

Buitengebied met kwaliteit

De raad van de gemeente Dinkelland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 december 2021, nr. 15 A;

gelet op het advies van de commissie Omgeving en Economie van 18 januari 2022;

gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht

1. de beleidsregel "Buitengebied met kwaliteit" vast te stellen met inachtneming van de volgende wijzigingen:
 - a. het tekstdeel op pg. 4 (paragraaf 1.3) luidend:
"Ook is deze beleidsregel niet van toepassing op o.a. de uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen en bestaande woningbouwlocaties die binnen de bebouwde kom zijn gelegen en richting het buitengebied worden uitgebreid en op zonne- en windparken."

Komt te luiden:

"Ook is deze beleidsregel niet van toepassing op o.a. de uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen en bestaande woningbouwlocaties die binnen of direct grenzend aan de bebouwde kom zijn gelegen en richting het buitengebied worden uitgebreid en op zonne- en windparken."
 - b. het tekstdeel op pag. 27 (paragraaf 8.3.2. Sloop) luidend:
"Hierbij gelden de in figuur 8.4 opgenomen basisbedragen" en figuur 8.4 worden vervangen door de zin:

"Hiervoor gelden de bedragen uit sloopoffertes van drie kwalitatief erkende sloopbedrijven, waarbij de goedkoopste offerte als uitgangspunt wordt genomen."
 - c. het tekstdeel op pag. 27 (paragraaf 8.3.2. Sloop) lopend van

"Het basisbedrag voor de sloop van tot aan een KGO-investering gevraagd."

vervalt.
 - d. het tekstdeel op pag. 11 (paragraaf 3.5)

"Vanuit de nieuwe woonvisie worden..... Wanneer het gevraagde aantal nieuwe woningen het aanbod overschrijdt, zal er geloot gaan worden. Wanneer dit niet het geval is, zal de uitgifte plaatsvinden op basis van de datum van indiening van het verzoek."

Komt te luiden:

"Wanneer het gevraagde aantal nieuwe woningen het aanbod dreigt te overschrijden wordt de raad hierover tijdig geïnformeerd en kan het college de raad verzoeken een extra contingent beschikbaar te stellen. De uitgifte zal voorlopig plaatsvinden op basis van de datum van indiening van het verzoek."
2. Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 25 januari 2022

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

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

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

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

Eén van de grootste opgaven waar wij als gemeente de komende jaren mee te maken gaan krijgen is het vrijkomen van een grote hoeveelheid vrijkomende agrarische bebouwing. De verwachting is dat er tot 2030 in de gemeente Dinkelland circa 236.000 m² en in Tubbergen circa 197.000 m² agrarische bebouwing vrij komt¹. Het vrijkomen van dergelijke hoeveelheden agrarische bebouwing zal een grote impact hebben op de ruimtelijke kwaliteit, de vitaliteit en de sociaaleconomische kwaliteit van het buitengebied van beide gemeenten. De impact die dit zal hebben stopt niet bij de gemeentegrenzen, maar is grensoverschrijdend. Er is dan ook geen sprake van verschillende 'buitengebieden', maar van één samenhangend buitengebied dat onderdeel uitmaakt van twee gemeenten (en wellicht nog breder getrokken kan worden). Dit komt niet alleen tot uiting door het feit dat beide gemeente plattelandsgemeenten zijn die qua landschapkenmerken en grondgebruik goed vergelijkbaar met elkaar zijn, maar ook in het gegeven dat beide gemeenten eenzelfde visie voor het buitengebied nastreven. Deze visie is neergelegd in MijnOmgevingsvisie van beide gemeenten onder het speerpunt 'Buitengebied in balans'. Gelet hierop en de grote opgave voor wat betreft vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied, wordt in deze beleidsregel als kwaliteitsimpuls nog nadrukkelijker ingezet op de sloop van vrijkomende agrarische bebouwing in beide gemeenten.

1.2 Doelstelling

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

1.3 Reikwijdte

Deze beleidsregel is uitsluitend van toepassing op het buitengebied van de gemeente en de regels en voorwaarden uit deze notitie zijn een nadere gemeentelijke uitwerking van het provinciaal beleid waaronder artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van de Omgevingsverordening Overijssel. Deze beleidsregel is niet van toepassing op de planologische mogelijkheden die de geldende bestemmingsplannen/ het omgevingsplan bij recht of met toepassing van een binnenplanse afwijking/ binnenplanse omgevingsplanactiviteit biedt. Ook is deze beleidsregel niet van toepassing op o.a. de uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen en bestaande woningbouwlocaties die binnen of direct grenzend aan de bebouwde kom zijn gelegen en richting het buitengebied worden uitgebreid en op zonne- en windparken.

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

1.4 Begrippen

Bij de toepassing van deze beleidsregel zijn de volgende begrippen van toepassing.

1.4.1 (Voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen

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

1) Bron: Inventarisatie leegstaand vastgoed Overijssel, Wageningen University & Research, d.d. maart 2020

1.4.2 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

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

1.4.3 Gemeentelijk kwaliteitsteam (Q-team)

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

1.4.4 Karakteristieke bebouwing

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

1.4.5 Landschap ontsierende bebouwing

Alle (voormalig agrarische) gebouwen die niet karakteristiek of cultuurhistorisch zijn en door hun omvang, situering, materiaalgebruik en/of uitstraling afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit. Dit betreffen meestal de (grote) varkens- en kippen- en ligboxenstallen uit de jaren '60, '70 en '80 met asbest-daken. De staat van onderhoud speelt bij de beoordeling of een gebouw landschap ontsierend is slechts een ondergeschikte rol. Of gebouwen wel of niet aan te merken zijn als landschap ontsierend bepaalt de gemeente.

1.4.6 Legale gebouwen

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

1.4.7 Plattelandswoning

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

1.4.8 Productie gebonden detailhandel

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

1.4.9 Veldschuur

Een geheel buiten bouwvlakken/bouwpercelen staande schuur, die wordt of werd gebruikt voor het stallen of het melken van vee, dan wel de opslag van landbouwproducten of agrarische werktuigen of de opslag van overige goederen en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebruik.

1.4.10 Voormalig agrarisch bedrijf

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

2. Algemene randvoorwaarden

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

1. Elke ontwikkeling moet per saldo leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
2. Bij elke ontwikkeling hoort een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing: vorm en situering van gebouwen en erfbeplanting (uiteengezet in locatie, sortiment, aantallen, plantmaat en indien van toepassing plantverband/ onderlinge afstand);

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

3. Wonen

3.1 Uitbreiden woning

Voor het uitbreiden van de inhoud van een woning (hoofdgebouw met eventuele aan- en uitbouwen) met meer m³ binnen de functie 'Wonen', gelden de volgende voorwaarden:

1. Extra m³ wordt uitsluitend toegestaan indien binnen de gemeente Dinkelland of Tubbergen landschap ontsierende gebouwen worden gesloopt. Hierbij geldt de volgende bouw-/sloopverhouding:

Extra inhoud (m ³) ²	Sloopverhouding met asbesthoudende golfplaten	Sloopverhouding zonder asbesthoudende golfplaten
Tot en met 500 m ³	1 m ³ extra is 1 m ² sloop	1 m ³ extra is 2 m ² sloop
500 m ³ tot en met 1.000 m ³	1 m ³ extra is 2 m ² sloop	1 m ³ extra is 4 m ² sloop

2. De woning kan met maximaal 1.000 m³ worden vergroot;
3. Alleen legaal opgerichte gebouwen kunnen worden ingezet, of aangetoond moet worden dat de gebouwen vóór 1998 aanwezig waren;
4. Landschap ontsierende veldschuren komen ook in aanmerking voor deze regeling;
5. Gebouwen moeten in het geheel worden gesloopt, inclusief funderingen en eventuele (mest)kelders;
6. Alleen volledige gebouwen kunnen worden ingezet en niet gedeeltes van gebouwen en/of (grotendeels) ingestorte gebouwen. De gemeente bepaalt of een niet-volledig gebouw kan worden ingezet voor deze regeling;
7. Karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen kunnen niet worden ingezet voor sloop;
8. De planologische bouwmogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie. Dit betekent onder andere dat de resterende bebouwing na sloop op de slooplocatie(s) beschouwd wordt als de maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing op het betreffende perceel.

3.2 Uitbreiden vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij woning

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

²⁾ Voorbeeldberekening: Uitbreiden woning met 800 m³ extra inhoud betekent sloop van 1.100 m² landschap ontsierende gebouwen met asbest golfplaten (tot en met 500 m³ is 500 m² sloop, de 300 m³ boven de 500 m³ is 600 m² sloop).

1. Extra m² bebouwing wordt uitsluitend toegestaan indien elders binnen de gemeente Dinkelland of Tubbergen landschap ontsierende gebouwen worden gesloopt. Hierbij geldt de volgende bouw-/sloopverhouding:

Extra oppervlakte ³	Sloopverhouding met asbesthoudende golfplaten	Sloopverhouding zonder asbesthoudende golfplaten
Tot en met 100 m ²	1 m ² extra is 1 m ² sloop	1 m ² extra is 2 m ² sloop
101 m ² tot en met 500 m ²	1 m ² extra is 2 m ² sloop	1 m ² extra is 4 m ² sloop
501 m ² en meer	1 m ² extra is 3 m ² sloop	1 m ² extra is 5 m ² sloop

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

3.3 Uitbreiden woonperceel

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

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

3.4 Bedrijfsmatige activiteiten

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

1. De maximale omvang van de bijbehorende bouwwerken die in gebruik zijn voor de bedrijfsmatige activiteiten bedraagt 500 m²;
2. Indien de bestaande bebouwing niet meer functioneel te gebruiken is voor de nieuwe activiteit, is vervangende nieuwbouw mogelijk. Voor de berekening van de terug te bouwen oppervlakte wordt de tabel uit [paragraaf 3.2](#) toegepast.
3. Karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen kunnen niet worden ingezet voor sloop/vervangende nieuwbouw, maar worden ingepast in de nieuwe erfopzet;
4. Buitenopslag van goederen of andere bedrijfsmatige activiteiten buiten de gebouwen zijn niet toegestaan;
5. In afwijking van lid 4 zijn activiteiten buiten de gebouwen uitsluitend toegestaan indien het gaat om toeristisch-recreatieve functies, horeca, zorgfuncties of daarmee vergelijkbare functies;

³) Voorbeeldberekening: Uitbreiden oppervlakte schuren met 600 m² betekent sloop van 1.200 m² landschap ontsierende gebouwen met asbesthoudende golfplaten (tot en met 100 m² is 100 m² sloop, het deel van 101 m² tot en met 500 m² (400 m² extra) betekent sloop van 800 m², het deel van 501 m² tot en met 600 m² (100 m² extra) betekent sloop van 300 m²).

6. Indien met de bedrijfsmatige activiteiten sprake is van een verblijfsrecreatieve functie, dient voldaan te worden aan het bepaalde in de Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente of indien deze beleidsnota wijzigt het op dat moment van toepassing zijnde verblijfsrecreatieve beleid;
7. Detailhandel in een andere vorm dan productiegebonden detailhandel is niet toegestaan. Maximaal 10% van de totale oppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 100 m² mag worden gebruikt voor productiegebonden detailhandel.

3.5 Extra woningen (Rood voor Rood)

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

1. Een extra woning wordt uitsluitend toegestaan indien sprake is van een kwaliteitsimpuls in de vorm van de sloop van landschap ontsierende gebouwen binnen de gemeente Dinkelland en Tubbergen. Hierbij geldt dat voor elke 1.200 m² te slopen landschap ontsierende bebouwing, één bouwkveld voor een woning kan worden toegekend;
2. Alleen (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen kunnen worden ingezet, voor gebouwen met een ander (voormalig) bedrijfsmatig gebruik geldt maatwerk;
3. Alleen gebouwen die tenminste 5 jaar geleden zijn opgericht kunnen worden ingezet;
4. Alleen legaal opgerichte gebouwen kunnen worden ingezet, of aangetoond moet worden dat de gebouwen voor 1998 aanwezig waren;
5. Alleen volledige gebouwen kunnen worden ingezet en niet gedeeltes van gebouwen en/of (grotendeels) ingestorte gebouwen. De gemeente bepaalt of een niet-volledig gebouw kan worden ingezet voor deze regeling;
6. Karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen kunnen niet worden ingezet voor sloop, maar worden ingepast in de nieuwe erfopzet;
7. Er mogen meerdere sloop- en bouwlocaties worden gecombineerd;
8. Tenminste 75% van de vereiste sloopoppervlakte voor een woning moet uit de gemeente komen waar de woning gebouwd wordt;
9. Op een slooplocatie moet tenminste 300m² worden gesloopt, tenzij het gaat om een veld-schuur;
10. Alle landschap ontsierende gebouwen op een slooplocatie moeten worden gesloopt;
11. Bouwwerken zoals sleufsilo's, mestplaten, mestbassins, (mest)kelders, kassen (niet-zijnde een kassencomplex) en overtollige erfverharding moet worden verwijderd en tellen niet mee met de sloopoppervlakte. Toren-silo's en mestsilo's kunnen wel worden meegeteld in de sloopoppervlakte;
12. De extra woning moet worden teruggebouwd op een slooplocatie waar sprake is van een erf met een functie (voormalig) agrarisch bedrijf, (voormalig) niet-agrarisch bedrijf dan wel een woonerf welke als zodanig is bestemd. Een locatie van een veldschuur geldt niet als geschikte terugbouwlocatie;
13. De woning en de bijbehorende bouwwerken dienen één erfensemble te vormen met de overige bebouwing (één-erf gedachte);
14. Wanneer de slooplocatie(s) niet geschikt is/zijn om een extra woning te bouwen vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit, milieu-, ruimtelijke ordening- en/of overige wet- en regelgeving, kan de woning elders teruggebouwd worden. In dat geval dient de terugbouwlocatie aan te sluiten op bestaande bebouwing. Het kan dan bijvoorbeeld gaan om het bouwen in kernen, dorpsranden, buurtschappen, lintbebouwing, een bestaand erfensemble/erfstructuur (hieronder kan eventueel ook het ensemble/ de erfstructuur van een historisch(e) landgoed/ buitenplaats worden verstaan) of op de locatie van een solitair gelegen recreatiewoning waarbij deze wordt omgezet in een reguliere woning;
15. Indien wordt voldaan aan de sloopnorm, mag een extra woning met bijgebouw(en) gebouwd worden conform de toegestane afmetingen (inhoud/oppervlakte/etc.) die gangbaar zijn in het geldend bestemmingsplan/omgevingsplan voor de functie 'Wonen';
16. Van de sloopoppervlakte boven de sloopnorm, mag een gedeelte worden teruggebouwd dan wel behouden blijven voor het realiseren van een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. Voor de berekening van de terug te bouwen dan wel de te behouden oppervlakte wordt de tabel uit [paragraaf 3.2](#) toegepast. Indien de te behouden gebouwen landschap ontsierend zijn, worden eisen gesteld aan het verfraaien van de gebouwen zodat deze niet meer landschap ontsierend zijn;
17. In afwijking van lid 10 kunnen gebouwen die in eerste instantie landschap ontsierend zijn, maar waarin bedrijfsmatige activiteiten mogelijk zijn, worden uitgezonderd van sloop mits dit landschapelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is, de gebouwen zodanig verfraaid worden dat deze niet meer landschap ontsierend zijn en voldaan wordt aan de voorwaarden uit [paragraaf 3.4](#).
18. Middels een beeldkwaliteitsplan dient de beeldkwaliteit van de woning vastgelegd te worden. Er is een standaard beeldkwaliteitsplan opgesteld welke hiervoor gebruikt kan worden. Indien dit plan niet volstaat voor een specifiek project, dient een initiatiefnemer zelf een beeldkwaliteitsplan aan te leveren. Het beeldkwaliteitsplan dient akkoord te worden bevonden door de gemeente;

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

Wanneer het gevraagde aantal nieuwe woningen het aanbod dreigt te overschrijden wordt de raad hierover tijdig geïnformeerd en kan het college de raad verzoeken een extra contingent beschikbaar te stellen. De uitgifte zal voorlopig plaatsvinden op basis van de datum van indiening van het verzoek.

3.6 Functiewijziging

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

3.6.1 Functiewijziging 'Wonen' naar 'Agrarisch bedrijf'

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

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

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

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

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

Terug te bouwen oppervlakte	Sloopverhouding met asbesthoudende golfplaten	Sloopverhouding zonder asbesthoudende golfplaten
Tot en met 100 m ²	1 m ² extra is 1 m ² sloop	1 m ² extra is 2 m ² sloop
101 m ² tot en met 500 m ²	1 m ² extra is 2 m ² sloop	1 m ² extra is 4 m ² sloop
501 m ² en meer	1 m ² extra is 3 m ² sloop	1 m ² extra is 5 m ² sloop

3. Extra m² bebouwing wordt uitsluitend toegestaan indien elders binnen de gemeente Dinkelland of Tubbergen landschap ontsierende gebouwen worden gesloopt. Voor het toestaan van extra m² bebouwing geldt bovengenoemde bouw-/sloopverhouding.
4. Karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen kunnen niet worden ingezet voor vervangende nieuwbouw/sloop, maar worden ingepast in de nieuwe erfopzet;
5. Indien de te behouden gebouwen landschap ontsierend zijn, kunnen eisen gesteld worden aan het verfraaien van de gebouwen zodat deze niet meer landschap ontsierend zijn;
6. Bedrijfsmatige buitenopslag van goederen of andere bedrijfsmatige activiteiten buiten de gebouwen is uitsluitend in ondergeschikte mate toegestaan en moet aantoonbaar noodzakelijk zijn voor de aard van de bedrijvigheid. De buitenopslag mag geen substantieel onderdeel vormen van de bedrijfsvoering en mag geen grotere oppervlakte beslaan dan 200 m². Daarnaast moet de buitenopslag goed landschappelijk ingepast worden;

7. In afwijking van lid 6 zijn activiteiten buiten de gebouwen uitsluitend toegestaan indien het gaat om toeristisch-recreatieve functies, horeca, zorgfuncties of daarmee vergelijkbare functies of indien deze activiteiten noodzakelijk zijn in verband met de buitenopslag als bedoeld in lid 6;
8. Detailhandel in een andere vorm dan productiegebonden detailhandel is niet toegestaan. Maximaal 10% van de totale oppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 100 m² mag worden gebruikt voor productiegebonden detailhandel;
9. Uitsluitend indien het bestaande (bedrijfs)perceel niet toereikend is voor de nieuwe functie, kan onder voorwaarden een uitbreiding van het (bedrijfs)perceel worden toegestaan. Hiervoor gelden de regels uit deze beleidsnotitie die op de betreffende functie van toepassing zijn voor de uitbreiding van het (bedrijfs)perceel.

3.6.3 Functiewijziging 'Wonen' naar 'Verblijfsrecreatie'

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

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

4. Agrarisch bedrijf

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

4.1 Uitbreiden bedrijfswoning

Voor het uitbreiden van de inhoud van een bedrijfswoning met meer m³, gelden de in [paragraaf 3.1](#) opgenomen regels.

4.2 Uitbreiden vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

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

4.3 Uitbreiden bedrijfsgebouwen

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

4.4 Uitbreiden bedrijfsperceel

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

4.5 Nevenactiviteit

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

1. De gronden zijn gelegen binnen de grenzen van een bouwvlak met de functie 'Agrarisch bedrijf'. Bij activiteiten als boerengolf mogen eveneens de bijbehorende landbouwgronden worden gebruikt;

2. De oppervlakte van de gebouwen binnen het bouwvlak die in gebruik zijn voor de nevenactiviteit, bedraagt minder dan 50% van de gebouwen die binnen het bouwvlak in gebruik zijn voor de functie 'Agrarisch bedrijf'. Indien een ruimer gebruik van gebouwen gewenst is, is sprake van een functiewijziging en gelden de voorwaarden uit paragraaf 4.7. De agrarische functie wordt dan de nevenactiviteit en er wordt dan ook geen uitbreidingsruimte meer geboden aan de agrarische functie;
3. De legale gebouwen die worden gebruikt voor de nevenactiviteit moeten vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen zijn die minimaal 5 jaar als zodanig in gebruik zijn geweest;
4. Indien de bestaande legale gebouwen niet meer functioneel te gebruiken zijn voor de nieuwe activiteit, is vervangende nieuwbouw mogelijk. Voor de berekening van de terug te bouwen oppervlakte wordt de tabel uit paragraaf 3.2 toegepast. Karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen kunnen niet worden ingezet voor sloop/vervangende nieuwbouw, maar worden ingepast in de nieuwe erfopzet;
5. Bedrijfsmatige buitenopslag van goederen of andere bedrijfsmatige activiteiten buiten de gebouwen is uitsluitend in ondergeschikte mate toegestaan en moet aantoonbaar noodzakelijk zijn voor de aard van de bedrijvigheid. De buitenopslag mag geen substantieel onderdeel vormen van de bedrijfsvoering en mag geen grotere oppervlakte beslaan dan 200 m². Daarnaast moet de buitenopslag goed landschappelijk ingepast worden;
6. In afwijking van lid 5 zijn activiteiten buiten de gebouwen uitsluitend toegestaan indien het gaat om toeristisch-recreatieve functies, horeca, zorgfuncties of daarmee vergelijkbare functies of indien deze activiteiten noodzakelijk zijn in verband met de buitenopslag als bedoeld in lid 5;
7. Indien met de ondergeschikte tweede tak sprake is van een verblijfsrecreatieve functie, dient voldaan te worden aan het bepaalde in de Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente of indien deze beleidsnota wijzigt het op dat moment van toepassing zijnde verblijfsrecreatieve beleid;
8. Detailhandel in een andere vorm dan productiegebonden detailhandel is niet toegestaan. Maximaal 10% van de totale oppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 100 m² mag worden gebruikt voor productiegebonden detailhandel.

4.6 Plattelandswoning

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

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

4.7 Functiewijziging

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

4.7.1 Functiewijziging 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen'

Voor de functiewijziging van de functie 'Agrarisch bedrijf' naar de functie 'Wonen' is, voor zover geen sprake is van de bouw van een extra woning, geen aanvullende kwaliteitsinvestering vereist. Een extra woning wordt uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de regels uit paragraaf 3.5. Het toepassen van deze regeling houdt tevens in dat dat op de betrokken locatie de bedrijfsmatige agrarische activiteiten gestaakt moeten worden. Dit houdt tevens in dat de hiervoor bedoelde vergunningen en toestemmingen moeten worden ingetrokken.

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

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

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

Terug te bouwen oppervlakte	Sloopverhouding met asbesthoudende golfplaten	Sloopverhouding zonder asbesthoudende golfplaten
Tot en met 100 m ²	1 m ² extra is 1 m ² sloop	1 m ² extra is 2 m ² sloop
101 m ² tot en met 500 m ²	1 m ² extra is 2 m ² sloop	1 m ² extra is 4 m ² sloop
501 m ² en meer	1 m ² extra is 3 m ² sloop	1 m ² extra is 5 m ² sloop

3. Extra m² bebouwing wordt uitsluitend toegestaan indien elders binnen de gemeente Dinkelland of Tubbergen landschap ontsierende gebouwen worden gesloopt. Voor het toestaan van extra m² bebouwing geldt bovengenoemde bouw-/sloopverhouding.
4. Karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen kunnen niet worden ingezet voor vervangende nieuwbouw/sloop, maar worden ingepast in de nieuwe erfopzet;
5. Indien de te behouden gebouwen landschap ontsierend zijn, kunnen eisen gesteld worden aan het verfraaien van de gebouwen zodat deze niet meer landschap ontsierend zijn;
6. Bedrijfsmatige buitenopslag van goederen of andere bedrijfsmatige activiteiten buiten de gebouwen is uitsluitend in ondergeschikte mate toegestaan en moet aantoonbaar noodzakelijk zijn voor de aard van de bedrijvigheid. De buitenopslag mag geen substantieel onderdeel vormen van de bedrijfsvoering en mag geen grotere oppervlakte beslaan dan 200 m². Daarnaast moet de buitenopslag goed landschappelijk ingepast worden;
7. In afwijking van lid 6 zijn activiteiten buiten de gebouwen uitsluitend toegestaan indien het gaat om toeristisch-recreatieve functies, horeca, zorgfuncties of daarmee vergelijkbare functies of indien deze activiteiten noodzakelijk zijn in verband met de buitenopslag als bedoeld in lid 6;
8. Ingeval van een functiewijziging naar de functie 'Verblijfsrecreatie', dient voldaan te worden aan het bepaalde in de Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente of indien deze beleidsnota wijzigt het op dat moment van toepassing zijnde verblijfsrecreatieve beleid;
9. Detailhandel in een andere vorm dan productiegebonden detailhandel is niet toegestaan. Maximaal 10% van de totale oppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 100 m² mag worden gebruikt voor productiegebonden detailhandel;
10. Uitsluitend indien het bestaande (bedrijfs)perceel niet toereikend is voor de nieuwe functie, kan onder voorwaarden een uitbreiding van het (bedrijfs)perceel worden toegestaan. Hiervoor gelden de regels uit deze beleidsnotitie die op de betreffende functie van toepassing zijn voor de uitbreiding van het (bedrijfs)perceel.

5. Bedrijf (niet-agrarisch)

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

5.1 Uitbreiden bedrijfswoning

Voor het uitbreiden van de inhoud van een bedrijfswoning met meer m³, gelden de in [paragraaf 3.1](#) opgenomen regels.

5.2 Uitbreiden vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

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

5.3 Uitbreiden bedrijfsgebouwen

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

5.4 Uitbreiden bedrijfsperceel

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

5.5 (Gedeeltelijk) omschakelen ander type bedrijf

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

5.6 Functiewijziging

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

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

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

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

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

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

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

1. Karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen kunnen niet worden ingezet voor sloop, maar worden ingepast in de nieuwe erfopzet;
2. Bedrijfsmatige buitenopslag van goederen of andere bedrijfsmatige activiteiten buiten de gebouwen is uitsluitend in ondergeschikte mate toegestaan en moet aantoonbaar noodzakelijk zijn voor de aard van de bedrijvigheid. De buitenopslag mag geen substantieel onderdeel vormen van de bedrijfsvoering en mag geen grotere oppervlakte beslaan dan 200 m². Daarnaast moet de buitenopslag goed landschappelijk ingepast worden;
3. In afwijking van lid 2 zijn activiteiten buiten de gebouwen uitsluitend toegestaan indien het gaat om toeristisch-recreatieve functies, horeca, zorgfuncties of daarmee vergelijkbare functies of indien deze activiteiten noodzakelijk zijn in verband met de buitenopslag als bedoeld in lid 2;
4. Ingeval van een functiewijziging naar de functie 'Verblijfsrecreatie', dient voldaan te worden aan het bepaalde in de Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente of indien deze beleidsnota wijzigt het op dat moment van toepassing zijnde verblijfsrecreatieve beleid;
5. Detailhandel in een andere vorm dan productiegebonden detailhandel is niet toegestaan. Maximaal 10% van de totale oppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 100 m² mag worden gebruikt voor productiegebonden detailhandel;
6. Uitsluitend indien het bestaande (bedrijfs)perceel of de bestaande legaal opgerichte bebouwing niet toereikend is voor de nieuwe functie, kan onder voorwaarden een uitbreiding van het (bedrijfs)perceel en/of een uitbreiding van bebouwing binnen het bestaande (bedrijfs)perceel worden toegestaan. Hiervoor gelden de regels uit deze beleidsnotitie die op de betreffende functie van toepassing zijn voor de uitbreiding van bebouwing en/of het (bedrijfs)perceel.

6. Verblijfsrecreatie

Onder verblijfsrecreatie wordt verstaan *een vorm van recreatie gericht op ontspanning of vrijetijdsbesteding van recreanten die elders hun hoofdverblijf hebben, en voor een bepaalde periode waarbij ten minste één overnachting plaatsvindt.*

Naast de voorwaarden uit deze beleidsregel, zal bij een verblijfsrecreatieve ontwikkeling in elk geval ook voldaan moeten worden aan het bepaalde in artikel 2.12 Verblijfsrecreatie van de Omgevingsverordening Overijssel dan wel de op dat moment geldende provinciale verordening en de Nota verblijfsrecreatie Noordooost Twente of, indien deze beleidsnota wijzigt, het op dat moment van toepassing zijnde gemeentelijke verblijfsrecreatieve beleid.

6.1 Uitbreiden bedrijfswoning

Voor het uitbreiden van de inhoud van een bedrijfswoning met meer m³, gelden de in [paragraaf 3.1](#) opgenomen regels.

6.2 Uitbreiden vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

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

6.3 Uitbreiden gebouwen

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

6.4 Uitbreiden verblijfsrecreatieve accommodaties

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

6.5 Wijzigen verblijfsrecreatieve accommodaties

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

6.6 Uitbreiden verblijfsrecreatief perceel

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

6.7 Functiewijziging

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

6.7.1 Functiewijziging 'Verblijfsrecreatie' naar 'Wonen'

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

De functiewijziging van een solitair gelegen recreatiewoning in een reguliere woning/ de functie 'Wonen' (artikel 2.12.9 van de Omgevingsverordening Overijssel) wordt gezien als nieuwvestiging, hierbij is sprake van het toevoegen van een extra woning. De invulling van de beleidsruimte van de artikelen 2.12.9 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel is als volgt. Een functiewijziging van een solitair gelegen recreatiewoning naar een reguliere woning/ de functie 'Wonen' wordt uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de regels uit [paragraaf 3.5](#). De regel uit [paragraaf 3.5](#) dat terugggebouwd moet

worden op de slooplocatie geldt niet bij de functiewijziging van een solitair gelegen recreatiewoning in een reguliere woning/de functie 'Wonen'. Uitgangspunt is dat aan de bestaande solitair gelegen recreatiewoning een functie "Wonen" wordt toegekend.

6.7.2 Functiewijziging 'Verblijfsrecreatie' naar 'Agrarisch bedrijf'

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

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

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

1. Karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen kunnen niet worden ingezet voor sloop, maar worden ingepast in de nieuwe erfopzet;
2. Bedrijfsmatige buitenopslag van goederen of andere bedrijfsmatige activiteiten buiten de gebouwen is uitsluitend in ondergeschikte mate toegestaan en moet aantoonbaar noodzakelijk zijn voor de aard van de bedrijvigheid. De buitenopslag mag geen substantieel onderdeel vormen van de bedrijfsvoering en mag geen grotere oppervlakte beslaan dan 200 m². Daarnaast moet de buitenopslag goed landschappelijk ingepast worden;
3. In afwijking van lid 2 zijn activiteiten buiten de gebouwen uitsluitend toegestaan indien het gaat om toeristisch-recreatieve functies, horeca, zorgfuncties of daarmee vergelijkbare functies of indien deze activiteiten noodzakelijk zijn in verband met de buitenopslag als bedoeld in lid 2;
4. Detailhandel in een andere vorm dan productiegebonden detailhandel is niet toegestaan. Maximaal 10% van de totale oppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 100 m² mag worden gebruikt voor productiegebonden detailhandel;
5. Uitsluitend indien het bestaande (bedrijfs)perceel of de bestaande bebouwing niet toereikend is voor de nieuwe functie, kan onder voorwaarden een uitbreiding van het (bedrijfs)perceel en/of een uitbreiding van bebouwing binnen het bestaande (bedrijfs)perceel worden toegestaan. Hiervoor gelden de regels uit deze beleidsnotitie die op de betreffende functie van toepassing zijn voor de uitbreiding van bebouwing en/of het (bedrijfs)perceel.

7. Overige functies

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

7.1 Uitbreiden bedrijfswoning

Voor het uitbreiden van de inhoud van een bedrijfswoning met meer m³, gelden de in paragraaf 3.1 opgenomen regels.

7.2 Uitbreiden vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

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

7.3 Uitbreiden gebouwen

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

7.4 Uitbreiden perceel

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

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

Voor het (gedeeltelijk) toestaan van een andere 'Overige functie' passend binnen een perceel met een 'Overige functie' is sprake van maatwerk. Niet elk functie wordt wenselijk en/of aanvaardbaar gevonden.

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

1. Karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen kunnen niet worden ingezet voor sloop, maar worden ingepast in de nieuwe erfopzet;
2. Bedrijfsmatige buitenopslag van goederen of andere bedrijfsmatige activiteiten buiten de gebouwen is uitsluitend in ondergeschikte mate toegestaan en moet aantoonbaar noodzakelijk zijn voor de aard van de bedrijvigheid. De buitenopslag mag geen substantieel onderdeel vormen van de bedrijfsvoering en mag geen grotere oppervlakte beslaan dan 200 m². Daarnaast moet de buitenopslag goed landschappelijk ingepast worden;
3. In afwijking van lid 2 zijn activiteiten buiten de gebouwen uitsluitend toegestaan indien het gaat om toeristisch-recreatieve functies, horeca, zorgfuncties of daarmee vergelijkbare functies of indien deze activiteiten noodzakelijk zijn in verband met de buitenopslag als bedoeld in lid 2;
4. Ingeval van een functiewijziging naar de functie 'Verblijfsrecreatie', dient voldaan te worden aan het bepaalde in de Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente of indien deze beleidsnota wijzigt het op dat moment van toepassing zijnde verblijfsrecreatieve beleid;
5. Detailhandel in een andere vorm dan productiegebonden detailhandel is niet toegestaan. Maximaal 10% van de totale oppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 100 m² mag worden gebruikt voor productiegebonden detailhandel.

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

7.6 Nieuwe landgoederen

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

1. Nieuwe landgoederen worden uitsluitend toegestaan in gebieden die op de waardenkaart zoals opgenomen in MijnOmgevingsvisie Dinkelland of MijnOmgevingsvisie Tubbergen zijn gelegen in de volgende gebieden:
 - Donkergroen landschap: gericht op behouden door hoge waarde en beperkte dynamiek;
 - Middलगroen landschap: gericht op beperkte ontwikkeling door gemiddelde waarde en dynamiek;
2. Realisatie van een ondergeschikt deel of delen van een nieuw landgoed in een gebied dat op de waardenkaart zoals opgenomen in MijnOmgevingsvisie Dinkelland of MijnOmgevingsvisie Tubbergen zijn gelegen in het 'Lichtgroen landschap – gericht op ontwikkeling door lage waarde en hoge dynamiek' is uitsluitend toegestaan indien dit noodzakelijk is om een afgeronde landgoedeenheden te realiseren en dit een aantoonbare meerwaarde voor het landgoed heeft;
3. Het nieuwe landgoed heeft een oppervlakte van minimaal 10 hectare. Bij de oppervlakte van 10 hectare wordt ervan uit gegaan dat dit landbouwgrond is die nog niet onder de Natuurschoonwet valt.
4. Realisatie van een landgoed van minimaal 10 hectare geeft recht op de bouw van één landhuis met een minimale inhoudsmaat van 1.000 m³ en vrijstaande bijbehorende bouwwerken met een maximale oppervlakte van 200 m². Indien een ruimere oppervlakte vrijstaande bijbehorende bouwwerken gewenst is, kan hierin worden voorzien door gebruik te maken van de in paragraaf 3.2 opgenomen regels;
5. In het gemeentelijk woningbouwprogramma moet voldoende ruimte beschikbaar zijn voor de te bouwen woning in het buitengebied;
6. Bestaande, niet functionele, bebouwing wordt gesloopt. Karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen die bijdragen aan de landgoedallure kunnen niet worden ingezet voor sloop, maar moeten worden ingepast in de nieuwe landgoedopzet;

7. Het landgoed moet leiden tot een duurzame versterking van de kwantiteit en de kwaliteit van de natuur in het gebied door areaalvergroting, als stapsteen tussen twee natuurgebieden in of door aan te sluiten bij bestaande natuur of bossen;
8. Realisatie van het landgoed moet leiden tot een verbetering en versterking van het landschap door de aanleg van nieuwe bos- en landschapselementen;
9. De beoogde natuurdoelen van het nieuwe landgoed dienen aan te sluiten bij de natuurdoelstellingen die de provincie in voor het gebied en de omgeving heeft geformuleerd;
10. Realisatie van een nieuw landgoed moet, indien nodig, leiden tot een verbetering van de hydrologische situatie in het gebied, zoals bijvoorbeeld verdrogingsbestrijding en herstel van natuurlijke waterlopen en oevers;
11. Indien aanwezig moet het landhuis met bijbehorende bebouwing gerealiseerd worden op een locatie waar al sprake is van bestaande bebouwing. Is geen sprake van bestaande bebouwing dan is moet voor de nieuwbouw sprake zijn van een ruimtelijk en landschappelijk verantwoorde bouwlocatie;
12. Indien het nieuwe landgoed wordt gerealiseerd op een locatie met de functie 'Agrarisch bedrijf', dan dient de omgevingsvergunning milieu of de omgevingsvergunning beperkte milieu-toets door vergunninghouder te worden ingetrokken en wordt planologisch geregeld dat de bedrijfsmatige agrarische activiteiten moeten worden beëindigd;
13. Het nieuwe landgoed moet aantoonbaar leiden tot een verbetering van de recreatieve mogelijkheden door goed toegankelijk te zijn, aantrekkelijke fiets en/of wandelroutes op te nemen in het landgoedplan en door deze routes, indien mogelijk, aan te laten sluiten op bestaande routes;
14. Het landgoedplan moet voorzien in een goed evenwicht tussen de publieke belangen op gebied van landschap, natuur, milieu en recreatie en de private belangen van de initiatiefnemer in het realiseren onder meer het nieuwe landhuis;
15. De aanvraag voor een nieuw landgoed dient in ieder geval te voorzien in:
 - een totaalplan, bestaande uit een ruimtelijk kwaliteitsplan (een beeldkwaliteitsplan, een bouwplan voor het woongebouw en een inrichtings- en onderhoud-/beheerplan voor het gehele landgoed). Het inrichtings- en onderhoud-/beheerplan dienen voldoende garanties te geven voor de realisatie en duurzame instandhouding van het gehele landgoed;
 - een document waarin de juridische vormgeving voor het nieuwe landgoed is opgenomen;
 - een opzet van de investeringen waaruit blijkt dat er voldoende economische basis is voor de realisatie van het landgoedplan en duurzame instandhouding van het gehele landgoed;
 - een exploitatieopzet voor onderhoud en beheer van het gehele landgoed. Uit deze exploitatieopzet dient te blijken dat alle gegevens (waaronder het aantal ha grond) gedurende de gehele berekeningsperiode onveranderd blijven.
16. Er wordt een privaatrechtelijke overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente gesloten zodat voldoende waarborg tot tijdige realisatie en duurzame instandhouding van het nieuwe landgoed verzekerd is;
17. Het aantal nieuwe landgoederen dat op basis van deze beleidsregel gerealiseerd kan worden bedraagt maximaal 5.

7.7 Functiewijziging

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

7.7.1 Functiewijziging 'Overige functie' naar 'Wonen'

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

7.7.2 Functiewijziging 'Overige functie' naar 'Agrarisch bedrijf'

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

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

Voor het wijzigen van 'Overige functie' naar een functie 'Bedrijf (niet-agrarisch)' is sprake van maatwerk. Indien deze functiewijziging aanvaardbaar is, is een aanvullende kwaliteitsimpuls vereist. De hoogte

van deze kwaliteitsimpuls wordt bepaald door een berekening van de waardevermeerdering uit te voeren op basis van het bepaalde in paragraaf 8.1. Daarnaast gelden de volgende voorwaarden:

1. Karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen kunnen niet worden ingezet voor sloop, maar worden ingepast in de nieuwe erfopzet;
2. Bedrijfsmatige buitenopslag van goederen of andere bedrijfsmatige activiteiten buiten de gebouwen is uitsluitend in ondergeschikte mate toegestaan en moet aantoonbaar noodzakelijk zijn voor de aard van de bedrijvigheid. De buitenopslag mag geen substantieel onderdeel vormen van de bedrijfsvoering en mag geen grotere oppervlakte beslaan dan 200 m². Daarnaast moet de buitenopslag goed landschappelijk ingepast worden;
3. In afwijking van lid 2 zijn activiteiten buiten de gebouwen toegestaan indien het gaat om toeristisch-recreatieve functies, horeca, zorgfuncties of daarmee vergelijkbare functies of indien deze activiteiten noodzakelijk zijn in verband met de buitenopslag als bedoeld in lid 2;
4. Ingeval van een functiewijziging naar de functie 'Verblijfsrecreatie', dient voldaan te worden aan het bepaalde in de Nota verblijfsrecreatie Noordoost Twente of indien deze beleidsnota wijzigt het op dat moment van toepassing zijnde verblijfsrecreatieve beleid;
5. Detailhandel in een andere vorm dan productiegebonden detailhandel is niet toegestaan. Maximaal 10% van de totale oppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 100 m² mag worden gebruikt voor productiegebonden detailhandel;
6. Uitsluitend indien het bestaande (bedrijfs)perceel of de bestaande bebouwing niet toereikend is voor de nieuwe functie, kan onder voorwaarden een uitbreiding van het (bedrijfs)perceel en/of een uitbreiding van bebouwing binnen het bestaande (bedrijfs)perceel worden toegestaan. Hiervoor gelden de regels uit deze beleidsnotitie die op de betreffende functie van toepassing zijn voor de uitbreiding van bebouwing en/of het (bedrijfs)perceel.

8. Waardering, aftrekposten en investeringsmogelijkheden

8.1 Waardering

8.1.1 Waardevermeerdering

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

Functie	Naar ►	Agrarisch gebied	Agrarisch bedrijf	Bedrijf (niet-agrarisch)	Verblijfsrecreatie	Overige functie	Bos en/of natuur
Van ▼	Waarde per m² ▼ ►	€ 6,-	€ 22,-	€ 56,-	Taxatie	Taxatie	€ 2,-
Agrarisch gebied	€ 6,-		€ 16,-	€ 50,-	Taxatie	Taxatie	- € 4,-
Agrarisch bedrijf	€ 22,-	- € 16,-		€ 34,-	Taxatie	Taxatie	- € 20,-
Bedrijf (niet-agrarisch)	€ 56,-	- € 50,-	Taxatie		Taxatie	Taxatie	- € 54,-
Verblijfsrecreatie	Taxatie	Taxatie	Taxatie	Taxatie		Taxatie	Taxatie
Overige functie	Taxatie	Taxatie	Taxatie	Taxatie	Taxatie	Taxatie	Taxatie
Bos en/of natuur	€ 2,-	€ 4,-	€ 20,-	€ 54,-	Taxatie	Taxatie	

Figuur 8.1: Overzichtstabel basisbedragen waardevermeerdering en -vermindering

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

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

8.1.2 Waardevermindering

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

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

8.1.3 Functioneel en niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies

Functioneel aan het buitengebied gebonden functies zijn functies die feitelijk thuishoren in het buitengebied. Omdat deze functies als gebiedseigen beschouwd worden, kan de kwaliteitsprestatie ook minder zijn dan de volledige waardevermeerdering. Voor deze functies geldt dat, naast de basisinspanning, een kwaliteitsprestatie van 25% (of 12,5% indien sprake is van een 'kernrandzone') van de waardevermeerdering voldoende is om de geboden ontwikkelingsruimte in balans te brengen met de benodigde investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Onder functioneel aan het buitengebied gebonden functies worden onder andere de volgende functies verstaan:

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

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

8.1.4 Kernrandzone

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

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

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

8.1.5 Vereist investeringspercentage in schema

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

Locatie ▼	Functioneel aan het buitengebied gebonden functie	Niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functie
Buitengebied	25%	100%

Kernrandzone	12,5%	50%
--------------	-------	-----

Figuur 8.3: Investeringspercentage waardevermeerdering

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

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

8.2 Aftrekposten

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

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

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

8.3 Investeringsmogelijkheden

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

8.3.1 Natuur, landschap, water, recreatief medegebruik en cultuurhistorie

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

De aanleg of het verbeteren van bestaande recreatieve routes en andere vormen van recreatief medegebruik die een aantoonbare meerwaarde hebben, kunnen ook worden opgevoerd als kwaliteitsimpuls. Dit geldt ook voor investeringen in gebouwen als het gaat om cultuurhistorisch waardevolle gebouwen in het buitengebied met een maatschappelijke functie/meerwaarde en de investering een aantoonbare meerwaarde heeft voor de cultuurhistorische waarde van deze gebouwen. De bescherming van deze gebouwen en de verplichte investering wordt vervolgens planologisch vastgelegd.

8.3.2 Sloop

In deze beleidsregel wordt de mogelijkheid geboden om de berekende en te verrichten kwaliteitsimpuls, in te zetten voor de sloop van landschap ontsierende gebouwen in één van beide gemeenten. Hiervoor gelden de bedragen uit slooppoffertes van drie kwalitatief erkende sloopbedrijven, waarbij de goedkoopste offerte als uitgangspunt wordt genomen.

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

1. Deze sloopmogelijkheid is enkel van toepassing op bestaande legale landschapsontsierende gebouwen of waarvan kan worden aangetoond dat deze landschapsontsierende gebouwen vóór 1998 aanwezig waren;
2. Sloop van een deel van de gebouwen op het erf is mogelijk.

3. Landschapsontsierende veldschuren komen ook in aanmerking voor deze regeling;
4. Landschapsontsierende gebouwen moeten in het geheel worden gesloopt, inclusief funderingen en eventuele (mest)kelders;
5. Bouwwerken zoals sleufsilos, mestplaten, mestbassins, (mest)kelders, kassen en erfverharding tellen niet mee met als kwaliteitsimpuls. Torensilos en mestsilos kunnen worden opgevoerd als kwaliteitsimpuls;
6. Uit een asbestinventarisatie moet blijken dat in de te slopen gebouwen daadwerkelijk asbesthoudende toepassingen zijn verwerkt;
7. De planologische bouwmogelijkheden op alle betrokken locaties worden aangepast aan de nieuwe situatie. Dit betekent onder andere dat de resterende bebouwing na sloop op de slooplocatie(s) beschouwd wordt als de maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing op het betreffende perceel.

8.3.3 KGO-fonds

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

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

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

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

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

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

9. Juridische status

9.1 Algemeen

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

9.2 Afwijkingsbevoegdheid

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

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

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

De hier aan de orde zijnde afwijkingsbevoegdheid biedt een zelfstandige mogelijkheid om van de beleidsregels af te wijken⁵. Dit kan zowel in positieve als in negatieve zin zijn. Bij een afwijking van de beleidsregels zal uitdrukkelijk gemotiveerd worden waarom er wordt afgeweken. Het voldoen aan de beleidsregels is dan ook geen garantie dat ook daadwerkelijk medewerking wordt verleend aan de gewenste activiteit. Er kunnen bij een specifieke situatie zodanige feiten en omstandigheden spelen dat geen medewerking wordt verleend ondanks dat aan de beleidsregels wordt voldaan. Het spiegelbeeld kan ook het geval zijn indien niet aan de voorwaarden voldaan wordt maar een ontwikkeling wel voldoet aan de doelstelling van het beleid. Er kunnen bij een specifieke situatie zodanige feiten en omstandigheden spelen dat wel medewerking wordt verleend ondanks dat niet aan de beleidsregels wordt voldaan. Deze ruimere afwijkingsbevoegdheid past binnen het nieuwe omgevingsgericht werken. Er is meer maatwerk mogelijk. Verder past de afwijkingsbevoegdheid in de lijn van de indringendere toetsing van de bestuursrechter.

9.3 Intrekken oud beleid

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

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

9.4 Overgangsbepaling

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

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 25 januari 2022

*de raadsgriffier,
mr. O.J.R.J. Huitema MPM*

*de voorzitter,
J.G.J. Joosten*

5) ABRvS 29 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2404