieningen van de, krachtens dit plan toegestane, bebouwing, ten behoeve van:

a. een goede landschappelijke inpassing;
b. een goede woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
e. de sociale veiligheid;
f. een goede milieusituatie;
g. de bescherming van de groenstructuur;
h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

# Artikel 8 Algemene gebruiksregels

## 8.1 Gebruiksverbod

Het is verboden opstallen - of delen ervan - en gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming;

## 8.2 Strijdig gebruik

Onder een strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo wordt in elk geval verstaan:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. een gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van horeca, prostitutie en/of als seksinrichting;
d. met betrekking tot de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden', 'Bos', 'Recreatie', 'Recreatie - Verblijfsrecreatie', 'Wonen' en 'Wonen - Villa': een gebruik van recreatiewoningen, vakantieappartementen, trekkershutten, groepsaccommodaties, bed & breakfastaccommodaties, stacaravans of enige andere recreatieobjecten ten behoeve van permanente bewoning.

## 8.3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 en 8.2, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

## 8.4 Strafbepaling

Overtreding van het verbod gesteld in lid 8.1 en 8.2 wordt hierbij aangemerkt als een strafbaar feit en daarmee als een economisch delict als bedoeld in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

# Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Indien de regels een bouwwerk of gebruik niet toestaan en niet op grond van een andere bepaling van deze regels bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, dan kan het bevoegd gezag afwijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan in de hierna genoemde gevallen, mits:

a. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
c. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt aangetast;
d. bij het uitbreiden en/of wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt aangetoond dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de beleidsregel "Herschreven beleidsregel parkeernormen Almelo" of diens rechtsopvolger;
e. de stedenbouwkundige/ruimtelijke structuur/samenhang van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast, waarbij onder andere nadrukkelijk rekening wordt gehouden met beschermde stadsgezichten en/of (nabijgelegen) mogelijk anderszins waardevolle panden;
f. de opgave voor de waterberging niet onevenredig wordt aangetast.

## 9.1 Algemene ondergeschikte afwijkingen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken wordt vergroot tot maximaal 10 m en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m, met dien verstande dat wanneer hoger wordt gebouwd dan 30 m advies moet worden verkregen van het ministerie van defensie;
d. van de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m3 en een bouwhoogte van ten hoogste 4 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd.

## 9.2 Bijbehorend bouwwerk bij een woning buiten de bebouwde kom

Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van een bijbehorend bouwwerk bij een woning buiten de bebouwde kom indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. een bijbehorend bouwwerk is gericht op een vergroting van het woongenot;
b. indien een bijbehorend bouwwerk in het voorerfgebied wordt gerealiseerd:
    1. bedraagt de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1,50 meter;
    2. resteert er door de realisatie van het aangebouwde bijbehorend bouwwerk een voorerf met een minimale diepte vóór het aangebouwd bijbehorend bouwwerk van 3,50 meter;
    3. bedraagt de breedte ten hoogste tweederde van de oorspronkelijke breedte van de desbetreffende gevel van de woning;
    4. bedraagt de goot- en/of nokhoogte van het aangebouwde bijbehorend bouwwerk niet meer dan de aangrenzende bouwlaag, met dien verstande dat de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,30 meter;
c. indien een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied wordt gerealiseerd:
    1. de bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw -2 meter bedraagt, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3,30 meter mag bedragen en maximaal 6 meter, met dien

verstande dat:
- de goot- en/of bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk ten hoogste 3,30 meter bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter;

2. de gezamenlijke oppervlakte aan alle bijbehorende bouwwerken ten hoogste 150 m² bedraagt of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien die meer dan 150 m² bedraagt, met dien verstande dat vervangende nieuwbouw van bijbehorende bouwwerken maximaal 250 m² van de bestaande oppervlakte mag betreffen;
3. de afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot het hoofdgebouw ten hoogste 25 meter bedraagt.

d. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is maximaal 150 m2.

## 9.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een oppervlakte van ten hoogste 50 m2:

a. erf- en terreinafscheidingen, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
   1. indien gebouwd vóór de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan bedraagt de hoogte ten hoogste 1,00 meter;
   2. in overige gevallen bedraagt de hoogte ten hoogste 2,00 meter;
b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, installatie voor warmte- of koudeopwekking zijnde, bij een woning in het achtererfgebied met een hoogte van ten hoogste 3,00 meter;
c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor wat betreft straatmeubilair, zoals lichtmasten en verkeerslichtinstallaties e.d. met een hoogte van ten hoogste 10 meter;

## 9.4 Installatie voor warmte- en koudeopwekking

Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van het plaatsen van een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, op het dak of aan de gevel van gebouwen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de installatie is niet hoger dan 1 meter en met een maximale oppervlakte van 2 m2, indien op het dak geplaatst;
b. de installatie heeft een maximale omvang van 1m³ en wordt uitsluitend aan de zijgevel of achtergevel geplaatst, indien het een unit aan de gevel betreft;
c. de afstand tot de erfgrens bedraagt minimaal 1 meter;
d. de installatie wordt zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst.

## 9.5 Dakterrassen

Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van dakterrassen bij woningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het dakterras wordt gerealiseerd op eenlaagse aan- en uitbouwen;
b. het dakterras wordt niet gebruikt ten behoeve van horeca;
c. het dakterras wordt gemaakt op legale – op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezige - aan- en uitbouwen (bijbehorende bouwwerken) in het achtererfgebied;
d. het dakterras mag maximaal 2 meter diep zijn vanaf de vlakke achtergevel of de dakrand van het hoofdgebouw; of bedoeld:
e. de afstand van het hekwerk tot de dakrand is minimaal 1,20 meter daar waar de dakrand grenst aan het voorerfgebied of aan het openbaar toegankelijk gebied;
f. de hoogte van het hekwerk is maximaal 1,20 meter;
g. het dakterras wordt gerealiseerd op een (deel van het) plat dak;
h. een trap vanaf het dakterras naar de tuin is niet toegestaan;
i. er moet een privacyschot worden aangebracht indien het perceel grenst aan en ander woonperceel (aan beide zijden, indien aan de orde);

## 9.6 Een gebouw ten behoeve van een infrastructurele- of openbare voorziening

Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van gebouwen ten behoeve van een nutsvoorziening, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het weg-, spoorweg-, water-, of luchtverkeer, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de hoogte bedraagt ten hoogste 3,5 meter;
b. de oppervlakte bedraagt maximaal 50 $m^2$.

## 9.7 Antenne-installaties

Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van de volgende antenne-installaties:

a. de hoogte van antennes voor privégebruik bedraagt niet meer dan 15 meter;
b. de hoogte van antennes voor gemeenschappelijk gebruik bedraagt niet meer dan 40 meter;

waarbij het bevoegd gezag de situering en maatvoering betrekt in haar afweging omtrent een ruimtelijk verantwoorde plaatsing ten opzichte van de omgeving.

## 9.8 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van het gebruik van ruimten van de woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de woonfunctie blijft behouden;
b. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken dient beperkt te blijven tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 25% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning en de vrijstaande bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 50 $m^2$;
c. het ondergeschikte medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken mag niet bestaan uit detailhandel (met uitzondering van kapsalons) en/of horeca en/of prostitutie, met dien verstande dat een kinderopvang uitsluitend is toegestaan mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
    1. het maximaal aantal kinderen dat gelijktijdig mag worden opgevangen is 6;
d. het aan huis verbonden beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
e. de opslag van goederen vindt inpandig plaats.

## 9.9 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan afwijken ten behoeve van het gebruik van ruimten van de woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een bed & breakfast accommodatie mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de activiteit een ondergeschikt medegebruik van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken betreft en beperkt blijft tot een ruimte (of ruimten) met een maximum totale bruto-vloeroppervlakte van 25% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning en alle bijbehorende bouwwerken;
b. de activiteit uit maximaal vier slaapkamers met een maximale oppervlakte van 30 $m^2$ per kamer bestaat, exclusief de sanitaire voorzieningen;
c. er maximaal één gemeenschappelijke huiskamer is van maximaal 30$m^2$;
d. de activiteit in de bestaande woning of in de (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend;
e. de activiteit niet plaatsvindt in een vrijstaand bedrijfsgebouw;
f. bed & breakfast-kamers niet als zelfstandige wooneenheid functioneert. Een keuken/kookvoorziening is niet toegestaan;
g. er een directe relatie bestaat tussen de activiteit en de (hoofd)bewoner(s) van de woning;

# Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

# Artikel 11 Algemene procedureregels

Bij het stellen van nadere eisen die onderdeel uitmaken van de regels van dit bestemmingsplan worden de navolgende procedureregels in acht genomen:

a. het ontwerp-besluit ligt gedurende twee weken ter inzage;
b. burgemeester en wethouders geven tevoren kennis van de terinzagelegging in een of meer dag of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
c. de kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk kenbaar maken van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit, gedurende de hiervoor onder a. genoemde termijn;
d. indien tegen het ontwerp-besluit zienswijzen zijn kenbaar gemaakt, wordt het besluit met redenen omkleed;
e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt de beslissing daaromtrent mede.

# Artikel 12 Overige regels

## 12.1 Parkeren

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en/of gronden wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw en/of gronden in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Hierbij gelden de parkeernormen, zoals vastgelegd in de vastgestelde beleidsnota Parkeerbeleidsplan Gemeente Almelo 'Parkeren Optimaliseren 2013-2018'. Indien deze beleidsregel gedurende de planperiode wordt gewijzigd (herzien, aangevuld of nader uitgewerkt), treedt diens rechtsopvolger hiervoor in de plaats.
b. De ruimte voor het parkeren van de motorvoertuigen moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare motorvoertuigen.
   De afmetingen van bedoelde parkeerruimte voor personenauto's bedragen:
   - bij haaks parkeren: minimaal 5 meter lang en minimaal 2,5 meter breed.
   - bij langs parkeren: minimaal 5,5 meter lang en minimaal 2,0 meter breed.

## 12.2 Laden en lossen

Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk voldoende wordt voorzien in die behoefte.

## 12.3 Afwijkingsregels

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.1 en 12.2:
   1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
   2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
b. De vergunning als bedoeld in lid 12.3 a. kan slechts verleend worden, indien:
   1. het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig wordt aangetast; en
   2. de parkeersituatie in de openbare ruimte niet onevenredig wordt aangetast.

## 12.4 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken met een parkeerbehoefte dan wel een behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen zonder dat hierin in voldoende mate is voorzien overeenkomstig het gestelde onder artikel 12.1 en 12.2.

# Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

# Artikel 13 Overgangsrecht

## 13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

## 13.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van lid 13.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1 met maximaal 10%.

## 13.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 13.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

## 13.4 Overgangsrecht gebruik

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

## 13.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.4 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

## 13.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

## 13.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 13.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

# Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Zeilkerweg 5 Bornerbroek NL.IMRO.0141.00164-BP21 van de gemeente Almelo.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van:

De griffier, De voorzitter,

..... .....

# Bijlagen bij de regels

# Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

# Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)

| SBI-code | SBI-code 2008 | Nr. | Omschrijving | Cat. |
|---|---|---|---|---|
| **15** | **10, 11** | **-** | **Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken** | |
| 1552 | 1052 | 2 | Consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m² | 2 |
| 1581 | 1071 | 0 | Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen: | |
| 1581 | 1071 | 1 | – v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens | 2 |
| 1584 | 10821 | 0 | Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk: | |
| 1584 | 10821 | 3 | – cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m² | 2 |
| 1584 | 10821 | 6 | – suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m² | 2 |
| 1593 t/m 1595 | 1102 t/m 1104 | | Vervaardiging van wijn, cider e.d. | 2 |
| | | | | |
| **18** | **14** | **-** | **Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont** | |
| 182 | 141 | | Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer) | 2 |
| | | | | |
| **20** | **16** | **-** | **Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.** | |
| 205 | 162902 | | Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken | 2 |
| | | | | |
| **22** | **58** | **-** | **Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media** | |
| 221 | 581 | | Uitgeverijen (kantoren) | 1 |
| 2222.6 | 18129 | | Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen | 2 |
| 2223 | 1814 | A | Grafische afwerking | 1 |
| 2223 | 1814 | B | Binderijen | 2 |
| 2224 | 1813 | | Grafische reproductie en zetten | 2 |
| 2225 | 1814 | | Overige grafische activiteiten | 2 |
| 223 | 182 | | Reproductiebedrijven opgenomen media | 1 |
| | | | | |
| **24** | **20** | **-** | **Vervaardiging van chemische producten** | |
| 2442 | 2120 | 0 | Farmaceutische productenfabrieken: | |
| 2442 | 2120 | 2 | – verbandmiddelenfabrieken | 2 |
| | | | | |
| **26** | **23** | **-** | **Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gips-producten** | |
| 262, 263 | 232, 234 | 0 | Aardewerkfabrieken: | |
| 262, 263 | 232, 234 | 1 | – vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW | 2 |
| | | | | |
| **30** | **26, 28, 33** | **-** | **Vervaardiging van kantoormachines en computers** | |
| 30 | 26, 28, 33 | A | Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie | 2 |
| | | | | |
| **31** | **26, 27, 33** | **-** | **Vervaardiging van over. elektr. machines, apparaten en benodigdh.** | |
| 316 | 293 | | Elektrotechnische industrie n.e.g. | 2 |
| | | | | |
| | | | | |

# Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)

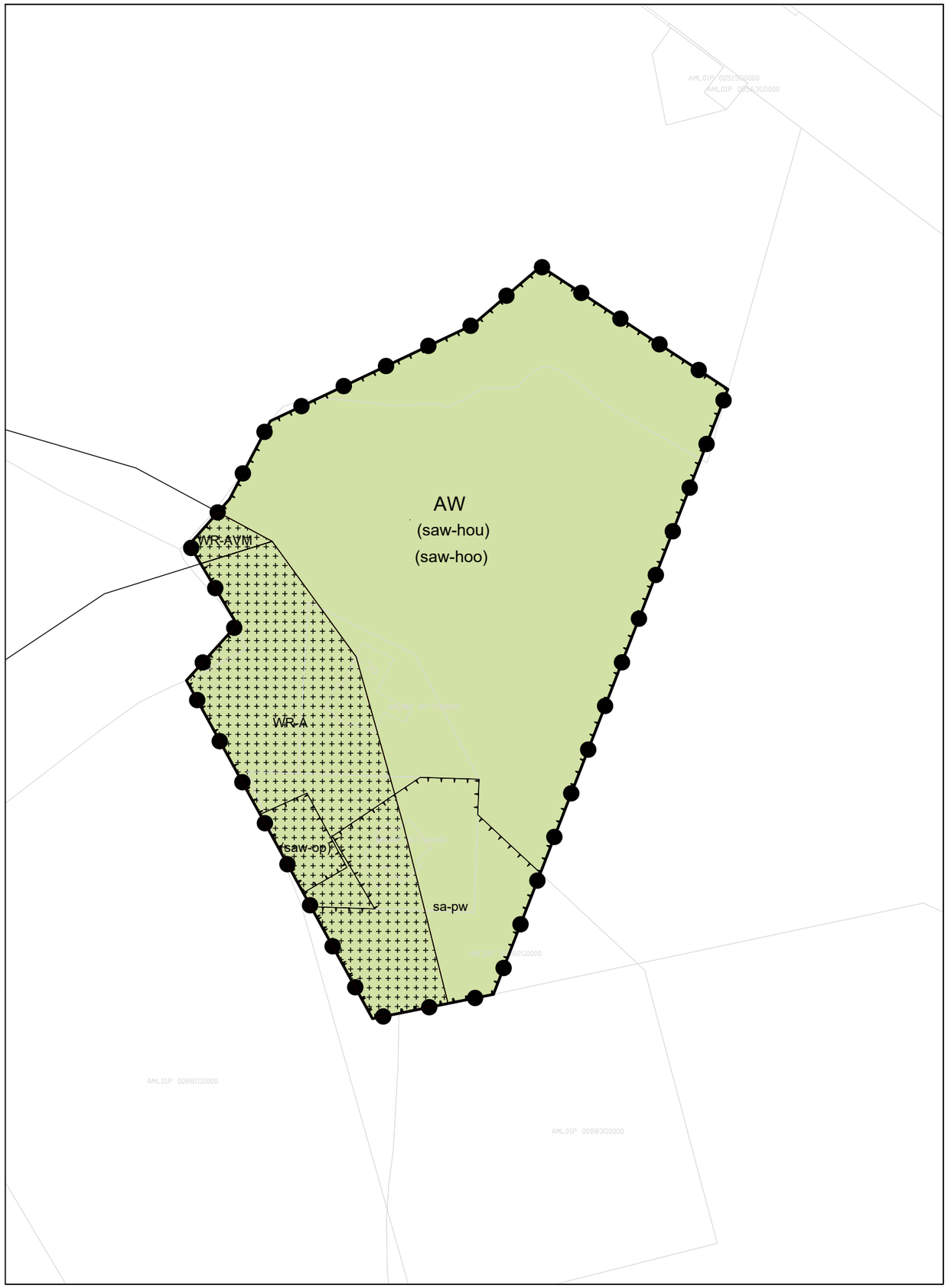
| SBI-code | SBI-code 2008 | Nr. | Omschrijving | Cat. |
|---|---|---|---|---|
| **33** | **26, 32, 33** | **-** | **Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten** | |
| 33 | 26, 32, 33 | A | Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie | 2 |
| | | | | |
| **36** | **31** | **-** | **Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.** | |
| 361 | 9524 | 2 | Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 $m^2$ | 1 |
| 362 | 321 | | Fabricage van munten, sieraden e.d. | 2 |
| 363 | 322 | | Muziekinstrumentenfabrieken | 2 |
| 3663.1 | 32991 | | Sociale werkvoorziening | 2 |
| | | | | |
| **45** | **41, 42, 43** | **-** | **Bouwnijverheid** | |
| 45 | 41, 42, 43 | 3 | Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m² | 2 |
| | | | | |
| **50** | **45, 47** | **-** | **Handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservice-stations** | |
| 501, 502, 504 | 451, 452, 454 | | Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven | 2 |
| 5020.4 | 45204 | B | Autobeklederijen | 1 |
| 5020.5 | 45205 | | Autowasserijen | 2 |
| 503, 504 | 453 | | Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires | 2 |
| | | | | |
| **51** | **46** | **-** | **Groothandel en handelsbemiddeling** | |
| 511 | 461 | | Handelsbemiddeling (kantoren) | 1 |
| 5122 | 4622 | | Grth in bloemen en planten | 2 |
| 5134 | 4634 | | Grth in dranken | 2 |
| 5135 | 4635 | | Grth in tabaksproducten | 2 |
| 5136 | 4636 | | Grth in suiker, chocolade en suikerwerk | 2 |
| 5137 | 4637 | | Grth in koffie, thee, cacao en specerijen | 2 |
| 5138, 5139 | 4638, 4639 | | Grth in overige voedings- en genotmiddelen | 2 |
| 514 | 464, 46733 | | Grth in overige consumentenartikelen | 2 |
| ~~5148.7~~ | ~~46499~~ | ~~0~~ | ~~Grth in vuurwerk en munitie:~~ | |
| ~~5148.7~~ | ~~46499~~ | ~~1~~ | ~~– consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton~~ | ~~2~~ |
| ~~5148.7~~ | ~~46499~~ | ~~5~~ | ~~– munitie~~ | ~~2~~ |
| 5153 | 4673 | 0 | Grth in hout en bouwmaterialen: | |
| 5153 | 4673 | 2 | – algemeen: b.o. <= 2000 m² | 2 |
| 5153.4 | 46735 | 4 | Zand en grind: | |
| 5153.4 | 46735 | 6 | – algemeen: b.o. <= 200 m² | 2 |
| 5154 | 4674 | 0 | Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur: | |
| 5154 | 4674 | 2 | – algemeen: b.o. < = 2.000 m² | 2 |
| 5155.2 | 46752 | | Grth in kunstmeststoffen | 2 |
| 5156 | 4676 | | Grth in overige intermediaire goederen | 2 |
| 519 | 466, 469 | | Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d. | 2 |
| | | | | |
| **52** | **47** | **-** | **Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren** | |
| 527 | 952 | | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen) | 1 |

# Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)

| SBI-code | SBI-code 2008 | Nr. | Omschrijving | Cat. |
|---|---|---|---|---|
| **55** | **55** | **-** | **Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking** | |
| 5552 | 562 | | Cateringbedrijven | 2 |
| | | | | |
| **60** | **49** | **-** | **Vervoer over land** | |
| 6022 | 493 | | Taxibedrijven | 2 |
| | | | | |
| **61, 62** | **50, 51** | **-** | **Vervoer over water / door de lucht** | |
| 61, 62 | 50, 51 | A | Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren) | 1 |
| | | | | |
| **63** | **52** | **-** | **Dienstverlening t.b.v. het vervoer** | |
| 6312 | 52109 | B | Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte) | 2 |
| 6321 | 5221 | 1 | Autoparkeerterreinen, parkeergarages | 2 |
| 6322, 6323 | 5222 | | Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren) | 1 |
| 633 | 791 | | Reisorganisaties | 1 |
| 634 | 5229 | | Expediteurs, cargadoors (kantoren) | 1 |
| | | | | |
| **64** | **53** | **-** | **Post en telecommunicatie** | |
| 641 | 531, 532 | | Post- en koeriersdiensten | 2 |
| 642 | 61 | A | Telecommunicatiebedrijven | 1 |
| | | | | |
| **65, 66, 67** | **64, 65, 66** | **-** | **Financiële instellingen en verzekeringswezen** | |
| 65, 66, 67 | 64, 65, 66 | A | Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen | 1 |
| | | | | |
| **70** | **41, 68** | **-** | **Verhuur van en handel in onroerend goed** | |
| 70 | 41, 68 | A | Verhuur van en handel in onroerend goed | 1 |
| | | | | |
| **71** | **77** | **-** | **Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen** | |
| 711 | 7711 | | Personenautoverhuurbedrijven | 2 |
| 714 | 772 | | Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g. | 2 |
| | | | | |
| **72** | **62** | **-** | **Computerservice- en informatietechnologie** | |
| 72 | 62 | A | Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d. | 1 |
| 72 | 58, 63 | B | Datacentra | 2 |
| | | | | |
| **73** | **72** | **-** | **Speur- en ontwikkelingswerk** | |
| 731 | 721 | | Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk | 2 |
| 732 | 722 | | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek | 1 |
| | | | | |
| **74** | **63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82** | **-** | **Overige zakelijke dienstverlening** | |
| 74 | 63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82 | A | Overige zakelijke dienstverlening: kantoren | 1 |

# Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)

| SBI-code | SBI-code 2008 | Nr. | Omschrijving | Cat. |
|---|---|---|---|---|
| 7481.3 | 74203 | | Foto- en filmontwikkelcentrales | 2 |
| 7484.4 | 82992 | | Veilingen voor huisraad, kunst e.d. | 1 |
| | | | | |
| **75** | **84** | **-** | **Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen** | |
| 75 | 84 | A | Openbaar bestuur (kantoren e.d.) | 1 |
| | | | | |
| **85** | **86** | **-** | **Gezondheids- en welzijnszorg** | |
| 8512, 8513 | 8621, 8622, 8623 | | Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven | 1 |
| 8514, 8515 | 8691, 8692 | | Consultatiebureaus | 1 |
| 853 | 871 | 1 | Verpleeghuizen | 2 |
| 853 | 8891 | 2 | Kinderopvang | 2 |
| | | | | |
| **90** | **37, 38, 39** | **-** | **Milieudienstverlening** | |
| 9001 | 3700 | B | Rioolgemalen | 2 |
| 9002.2 | 382 | A0 | Afvalverwerkingsbedrijven: | |
| 9002.2 | 382 | A7 | – verwerking fotochemisch en galvano-afval | 2 |




# LEGENDA

## Plangebied

Bestemmingsplangrens

## Enkelbestemmingen

AW — Agrarisch met waarden

## Dubbelbestemmingen

WR-A — Waarde - Archeologische verwachting hoog

WR-AVM — Waarde - Archeologische verwachting middelhoog

## Functieaanduidingen

sa-pw — specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning

(saw-hoo) — specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen

(saw-hou) — specifieke vorm van agrarisch met waarden - houtopstanden

(saw-op) — specifieke vorm van agrarisch met waarden - opslag

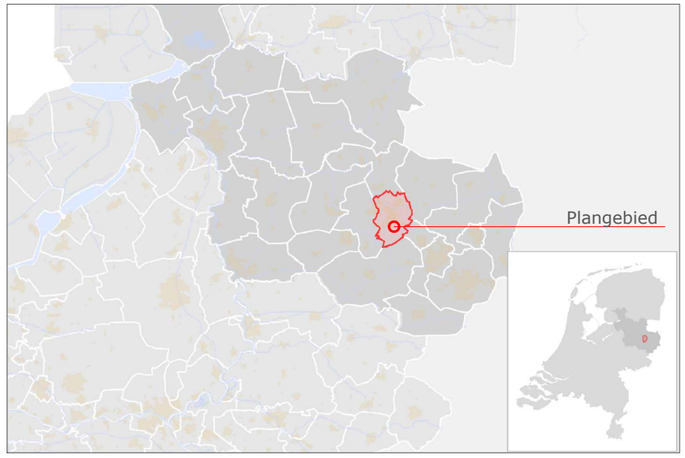
## Bouwvlakken

bouwvlak

## Verklaring

Topografische gegevens en bestaande ondergrond

## Ligging plangebied




# GEMEENTE ALMELO

Bestemmingsplan:

Zeilkerweg 5 Bornerbroek

| code: 22AF155 | schaal 1:1000 | formaat: A3 | NL.IMRO.0141.00164-BP21 |
|---|---|---|---|

| status: | datum: | tervisielegging: | get: |
|---|---|---|---|
| vastgesteld | | | |
| ontwerp | | | |
| voorontwerp | 14-11-2023 | | MUHB/ MM |
| concept | 20-10-2023 | | MUHB/ MM |
| kaart: --- | | | |

ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Stationsstraat 37
7622 LW Borne
tel: 074- 255 70 20

email: info@ad-fontem.nl
internet: www.ad-fontem.nl