

Gemeenteraad van Hengelo  
Postbus 18  
7550AA Hengelo

**Gemeente Hengelo**

Postbus 18  
7550 AA Hengelo

<b>Onderwerp</b>	<b>Zaaknummer</b>	<b>Uw kenmerk</b>	<b>Datum</b>
Ontwerp bestemmingsplan Parapluplan afwijkingsregels	3495722		5 september 2023

Leden van de gemeenteraad,

Door het college is besloten om in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan Parapluplan afwijkingsregels en het plan gedurende zes weken voor een ieder ter inzage te leggen. Daarnaast heeft het college besloten om de gemeenteraad over dit besluit te informeren. Derhalve ontvangt u voorliggend schrijven met als bijlagen de toelichting, regels en verbeelding behorende bij het ontwerp bestemmingsplan Parapluplan afwijkingsregels.

**Bestemmingsplan**

Binnen de gemeente Hengelo werken we sinds 2017 met de Beleid(sregels) afwijkingsmogelijkheden bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo). Dit beleid wordt gebruikt om buitenplannen te kunnen afwijken van de geldende bestemmingsplannen. Na de in werking treding van de Omgevingswet kan vanaf geen gebruik meer gemaakt worden van deze beleidsregel. Het afwijken van het (tijdelijke) omgevingsplan zal dan met een BuitenPlanseOmgevingsplanActiviteit-vergunning (BOPA) moeten plaatsvinden. Ter voorkoming dat voor veel voorkomende afwijkingen (bijvoorbeeld het uitbreiden van een hoofdgebouw, uitbouw, erfafscheiding of airco's) een BOPA nodig is, is het bestemmingsplan Parapluplan afwijkingsregels opgesteld.

Het bestemmingsplan voorziet in een vervangende/aanvullende regeling ten aanzien van binnenplanse afwijkingsmogelijkheden voor alle geldende bestemmingsplannen. De inhoud van het parapluplan is afkomstig van de "Beleid(sregels) afwijkingsmogelijkheden bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo)" uit 2017. Door de beleidsregel op deze manier in een paraplubestemmingsplan op te nemen blijven de mogelijkheden die de beleidsregel nu biedt van kracht. Dit omdat deze van rechtswege onderdeel wordt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Uiteindelijk wordt de inhoud van de regeling onderdeel van het niet tijdelijke omgevingsplan.

**Vervolg**

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder de mogelijkheid om zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan Parapluplan afwijkingsregels in te dienen. Vervolgens wordt het bestemmingsplan Parapluplan afwijkingsregels gezamenlijk met de eventueel ingediende zienswijzen en een reactie daarop aan u voorgelegd ter vaststelling.

**Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.**

**Bezoekadres**  
Burgemeester van der  
Dussenplein 1

**E-mailadres**  
gemeente@hengelo.nl  
**Telefoonnummer**  
14-074



## **Parapluplan afwijkingsregels**

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan	6
1.2 Begrenzing plangebied	6
1.3 Huidige planologische situatie	6
<b>Hoofdstuk 2 Het bestemmingsplan</b>	<b>7</b>
2.1 Het digitale bestemmingsplan	7
2.2 Planopzet	7
2.2.1 Artikel 1 Begrippen	7
2.2.2 Artikel 2 Wijze van meten	7
2.2.3 Artikel 3 Reikwijdte	7
2.2.4 Artikel 4 Afwijkingsregels	7
2.2.5 Artikel 5 Overgangsrecht	8
2.2.6 Artikel 6 Slotregel	8
<b>Hoofdstuk 3 Haalbaarheid</b>	<b>9</b>
3.1 Economische uitvoerbaarheid	9
3.2 Vooroverleg en verder verloop van de procedure	9
3.2.1 Vooroverleg	9
3.2.2 Verder verloop van de procedure	9
<b>Regels</b>	<b>11</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>12</b>
Artikel 1 Begrippen	12
Artikel 2 Wijze van meten	16
Artikel 3 Reikwijdte	18
<b>Hoofdstuk 2 Algemene regels</b>	<b>19</b>
Artikel 4 Afwijkingsregels	19
<b>Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels</b>	<b>24</b>
Artikel 5 Overgangsrecht	24
Artikel 6 Slotregel	25
<b>Bijlagen</b>	<b>27</b>
<b>Bijlage 1 Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente</b>	<b>29</b>
<b>Bijlage 2 Notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij de plaatsing van zend antenne-installaties</b>	<b>63</b>
<b>Bijlage 3 Omgaan met UMTS in Hengelo Notitie over randvoorwaarden bij plaatsing antenneinstallaties</b>	<b>95</b>
<b>Bijlage 4 Kwaliteitskader voor nieuwe wooninitiatieven 2023</b>	<b>103</b>





# Toelichting

## **Hoofdstuk 1 Inleiding**

### **1.1 Aanleiding tot een nieuw bestemmingsplan**

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden verschillende wetten geheel of gedeeltelijk ingetrokken en vervangen door regels in het nieuwe stelsel. Onder de Omgevingswet blijft de bevoegdheid uit artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bijlage II, artikel 4, van het Besluit omgevingsrecht (kruimelgevallen) niet bestaan. Daarmee zullen ook de verwijzingen in de Beleid(s)regels afwijkingsmogelijkheden bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo) uit 2017 niet meer van toepassing zijn. Vooruitlopende op de Omgevingswet worden de vaak toegepaste artikelen uit de beleidsregel, in aangepaste vorm, omgezet in voorliggend paraplubestemmingsplan. Op deze manier blijft bij inwerkingtreding van de Omgevingswet de regeling van kracht omdat deze van rechtswege onderdeel wordt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Het Parapluplan afwijkingsregels bestaat uit een verbeelding en planregels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding is de begrenzing van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de regels zijn voorschriften opgenomen die het betrekking hebben op afwijkingsmogelijkheden van de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse. De toelichting vergezelt het plan. Hierin zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten beschreven. Het Parapluplan afwijkingsregels voorziet in planologische afwijkingsmogelijkheden van de vigerende bestemmingsplannen. Hiermee worden de beleidsregels uit het afwijkingenbeleid zoals dat bestond, omgezet naar binnenplanse afwijkingsregels in voorliggend bestemmingsplan.

### **1.2 Begrenzing plangebied**

De grens van het plangebied Parapluplan afwijkingsregels is op de afbeelding aangegeven. Het plangebied betreft het gehele grondgebied van de gemeente Hengelo, met uitzondering van Tuindorp 't Lansink.

### **1.3 Huidige planologische situatie**

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een vervangende/aanvullende regeling ten aanzien van binnenplanse afwijkingsmogelijkheden voor alle vigerende bestemmingsplannen gelegen binnen het plangebied. Dit bestemmingsplan dient ter vervanging van de Beleid(s)regels afwijkingsmogelijkheden bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo) uit 2017.



## Hoofdstuk 2 Het bestemmingsplan

### 2.1 Het digitale bestemmingsplan

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting langs elektronische weg vastgelegd. Het bestemmingsplan wordt in die vorm ook vastgesteld, tegelijk met een volledige analoge verbeelding van het bestemmingsplan op papier. Indien de digitale en de analoge verbeelding tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale verbeelding beslissend.

Het Bro laat echter de feitelijke digitale werkwijze voor een groot gedeelte over aan een ministeriële regeling, de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, met de daarbij behorende standaarden. Het gaat daarbij om de inrichting, de vormgeving, de verbeelding, de beschikbaarstelling, de authenticiteit, de integriteit, de volledigheid, de vaststelling en de bekendmaking van de digitale ruimtelijke informatie. De regeling bestaat uit een set normen (die verplicht zijn voorgeschreven) en een pakket aan praktijkrichtlijnen die uitleggen hoe de verplichte normen toegepast kunnen worden.

Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan alle verplichte onderdelen van de standaarden.

### 2.2 Planopzet

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en bijbehorend GML-bestand waarin de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat. Het .GML-bestand en de regels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Hieronder worden de regels per artikel toegelicht.

#### 2.2.1 Artikel 1 Begrippen

In artikel 1 is qua begripsomschrijvingen zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij begripsbepalingen uit recente bestemmingsplannen, uit de Beleid(sregels) afwijkingsmogelijkheden bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo) en uit het Besluit omgevingsrecht.

#### 2.2.2 Artikel 2 Wijze van meten

In artikel 2 is voor wat betreft de wijze van meten eveneens zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij recente bestemmingsplannen, de Beleid(sregels) afwijkingsmogelijkheden bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo) en het Besluit omgevingsrecht.

#### 2.2.3 Artikel 3 Reikwijdte

In artikel 3 is de reikwijdte van deze parapluperziening vastgelegd.

#### 2.2.4 Artikel 4 Afwijkingsregels

In dit artikel zijn per onderwerp de mogelijkheden voor afwijking van de vigerende bestemmingsplannen opgenomen. De regels in de leden van dit artikel zijn hieronder beknopt beschreven.

##### 4.1 Algemeen

In dit lid staan de algemene criteria die gelden voor alle in dit bestemmingsplan voorkomende afwijkingsmogelijkheden.

##### 4.2 een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan binnen de bebouwde kom

In dit lid zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor bijbehorende bouwwerken bij een woning binnen de bebouwde kom. Er is onderscheid gemaakt tussen bouwwerken in het voorerfgebied en achtererfgebied bij een woning.

#### *4.3 Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan buiten de bebouwde kom*

In dit lid zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor bijbehorende bouwwerken buiten de bebouwde kom.

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

Dit lid bevat een afwijkingsmogelijkheid voor een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het weg-, spoorweg-, water-, of luchtverkeer.

#### *4.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

In dit lid zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor het plaatsen van een erf- of terreinafscheiding.

#### *4.6 Dakkapellen en dakopbouwen of gelijksoortige uitbreidingen van een gebouw*

In dit lid zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor het plaatsen van een dakopbouw op een hoofdgebouw.

#### *4.7 Voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw*

In dit lid zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor voorzieningen gericht op het isoleren van een bestaand hoofdgebouw door middel van het aan de buitenkant aanbrengen van voorzieningen.

#### *4.8 Antenne-installaties*

Dit lid bevat een afwijkingsbevoegdheid voor het oprichten van antenneinstallaties van maximaal 40 meter hoog, die passend zijn in het vastgestelde beleid.

#### *4.9 Installatie voor warmte- en koudeopwekking*

Met de toenemende vraag naar airco's en warmtepompen is in dit plan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor buitenunits van installaties voor warmte- en koudeopwekking die niet binnen het vigerende bestemmingsplan passen en die niet vergunningvrij gerealiseerd kunnen worden.

#### *4.10 Het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied*

In dit lid zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van het openbaar gebied.

#### *4.11 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit*

In dit lid is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het gebruik van ruimten van woningen of vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

#### *4.12 Wijzigen gebruik bouwwerken ten behoeve van wonen*

In dit lid is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het gebruik van een bouwwerk als (on)zelfstandige woning indien voldaan wordt aan het bepaalde uit het Kwaliteitskader voor nieuwe wooninitiatieven 2023 of diens rechtsopvolgers.

#### *4.13 Wijzigen gebruik bouwwerken in het buitengebied*

In dit lid zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van het wijzigen van het gebruik van bouwwerken in het buitengebied, indien dit in overeenstemming is met het bepaalde uit de Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente of diens rechtsopvolgers.

### **2.2.5 Artikel 5 Overgangsrecht**

In artikel 5 is het overgangsrecht opgenomen.

### **2.2.6 Artikel 6 Slotregel**

Artikel 6 bevat de slotregel. Hier staat dat de regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Parapluplan afwijkingsregels.

## **Hoofdstuk 3 Haalbaarheid**

### **3.1 Economische uitvoerbaarheid**

Deze parapluperziening bevat geen uitvoeringsaspecten. In verband met het feit dat de gemeente binnen het plangebied geen ontwikkelingen met financiële consequenties initieert, kan worden gesteld dat de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan voldoende is aangetoond. Het is niet noodzakelijk om een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen.

### **3.2 Vooroverleg en verder verloop van de procedure**

#### **3.2.1 Vooroverleg**

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening plegen burgemeester en wethouders, waar nodig, overleg met de nader in dit artikel genoemde instanties en functionarissen. Van plan tot plan dient te worden beoordeeld met wie dit overleg dient plaats te vinden.

Dit plan betreft een actualisatie van bestaand beleid. Dit plan bevat geen uitvoeringsaspecten en maakt geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die relevant zijn voor vooroverlegpartners. Met deze parapluperziening zijn geen nationale, provinciale, dan wel waterschapsbelangen in het geding. Om die reden heeft geen vooroverleg plaatsgevonden met het rijk, de provincie en het waterschap.

#### **3.2.2 Verder verloop van de procedure**

1. het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders;
2. 1<sup>e</sup> ter inzage legging: het ontwerpbestemmingsplan komt gedurende 6 weken ter inzage te liggen, zienswijzen kunnen worden ingediend bij de gemeenteraad;
3. het ontwerpbestemmingsplan wordt gezamenlijk met de eventueel ingediende zienswijzen voorgelegd aan de gemeenteraad. Deze stelt het plan eventueel inclusief wijzigingen vast;
4. 2<sup>e</sup> ter inzage legging: het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is beroep mogelijk bij de Raad van State; indien geen beroep is ingesteld bij de Raad van State treedt de beslissing van de gemeenteraad in werking daags na afloop van de beroepstermijn.



# Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

Voor de begripsbepalingen die niet in het Parapluplan afwijkingsregels zijn opgenomen gelden de begripsbepalingen uit de vigerende bestemmingplannen.

#### 1.1 plan

het bestemmingsplan Parapluplan afwijkingsregels met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0165-0001 van de gemeente Hengelo;

#### 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 conform het gestelde in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Onder het begrip 'verbeelding' wordt zowel de analoge wijze als de digitale wijze van verbeelding verstaan;

#### 1.4 aan-huis-verbonden beroeps of -bedrijfsactiviteit

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, cosmetisch of hiermee gelijk te stellen gebied - daaronder niet begrepen prostitutie -, waarbij het woonhuis in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is en:

- het aan-huis-verbonden beroep uitsluitend wordt uitgeoefend door een bewoner van het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;
- er geen hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woonmilieu;
- er niet meer dan 1/3 van de oppervlakte van de woning en de bij deze woning behorende aan-/uitbouwen en bijgebouwen voor de beroepsuitoefening wordt gebruikt, met een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
- het geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen, ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;

#### 1.5 aanbouw

een bijbehorend bouwwerk dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk bijbehorend bouwwerk onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

#### 1.6 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

#### 1.7 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

#### 1.8 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

### **1.9 bebouwde kom**

het gebied gekenmerkt door het begin van een langs wegen gelegen aaneengesloten bebouwing van zodanige omvang en dichtheid, dat een voor de weggebruiker duidelijk herkenbaar verschil in karakter van de wegomgeving aanwezig is met een buiten de bebouwde kom gelegen weg;

### **1.10 bebouwing**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

### **1.11 bebouwingspercentage**

een op de verbeelding aangegeven percentage dat het gedeelte van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

### **1.12 bestand**

1. bij bouwwerken:  
bouwwerken die aanwezig zijn, dan wel mogen worden gebouwd, krachtens een bouwvergunning, dan wel een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, die is aangevraagd vóór het tijdstip van terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
2. bij gebruik:  
bestaand ten tijde van het van kracht worden van het desbetreffende gebruiksverbod;

### **1.13 bestemmingsgrens**

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

### **1.14 bestemmingsvlak**

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.15 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;

### **1.16 bouwgrens**

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

### **1.17 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

### **1.18 bouwperceel**

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

### **1.19 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

### **1.20 bouwvlak**

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

### **1.21 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

### **1.22 bouwwerk geen gebouw zijnde**

elk bouwwerk dat geen gebouw is;

### **1.23 buitengebied**

het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied met identificatienummer NL.IMRO.0164.BP0007-0301, vastgesteld door de raad op 21-09-2010.

### **1.24 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

### **1.25 bijgebouw**

een bijbehorend bouwwerk, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en dat qua afmetingen ondergeschikt is aan en niet rechtstreeks toegankelijk is vanuit dat (hoofd)gebouw;

### **1.26 carport**

een bouwwerk met tenminste een dak en niet, of aan maximaal twee zijden van wanden voorzien, die niet tot de constructie van de carport zelf behoren;

### **1.27 dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of bouwwerk;

### **1.28 dakkapel**

een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

### **1.29 erf**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

### **1.30 erfgrens**

de grens van een erf;

### **1.31 erker**

een bijbehorend bouwwerk, zijnde een toevoeging van ten hoogste één bouwlaag op de begane grond aan de gevel van een woning;

### **1.32 gebouw**

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

### **1.33 hoofdgebouw**

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



#### **1.34 luifel**

Een plat uitgebouwd afdak aan een hoofdgebouw, veelal (doch niet uitsluitend) tegen een gevel boven een deur geplaatst, niet zijnde zonwering.

#### **1.35 mantelzorg**

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

#### **1.36 medische belemmering**

een medische belemmering die leidt tot extra ruimtebehoefte, welke behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

#### **1.37 oorspronkelijk**

gelijktijdig met het bijbehorende hoofdgebouw opgericht;

#### **1.38 openbaar toegankelijk gebied**

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

#### **1.39 openbare weg**

weg als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder b van de Wegenverkeerswet 1994;

#### **1.40 perceel**

één of meerdere aan elkaar grenzende en kadastraal vastgelegde eenheden terrein, welke in het bezit zijn van dezelfde eigenaar en waarop krachtens het bestemmingsplan zelfstandige, bij elkaar behorende bouwwerken zijn toegelaten;

#### **1.41 uitbouw**

een bijbehorend bouwwerk dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk bijbehorend bouwwerk door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

#### **1.42 voorerfgebied**

het erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

#### **1.43 voorgevel**

de naar de weg of openbaar gebied gekeerde gevel, met dien verstande dat voor wat betreft de realisatie van bijbehorende bouwwerken slechts één gevel als voorgevel wordt aangemerkt, namelijk de gevel die zich als belangrijkste gevel manifesteert;

#### **1.44 woning**

(een gedeelte van) een gebouw met woonfunctie/een complex van ruimtes, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één individueel huishouden

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 algemeen**

a. tenzij anders bepaald, worden de waarden zoals hier opgenomen in m of m<sup>2</sup> op de volgende wijze gemeten:

- afstanden loodrecht,
- hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven. Bij een bouwwerk, voor zover dit zich bevindt op een erf- of perceelgrens, wordt gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

b. bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, schoorstenen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, dakgoten en overstekende daken tot 0,5 meter uit de gevel en luifels tot 1 meter uit de gevel buiten beschouwing gelaten;

### **2.2 de afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens**

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsgrens van het bouwperceel;

### **2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.4 de diepte van een hoofdgebouw**

vanaf de aan de straat gelegen bouwgrens tot aan de achtergevel van het hoofdgebouw of vanaf de bestaande voorgevel tot aan de achtergevel van het hoofdgebouw;

### **2.5 de goothoogte van een bouwwerk**

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

Bij het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden afwijkende goothoogtes ten behoeve van esthetische accenten (tot een maximum van 25% van de gootlengte van de betreffende gevel) buiten beschouwing gelaten.

### **2.6 de inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.7 de oppervlakte van een bouwwerk**

De oppervlakte gemeten 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;

Indien een gebouw voorzien is van een niet geheel door wanden omsloten overkapping, wordt het gedeelte van het gebouw onder deze overkapping mede als oppervlakte berekend, met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op dakoverstekken en luifels met een diepte van minder dan 0,5 meter;

### **2.8 de bebouwde oppervlakte**

de buitenwerks gemeten oppervlakte van het op een bouwperceel aanwezige c.q. op te richten gebouw of gebouwencomplex, gemeten op een meter boven peil;

## **2.9 peil**

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

### **Artikel 3      Reikwijdte**

Dit bestemmingsplan herzielt op onderdelen de binnenplanse afwijkingsregels met bijbehorende begrippen van alle vigerende bestemmingsplannen binnen het plangebied, in die zin dat:

- a. De regels uit dit plan een aanvulling vormen op de vigerende bestemmingplannen voor zover deze geen regels bevatten op de betreffende onderdelen uit dit plan;
- b. De bestaande regels in de vigerende bestemmingplannen worden vervangen door de regels van dit plan op de overeenkomstige onderdelen;
- c. De overige regels van de vigerende bestemmingsplannen ongewijzigd blijven en onverminderd van kracht blijven.

## Hoofdstuk 2 Algemene regels

### Artikel 4 Afwijkingsregels

#### 4.1 Algemeen

Indien de regels van een bestemmingsplan een bouwwerk of gebruik niet toestaan, dan kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de desbetreffende regels van dat bestemmingsplan in de hierna genoemde gevallen in artikel 4.2 tot en met artikel 4.13 mits:

- a. het woon- en leefklimaat 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 "nota autoparkeren" vastgesteld op 17 december 2008 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, monumenten en/of (nabijgelegen) mogelijk anderszins waardevolle panden;
- f. de belangen vanuit monumentenzorg niet worden aangetast;
- g. het plan niet in strijd is met het bepaalde in de Welstandsnota of diens rechtsopvolgers;
- h. de opgave voor de waterberging niet onevenredig wordt aangetast;
- i. niet wordt gebouwd binnen de kroonprojectie van bomen en/of het openbaar groen niet onevenredig wordt aangetast.

#### 4.2 Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan binnen de bebouwde kom

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken ten behoeve van een bijbehorend bouwwerk bij een woning indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

##### 4.2.1 *Bouwen in het voorerfgebied bij een woning*

1. een (uitbreiding van een) erker, balkon of luifel aan een woning, in het voorerfgebied welke voldoet aan de volgende kenmerken:

- a. de breedte van de erker of balkon mag maximaal 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw bedragen, danwel - indien er sprake is van een erker - de breedte van de bestaande gevelopening indien deze breder is. Voor een luifel blijft deze maximale breedtemaat buiten toepassing;
- b. de diepte gemeten vanaf de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan maximaal 1,50 meter bedragen;
- c. de hoogte van een erker, gemeten vanaf het aansluitende terrein, mag maximaal 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw bedragen;
- d. bij een woning met twee naar het openbaar toegankelijk gebied gekeerde gevels mag de erker om de hoek worden doorgezet al dan niet in het achtererfgebied aan de naar de openbare weg gekeerde gevels ("hoekerker"), waarbij de erker per gevel maximaal 2/3 van de breedte van de smalste gevel mag zijn.

2. het wijzigen of vergroten van een oorspronkelijk bijbehorend bouwwerk in het voorerfgebied met maximaal 10 m<sup>2</sup> met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal de bestaande bouwhoogte van het oorspronkelijk bijbehorend bouwwerk mag bedragen.

3. het volbouwen van de ruimte tussen een oorspronkelijk bijbehorend bouwwerk vóór de voorgevel en de voorgevel van de woning met dien verstande dat:

- a. er dient te worden gebouwd binnen het verlengde van de zijdelingse begrenzing van het oorspronkelijk bijbehorend bouwwerk en;
- b. de bouwhoogte maximaal de bestaande bouwhoogte van het oorspronkelijk bijbehorend bouwwerk mag bedragen.

4. het oprichten of vergroten van een carport in het voorerfgebied die voldoet aan de kenmerken als

genoemd in 4.2.2 lid 1 onder f.

5. Het bepaalde onder 4.2.2 onder 1 tot en met 4 is niet van toepassing op de gevallen waarin de begrenzing van het achtererfgebied niet evenwijdig loopt met het verlengde van de lijn die gelijk loopt met de voorgevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw.

#### 4.2.2 *Bouwen in het achtererfgebied bij een woning*

1. een (uitbreiding van een) bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied met een bouwhoogte niet hoger dan 5 meter en die voldoet aan de volgende kenmerken:

- a. de voorgevel van het bijbehorend bouwwerk is gelegen op een afstand van tenminste 2,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan danwel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt, met dien verstande, dat slechts één gevel als voorgevel kan worden beschouwd, uitsluitend indien dit niet ten koste gaat van een noodzakelijke parkeerplaats op eigen terrein;
- b. de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens bedraagt tenminste 1 meter danwel de bestaande afstand indien deze minder is, tenzij op de perceelsgrens wordt gebouwd;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk is niet hoger dan 3,50 meter, danwel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw bedraagt per perceel niet meer dan:
  - 50 m<sup>2</sup> voor percelen met een grootte tot en met 500 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat minimaal 40% van het perceel onbebouwd moet blijven
  - 75 m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 500 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat minimaal 40% van het perceel onbebouwd moet blijven
  - 100 m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 1000 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat minimaal 40% van het perceel onbebouwd moet blijvenmet dien verstande dat de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, die op dat gedeelte van het bouwperceel zijn of worden gebouwd waar volgens het vigerende bestemmingsplan danwel op grond van het Parapluplan afwijkingsregels het hoofdgebouw nog als hoofdgebouw vergroot kan worden, niet wordt gerekend tot het gezamenlijk oppervlak aan bijbehorende bouwwerken.
- e. Indien sprake is van (een uitbreiding van) een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van of in verband met:
  - (de aanwezigheid van) een kantoor- of praktijkruimte ten dienste van een aan huis gebonden beroep c.q. beroeps/bedrijfsmatige (kleinschalige) activiteiten;
  - een medische belemmering van één of meer bewoners van het hoofdgebouw of ten behoeve van mantelzorg;de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken met 25 m<sup>2</sup> mag worden vermeerderd, met dien verstande, dat sprake moet zijn van een causaal verband tussen de uitbreiding en het aan huis gebonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten respectievelijk de medische belemmering of de mantelzorgbehoefte;
- f. indien sprake is van de bouw van een carport hoeft niet te worden voldaan aan de kenmerken bedoeld onder a en d. Een carport mag worden opgericht met dien verstande dat:
  - de carport achter het verlengde van de voorgevel wordt opgericht; indien sprake is van een carport die wordt opgericht direct grenzend aan een bestaande carport op een aangrenzend perceel welke voor de voorgevel is gesitueerd of het verlengde daarvan, mag deze carport ook voor of op gelijke hoogte met de voorgevel van het hoofdgebouw worden opgericht, maar alleen als de uitvoering identiek is aan de al bestaande carport op het aangrenzende perceel;
  - de bouw- en goothoogte van de carport mag in afwijking van het bepaalde in sub c hoger zijn dan 3,50 meter, voor zover sprake is van een carport die wordt gebouwd aan een al bestaande carport. In dat geval mag de hoogte maximaal de hoogte van de bestaande carport bedragen.

2. een (uitbreiding van een) bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied met een bouwhoogte hoger dan 5 meter en voldoet aan de volgende kenmerken:

- a. de goothoogte van het bijbehorend bouwwerk is niet hoger dan de in het bestemmingsplan voor hoofdbouw aangegeven goothoogte, dan wel de bestaande goothoogte van het hoofdgebouw indien deze meer bedraagt;
- b. de bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk is niet hoger dan de in het bestemmingsplan voor hoofdbouw aangegeven bouwhoogte, dan wel de bestaande bouwhoogte van het hoofdgebouw indien deze meer bedraagt;
- c. de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelsgrens bedraagt minimaal

2 meter, dan wel de afstand tot de perceelsgrens die volgt uit het bestemmingsplan indien deze minder is dan 2 meter, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt dan hiervoor bedoelde afstanden;

d. de maximaal bebouwde oppervlakte van het bij het oorspronkelijke hoofdgebouw behorende achtererfgebied is niet meer dan 50%;

e. de bouwdiepte bij:

1. rijwoningen (meer dan twee door middel van hoofdbouw aaneengeschakelde woningen) is niet dieper dan de in het bestemmingsplan vastgestelde hoofdbouwdiepte, met dien verstande dat deze diepte bij percelen groter dan 200m<sup>2</sup> mag worden uitgebreid naar maximaal 12 meter mits:

- het achtererfgebied niet meer dan 50% bebouwd wordt;
- de afstand van de uitbreiding tot de achtererfgrens minimaal 5 meter bedraagt.

2. twee onder een kap woningen (maximaal 2 woningen in ieder geval door hoofdbouw aaneengeschakeld) is niet dieper dan de in het bestemmingsplan vastgestelde hoofdbouwdiepte, met dien verstande dat deze diepte mag worden uitgebreid naar maximaal 12 meter dan wel 25% van de som van de in het concrete geval door voorschriften en of bouwgrenzen uit het bestemmingsplan voortvloeiende afstandseisen voor het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mits:

- het achtererfgebied niet meer dan 50% bebouwd wordt;
- de afstand van de uitbreiding tot de achtererfgrens minimaal 5 meter bedraagt .

3. woningen uitsluitend geschakeld via aan-/uitbouwen is niet dieper dan de in het bestemmingsplan vastgestelde hoofdbouwdiepte, met dien verstande dat deze diepte mag worden uitgebreid naar maximaal 12 meter dan wel 25% van de som van de in het concrete geval door voorschriften en/of bouwgrenzen uit het bestemmingsplan voortvloeiende afstandseisen voor het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mits:

- het achtererfgebied niet meer dan 50% bebouwd wordt;
- de afstand van de uitbreiding tot de achtererfgrens minimaal 5 meter bedraagt.

4. vrijstaande woningen is niet dieper dan de in het bestemmingsplan vastgestelde hoofdbouwdiepte, met dien verstande dat deze diepte mag worden uitgebreid tot maximaal 12 meter dan wel maximaal 50% van de som van de afstanden van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen, mits:

- het achtererfgebied behorende bij het oorspronkelijke hoofdgebouw met niet meer dan 50% bebouwd wordt;
- de afstand van de uitbreiding tot de achtererfgrens minimaal 5 meter bedraagt.

#### **4.3 Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan buiten de bebouwde kom**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken ten behoeve van een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan in het buitengebied indien voldaan wordt aan het bepaalde uit de Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente of diens rechtsopvolgers.

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

Burgemeester en wethouders kunnen 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 5 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup>.

#### **4.5 Erf- of perceelafscheiding**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken ten behoeve van een erf- of perceelafscheiding met een maximale bouwhoogte van 2,00 meter, met dien verstande dat de hoogte bij bedrijfsgebouwen maximaal 3,00 meter mag bedragen.

#### **4.6 Dakkapellen en dakopbouwen of gelijksoortige uitbreidingen van een gebouw**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken:

Ten behoeve van een dakopbouw aan/op een hoofdgebouw, mits de in het bestemmingsplan toegestane nokhoogte in elk geval niet wordt overschreden, tenzij er sprake is van voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw, waarbij er sprake is van het aanbrengen van voorzieningen aan de

buitenkant van het gebouw. Als er sprake is van het aanbrengen van zodanige voorzieningen, mag de overschrijding van de in het bestemmingsplan toegestane nok- en/of goothoogte niet meer dan 40 centimeter bedragen.

#### **4.7 Voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken:

Voor voorzieningen gericht op het isoleren van een bestaand hoofdgebouw door middel van het aan de buitenkant aanbrengen van voorzieningen, mits de overschrijding van het bouwvlak of de toegestane bouwdiepte of de minimale afstand(en) van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens niet meer bedraagt dan 40 centimeter en daarnaast positief advies van de stadsbouwmeester of diens rechtsopvolger is verkregen.

#### **4.8 Antenne-installaties**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken:

Voor een antenneinstallatie van maximaal 40 meter hoog, indien het plan niet in strijd is met de criteria zoals opgenomen in Bijlage 2 Notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij de plaatsing van zend antenne-installaties (vastgesteld door de gemeenteraad op 29 januari 2002) en Bijlage 3 Omgaan met UMTS in Hengelo Notitie over randvoorwaarden bij plaatsing antenneinstallaties (vastgesteld door het college op 13 februari 2007) of diens rechtsopvolgers.

#### **4.9 Installatie voor warmte- en koudeopwekking**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken ten behoeve van het plaatsen van een installatie voor warmte- of koudeopwekking, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de installatie is niet hoger dan 1 meter en met een maximale oppervlakte van 2 m<sup>2</sup>, indien op het dak geplaatst, waarbij geldt dat plaatsing van een installatie op een dak van een bijbehorend bouwwerk voor de voorgevel niet is toegestaan;
- b. de installatie heeft een maximale omvang van 1m<sup>3</sup> en wordt uitsluitend aan de zijgevel of achtergevel geplaatst, indien het een unit aan de gevel betreft;
- c. de installatie is niet hoger dan 3 meter indien geplaatst op maaiveldniveau in het achtererfgebied;
- d. de installatie is niet hoger dan 1 meter indien geplaatst op maaiveldniveau in het voorerfgebied;
- e. de afstand tot de erfgrans bedraagt minimaal 1 meter;
- f. de installatie voldoet aan de geldende geluidsnormen.

#### **4.10 Het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken ten behoeve van het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied indien:

- a. alle overige benodigde vergunningen en toestemmingen kunnen worden verleend;
- b. de herinrichting niet in strijd is met de eisen die voortvloeien uit vastgestelde beleidskaders.

#### **4.11 Aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroeps- of bedrijfsactiviteit, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het aan-huis-verbonden-beroep uitsluitend wordt uitgeoefend door een bewoner van het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel;
- b. er geen hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woonmilieu;
- c. er niet meer dan 1/3 van de oppervlakte van de woning en de bij deze woning behorende aan-/uitbouwen en bijgebouwen voor de beroepsuitoefening wordt gebruikt, met een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
- d. het geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen, ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.



#### **4.12 Wijzigen gebruik bouwwerken ten behoeve van wonen**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken ten behoeve van het gebruik van een bouwwerk als (on)zelfstandige woning indien voldaan wordt aan het bepaalde uit het Kwaliteitskader voor nieuwe wooninitiatieven 2023 of diens rechtsopvolgers.

#### **4.13 Wijzigen gebruik bouwwerken in het buitengebied**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken ten behoeve van het gebruik van een bouwwerk in het buitengebied indien voldaan wordt aan het bepaalde uit de Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente of diens rechtsopvolgers.

---

## Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

### Artikel 5 Overgangsrecht

#### 5.1 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.

#### 5.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 5.1 met maximaal 10%.

#### 5.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 5.1 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.

#### 5.4 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.

#### 5.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 5.4, 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.

#### 5.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 5.4, 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.

#### 5.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 5.4 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 6      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Parapluplan afwijkingsregels.



## **Bijlagen**



## **Bijlage 1 Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente**



# Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente

Leven, wonen, werken en genieten  
in het buitengebied



[WWW.GROENEMETROPOOLTWENTE.NL](http://WWW.GROENEMETROPOOLTWENTE.NL)



## Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente

© 2021, Groene Metropool Twente, Goor. Auteursrechten voorbehouden.  
Zonder expliciete toestemming van Groene Metropool Twente is overname  
van dit rapport (of gedeelten daarvan) niet toegestaan.

**Versie** Definitief  
**Auteur** Werkgroep Harmoniseren KGO  
**Opmaak** Waanders.studio  
**Datum** 14 april 2021

# Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente

<b>1</b>	<b>Regionaal beleid biedt kansen</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding en doelstelling	
1.2	Leeswijzer	
1.3	Definities en begrippen	
<b>2</b>	<b>Harmonisatie en verruiming</b>	<b>10</b>
2.1	Verruiming van regels	
2.2	Procedure en kosten	
2.3	Tot slot	
<b>3</b>	<b>Kwaliteit</b>	<b>12</b>
3.1	Sturen op drie bouwstenen van kwaliteit	
• 3.1.1	Ruimtelijke kwaliteit	
• 3.1.2	Sociale kwaliteit	
• 3.1.3	Duurzaamheid	
<b>4</b>	<b>Rood voor Rood</b>	<b>16</b>
4.1	Inleiding	
4.2	Woningbouw	
4.3	De bouwlocatie	
4.4	Realisatie groter bijgebouw	
4.5	Uitbreiden bestaande woning/compensatiewoning	
4.6	Sloopvouchers (het registreren van sloopmeters)	
4.7	Inbrengen van sloopmeters van een andere locatie	
4.8	Uitwisselen van sloopmeters met andere gemeenten	
4.9	Afschaling agrarische bedrijven	
<b>5</b>	<b>Nieuwe landgoederen</b>	<b>20</b>
5.1	Voorwaarden nieuw landgoed	
5.2	Wijziging bestemming voor nieuwe landgoederen	
5.3	Nieuwe landgoederen en specifieke doelgroepen	
<b>6</b>	<b>Functieverandering bestaande gebouwen (VAB)</b>	<b>22</b>
6.1	Vrijkomende agrarische bebouwing	
6.2	Aard en omvang functies	
6.3	Woonfunctie in karakteristieke bebouwing	
6.4	Sloop en vervangende nieuwbouw	
<b>7</b>	<b>Ontwikkeling niet-agrarische bedrijvigheid</b>	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>Doorontwikkeling agrarische bedrijven</b>	<b>25</b>
<b>9</b>	<b>Maatwerk</b>	<b>25</b>



## 1

# Regionaal beleid biedt kansen

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

**Het buitengebied is een plek om te leven, wonen, te werken en te genieten. Het is dynamisch, ontwikkelt zich en is voor iedereen belangrijk vanwege het bijzondere karakter. In het buitengebied is echter ook een ware transformatie gaande. Om te kunnen voldoen aan steeds strengere wet- en regelgeving zijn agrarische bedrijven de afgelopen jaren behoorlijk uitgebreid en geïntensiveerd. De grenzen aan de schaalvergroting zijn inmiddels bereikt.**

Tevens hebben agrariërs hun handen vol aan de huidige marktomstandigheden met steeds fluctuerende prijzen en mogelijke bedrijfsopvolging. Ook stikstofproblematiek en landelijke saneringsregelingen kunnen aanleiding zijn voor een transitie op het erf. Sommige agrariërs besluiten te stoppen, anderen zoeken nieuwe verdienmodellen door te specialiseren of te verbreden. Eigenaren van vrijkomend agrarisch vastgoed zijn op zoek naar goede her- invullingen.

De vele ontwikkelingen in het buitengebied brengen met zich mee dat erfeigenaren zich oriënteren op hun toekomst en toekomstbeeld. Zo hebben veel erfeigenaren in Twente te maken met (vaak een grote hoeveelheid) asbestdaken op gebouwen, die wachten op een nieuwe functie of sloop. Daarnaast is de energietransitie een opgave die erfeigenaren bezig houdt. Rond dit thema liggen veel kansen in het buitengebied. Wanneer keuzes zijn gemaakt komen eigenaren vaak bij de gemeente terecht om deze een vervolg te geven.

Naast agrarische erven komen er ook diverse vormen van niet-agrarische bedrijvigheid voor in het buitengebied. Ook deze bedrijven kunnen te maken krijgen met vraagstukken op het gebied van uitbreiding.



Provincie Overijssel geeft in de Omgevingsvisie ruimte voor nieuwe functies en grootschalige ontwikkelingen in het buitengebied onder voorwaarde van toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Voor de toepassing van de KGO zijn samen met gemeenten uitgangspunten en referenties voor de praktijk uitgewerkt (*Werkboek KGO, september 2010*).

### In het werkboek wordt het volgende onderscheid gemaakt in ontwikkelingen:

- **Kleinschalige ontwikkelingen: ontwikkelingen met een kleinschalige impact**

In de gevallen waarbij medewerking kan worden verleend aan een ontwikkeling welke in het bestemmingsplan zijn geregeld, hetzij bij recht, hetzij met toepassing van een binnenplanse procedure, dan geldt deze ontwikkeling in principe als een ontwikkeling met een kleinschalige impact en hoeft er geen kwaliteitsimpuls in de groene omgeving te worden geleverd en kan worden volstaan met de basisinspanning.
- **Grootschalige ontwikkelingen: ontwikkelingen met een grootschalige impact**

Is er wél een partiële bestemmingsplanprocedure nodig (bijv. ten behoeve van een verruiming van een bestemmingsvlak of bouw mogelijkheden binnen een bestemmingsvlak) dan is er sprake van een ontwikkeling met een grootschalige impact. Dit geldt ook voor een partiële herziening in de vorm van een verandering van de bestemming of een aanduiding. Op dat moment moet er naast de basisinspanning een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving plaatsvinden.

Gemeenten hebben het KGO-beleid vertaald naar eigen beleidskaders en ruimtelijke plannen. Het KGO-beleid omvat echter meer onderwerpen dan in dit document worden behandeld. In dit beleidsstuk gaat het met name over Rood voor Rood (RvR), vrijkomende agrarische bebouwing (VAB), nieuwe landgoederen, en de uitbreiding van agrarische of niet-agrarische bedrijven.

De variatie binnen de verschillende Twentse gemeenten op deze thema's bemoeilijkt de uitleg van het beleid aan initiatiefnemers en veroorzaakt dat de kwaliteitsinvesteringen in de verschillende gemeenten niet in evenwicht zijn. Daarom is er bij de gemeenten in Zuidwest-Twente behoefte om het beleid op deze onderwerpen waar mogelijk te harmoniseren. Daarvoor worden in dit document de kaders en spelregels beschreven.

Overige onderwerpen die binnen KGO vallen zijn bijvoorbeeld de uitbreiding niet-agrarisch bedrijf, uitbreiding agrarisch bouwvlak en nieuwe recreatieve verblijven en complexen. De regelgeving rondom deze onderwerpen leent zich minder voor harmonisatie tussen de deelnemende gemeenten.

De mogelijkheden voor het harmoniseren van beleidskaders op regionaal niveau zijn vertaald naar ontwikkelruimte passend bij de gemeenten in Zuidwest-Twente. Binnen deze regionale uitgangspunten blijft er op gemeentelijk niveau ruimte voor eigen invulling en maatwerk, maar gezamenlijk streven de gemeenten in dit gebied de volgende doelstellingen na:



Hoewel dit document een algemeen beeld tracht te geven van de mogelijkheden binnen de deelnemende gemeenten, is het belangrijk om in acht te nemen dat er per gemeente verschillen kunnen bestaan in de uitvoering van het KGO-beleid.

Deze regionale spelregels kunnen door de deelnemende gemeenten worden toegepast bij de initiatieven die van toepassing zijn op de ontwikkelingen zoals die in hoofdstuk 3 tot en met 8 worden beschreven. Iedere gemeente kan onderdelen uit dit document gebruiken voor het gemeentelijke beleidskader rondom KGO.

Met de doelstellingen die in hoofdstuk 1 zijn benoemd proberen we de kaders voor een ieder gelijk te stellen en daarmee ontwikkeling zo goed mogelijk te faciliteren.

## 1.2 Leeswijzer

In voorgaande paragraaf is kort geschetst voor welke problemen en uitdagingen zowel overheid als erfeigenaren staan. In de komende paragraaf worden de belangrijkste begrippen uit dit document gedefinieerd. In hoofdstuk 2 wordt verder toegelicht met welk idee en doel dit document is opgesteld.

In hoofdstuk 3 wordt uitgelegd op welke wijze het KGO beleid van kwalitatieve meerwaarde kan zijn. In de hoofdstukken 4 tot en met 8 worden vervolgens enkele instrumenten uit het KGO-beleid beschreven. Dit zijn respectievelijk de Rood voor Rood-regeling, de regeling voor Nieuwe landgoederen, Functieverandering Vrijgekomen Agrarische Bebouwing, de ontwikkeling van niet-agrarische bedrijvigheid en de doorontwikkeling van agrarische bedrijvigheid.

## 1.3 Definities en begrippen

Hieronder zijn de belangrijkste begrippen gedefinieerd.

-  **Bebouwingsconcentratie**  
Een concentratie van bebouwing (in de vorm van een cluster, een lint of een kernrandzone) nabij de kern of (doorgaande) weg.
-  **Beeldkwaliteitsplan**  
Een plan dat aangeeft welke beeldkwaliteit van de bebouwing en inrichting wordt nagestreefd. Hierbij spelen ruimtelijke kenmerken van landschap en bebouwing, landschappelijke structuren en elementen een belangrijke rol.
-  **Deelnemende gemeenten**  
De gemeenten die de “spelregels voor het buitengebied in Zuidwest-Twente” hebben vastgesteld.
-  **Erfinrichtingsplan**  
Een plan (zie ook ruimtelijk kwaliteitsplan) waarin wordt aangegeven op welke manier het erf en landschap worden ingericht. Aspecten die hierbij een rol spelen zijn onder andere zichtlijnen, setting van de bebouwing, cultuurhistorie, groene inpassing, aanleg of herstel van landschapselementen, realisatie van bos en natuur en dergelijke. De gebiedskenmerken uit de Omgevingsvisie Overijssel zijn leidend. Een erfinrichtingsplan dient opgesteld te worden door een landschapsdeskundige en/of landschapsarchitect.
-  **Intensieve veehouderij**  
Een agrarisch bedrijf of deel daarvan met ten minste 250 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak, dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden en waar geen dieren biologisch of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer worden gehouden.
-  **Karakteristieke bebouwing**  
Voor de term karakteristiek zijn geen objectieve criteria te formuleren. Karakteristiek heeft in hoofdzaak te maken met de cultuurhistorische waarde, de ligging en de mate van streekeigenheid, waarbij zaken als verschijningsvorm, situering, materiaalgebruik, kleurstelling en detaillering een belangrijke rol spelen. Ook de herkenbaarheid van de hoofdvorm is een belangrijk element bij het benoemen van de karakteristieke waarden. Criteria waaraan wordt getoetst zijn de cultuurhistorische waarde, de relatie met het landschap, de erfstructuur/ en erfinrichting en de bebouwing.

- > Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving**  
Instrument van Provincie Overijssel dat van toepassing is op grootschalige ontwikkelingen (nieuw of uitbreiding van bestaand) op gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied, waarbij naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit.
- > Landschapsontsierend**  
Als uitgangspunt geldt dat alle niet als karakteristiek, waardevol, beeldbepalend of cultuurhistorisch belangrijke bebouwing als landschapsontsierend kan worden aangemerkt.
- > Nevenactiviteit**  
Een niet-agrarische tak in een deel van de agrarische bebouwing terwijl nog steeds sprake is van een agrarische bestemming. Er moet organisatorische binding zijn met de hoofdtak en de activiteit moet binnen het bouwvlak of aansluitend daaraan plaatsvinden.
- > Ontmenging**  
Het beëindigen van de intensieve veehouderijtak bij een gemengd bedrijf waarbij de bebouwing die ten dienste stond van deze veehouderijtak wordt gesloopt in het kader van een sloopregeling. De bouw mogelijkheden worden bij ontmenging zodanig ingeperkt dat de grondgebonden veehouderijtak behouden kan blijven, maar in de toekomst niet meer kan uitbreiden.
- > Rood voor Rood**  
Een regeling waarbij voor de sloop van een bepaalde oppervlakte aan landschapsontsierende bebouwing en enkele andere voorwaarden als compensatie een woning mag worden gerealiseerd.
- > Ruimtelijke kwaliteit**  
Een omgeving of een bouwwerk met een hoge gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde.
- > Ruimtelijk kwaliteitsplan**  
Een plan (zie ook erfinrichtingsplan) waarin wordt aangegeven op welke manier het erf en landschap worden ingericht. Aspecten die hierbij een rol spelen zijn onder andere zichtlijnen, setting van de bebouwing, cultuurhistorie, groene inpassing, aanleg of herstel van landschapselementen, realisatie van bos en natuur en dergelijke. Hierbij zijn de gebiedskenmerken uit de Omgevingsvisie Overijssel leidend. Een ruimtelijk kwaliteitsplan dient opgesteld te worden door een landschapsdeskundige en/ of een landschapsarchitect.
- > Slooplocatie**  
Het gehele bestemmingsvlak van het (voormalige) agrarische bedrijf dat deelneemt aan een sloopregeling.
- > VAB**  
Vrijkomende en/of vrijgekomen agrarische bebouwing dat minimaal 3 jaar agrarisch in gebruik is geweest.

**Veldschuren**

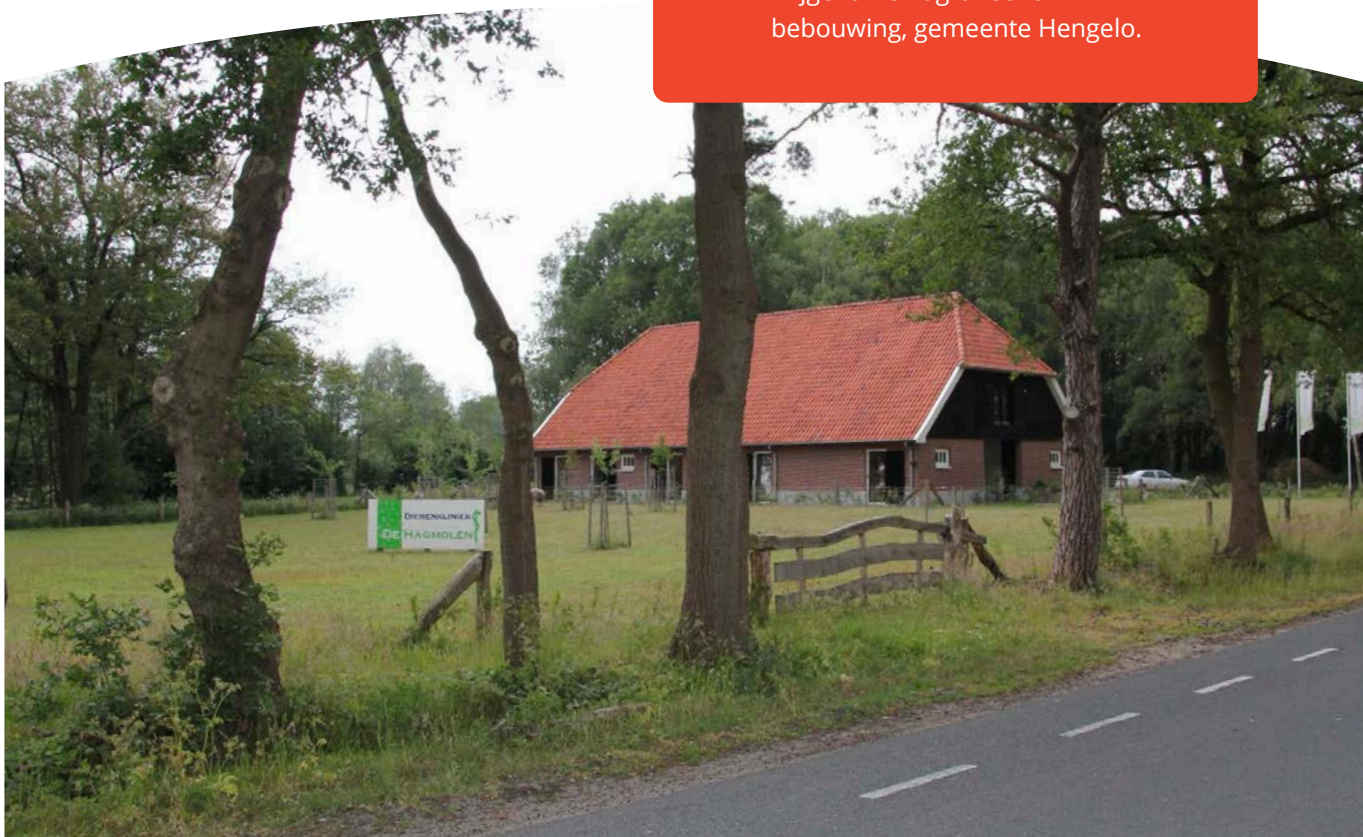
Onder een veldschuur wordt een vrijstaand eenvoudig gebouw, gelegen buiten het bouwvlak, zonder verdieping verstaan, die gebruikt wordt of voorheen gebruikt werd als schuilplaats voor vee, opslag van agrarische hulpmaterialen zoals machines of opslag van gewassen zoals stro, hooi en zaagsel.

**Verbreiding**

Alternatieve inkomstenbronnen, waaronder agrarisch natuurbeheer, agrotourisme, verkoop van streekproducten, aanbieden van zorg en dergelijke die agrarische ondernemers een nieuw toekomstperspectief bieden.



Voorbeeld toepassing KGO.  
Dierenkliniek gevestigd in  
vrijgekomen agrarische  
bebouwing, gemeente Hengelo.







## 2 Harmonisatie en verruiming

### 2.1 Verruiming van regels

Het beleid dat in dit document wordt beschreven moet een verbreding en versimpeling zijn van het huidige beleid. Vooruitlopend op de Omgevingswet willen wij burgers en bedrijven in het buitengebied alvast beter faciliteren in ontwikkelingen. Dit betekent dat onder voorwaarden meer mogelijkheden worden geboden dan in de voorgaande beleidskaders van de deelnemende gemeenten. Hierbij is te denken aan onder andere het toestaan van meerdere woningen bij de sloop van grote hoeveelheden landschapsontsierende bebouwing, het vergroten van huidige woningen en of bijgebouwen en het uitwisselen van sloopmeters in de deelnemende gemeenten.

Om het laatstgenoemde te faciliteren wordt het sloopvouchersysteem zoals de gemeente Hof van Twente dat hanteert (bij voorkeur) ook in de overige gemeenten toegepast. Zo worden erfeigenaren die hun landschapsontsierende bebouwing willen slopen eerder gevonden en hebben burgers en bedrijven die willen ontwikkelen snel een beeld van het aanbod in de deelnemende gemeenten.

### 2.2 Procedure en kosten

Ideeën en plannen voor ontwikkelingen in het buitengebied staan er om bekend tijdrovend en kostbaar te zijn. De deelnemende gemeenten trachten om samen met de initiatiefnemers een zo effectief en efficiënt mogelijk proces te doorlopen. Voortdurend worden nieuwe mogelijkheden onderzocht om initiatiefnemers zo snel en goedkoop mogelijk te kunnen faciliteren. Dit is een lopend proces waar de gemeenten elkaar van op de hoogte houden. De nieuwe Omgevingswet kan hierin een aantal nieuwe mogelijkheden bieden.



Het werken middels een veegplan-systematiek kan een uitkomst bieden voor gemeenten waarin zich meerdere ontwikkelingen in een kort tijdsbestek voordoen. Deze ontwikkelingen worden dan in één bestemmingsplan of omgevingsplan verzameld. Op die manier kunnen de kosten voor initiatiefnemers laag worden gehouden. Dit wordt een veegplan genoemd, omdat meerdere plannen in 1 procedure worden geveegd. Nadeel hiervan is wel dat ontwikkelingen op elkaar moeten wachten wanneer zienswijzen worden ingediend. Initiatiefnemers kunnen zelf de keuze maken om al dan niet mee te gaan in een veegplan. Voor gemeenten, waarin zich minder vaak ontwikkelingen voordoen, kan het daarentegen logischer zijn om een partiële procedure te doorlopen.

## 2.3 Tot slot

Belangrijk is dat erfeigenaren zelf hun toekomst bepalen en keuzes maken. Zoals in voorgaande paragrafen is te lezen willen de deelnemende gemeenten erfeigenaren zo breed mogelijk faciliteren om zodoende de erven binnen de betreffende gemeenten toekomstbestendig te maken. Gezamenlijk optrekken en een goede communicatie zijn hierin van belang.



## 3

## Kwaliteit

### 3.1 Aanleiding en doelstelling

Nieuwe ontwikkelingen moeten leiden tot een verbetering van ruimtelijke kwaliteit. Het instrument KGO stuurt op ruimtelijke kwaliteit en wordt toegepast bij nieuwe functies, functieverandering en (grootschalige) uitbreidingen. Wanneer nieuwe ontwikkelingen echter niet direct kunnen leiden tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit, is het mogelijk om maatregelen te nemen die leiden tot een verhoging van de sociale kwaliteit of een meerwaarde hebben binnen het thema duurzaamheid. De kwaliteiten van een initiatief worden afgewogen tegen de impact op de omgeving.

**Ruimtelijke  
kwaliteit**

**Sociale  
kwaliteit**

**Duurzaamheid**

### 3.1.1. Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit laat zich moeilijk vangen in een definitie. Dit beleidsstuk gaat uit van de volgende definitie: "Een omgeving of een bouwwerk met een hoge gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde". De omgeving of het bouwwerk dient optimaal gebruikt te worden voor het beoogde doel. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de ruimtelijke kwaliteit te worden beschreven, waarbij ook wordt aangegeven op welke manier deze kwaliteit wordt verbeterd.

Het beleid voor het buitengebied was altijd primair gericht op behoud en doorontwikkeling van agrarische bedrijvigheid, rekening houdend met de drie kwaliteitsaspecten. Door de steeds verder veranderende agrarische sector zijn er echter de laatste jaren steeds meer nieuwe functies ontstaan in het buitengebied. Het ontstaan van een nevenfunctie bij agrarische bedrijven, het omvormen van agrarische bedrijven naar andersoortige bedrijvigheid of bijvoorbeeld het toepassen van Rood voor Rood, heeft geleid tot een meer divers buitengebied. Deze mix van functies lijkt ook nodig om het gebied vitaal en levendig te houden. Dit beleidsdocument dus niet enkel gericht op het doorontwikkelen van de agrarische sector, maar is bedoeld voor ontwikkelingen in de breedste zin van het woord. Alles passend binnen het gebied en gericht op de kwaliteiten in datzelfde gebied. De kwaliteiten in een gebied kunnen op de volgende manier worden versterkt:

- **Bestaande kwaliteiten behouden en waar mogelijk versterken door deze te verbinden met nieuwe ontwikkelingen.**
- **Samenhang aanbrengen of waar nodig herstellen.**
- **Contrasten opvoeren en afwisseling vergroten.**
- **Versterken van ruimtelijke uitstraling en de beleefbaarheid en toegankelijkheid vergroten.**
- **Landschappelijke versterkingen in het kader van biodiversiteit en natuurwaarden.**

#### De ontwikkellocatie

Bij alle ontwikkelingen staat de ontwikkellocatie centraal. Bij nieuwe ontwikkelingen dient eerst te worden onderzocht of er een kwaliteitsverbetering kan plaatsvinden op de ontwikkellocatie zelf. Hierbij hoeft niet enkel gekeken te worden naar de ruimtelijke kwaliteit. Een maatschappelijke en/of sociale meerwaarde kan eveneens zorgen voor de balans die wordt gezocht tussen een ontwikkeling en de investering in de kwaliteit. Hiermee kan immers de sociale kwaliteit en het draagvlak in de omgeving worden vergroot.

Naast de ontwikkellocatie dient ook de slooplocatie verbeterd te worden. Ook voor deze locatie kunnen maatregelen worden getroffen die de ruimtelijke kwaliteit verbeteren, van meerwaarde zijn ten aanzien van duurzaamheid of bijdragen aan een betere sociale kwaliteit.

#### Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bij alle ontwikkelingen die in dit beleidsdocument worden beschreven dient te allen tijde een ruimtelijk kwaliteitsplan/erfinrichtingsplan aangeleverd te worden. Een dergelijk plan gaat uit van de gebiedskenmerken zoals genoemd in de Catalogus Gebiedskenmerken Overijssel (en/of de eigen gemeentelijke gebiedsanalyse) en wordt opgesteld door een landschapsdeskundige en/of landschapsarchitect. In het ruimtelijk kwaliteitsplan/erfinrichtingsplan worden de kwaliteiten van de ontwikkellocatie(s) beschreven en aanbevelingen voor verbetering hiervan gedaan.





Een investering in het landschap wordt bij voorkeur bereikt door het toevoegen van robuuste structuren (houtwallen e.d.). Wanneer dit niet op de locatie zelf kan worden bereikt kan dit ook op een locatie elders in de gemeente worden gecompenseerd.

Naast de erfinrichting vormen beeldkwaliteit en architectuur een onderdeel van de ontwerpopgave. De één-erfgedachte gaat uit van eenheid en samenhang op het erf en vraagt om innovatieve ontwerpen, passend in de omgeving. Het is daarom belangrijk om het architectuurbeeld mee te nemen bij het opstellen van het ruimtelijk kwaliteitsplan/erfinrichtingsplan. Een beeldkwaliteitsplan kan noodzakelijk zijn om de gewenste en uitgewerkte beeldkwaliteit en architectuur te waarborgen.

Naast de sloop van landschapsontsiende bebouwing dat als primaire investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt aangehouden kunnen erfeigenaren en andere initiatiefnemers onder voorwaarden ook naar andere balansinvesteringen zoeken. Hierbij is te denken aan een investering in groen waaronder de aanleg of het terugbrengen van een houtwal, het aanleggen van een poel of andersoortige investeringen in het groen. Daarnaast kan ook een balans worden gezocht in de sociale sfeer. Een investering in duurzaamheidsmaatregelen kan ook mee worden gewogen in de balans die wordt gezocht bij KGO-ontwikkelingen. Hiermee wordt een breed scala aan mogelijkheden geboden om de juiste balans te vinden bij gewenste ontwikkelingen. Voorwaarde is wel dat de omgeving baat moet hebben bij de duurzaamheidsmaatregelen, zodat niet alleen de initiatiefnemer profiteert.

### 3.1.2. Sociale kwaliteit

Hoewel het KGO-beleid in eerste instantie gericht is op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, zijn er situaties denkbaar waarin het niet direct mogelijk is om (alleen) verbetering toe te passen in de fysieke leefomgeving. In dergelijke gevallen kan bekeken worden of een impuls kan worden gegeven aan sociale kwaliteit of duurzaamheid. Net als ruimtelijke kwaliteit laat sociale kwaliteit zich moeilijk vangen in een definitie. De provincie Overijssel heeft het begrip sociale kwaliteit opgedeeld in verschillende prestatielijnen:

-  **Delen en leren**
-  **Zelfstandig leven**
-  **Gezond bewegen**
-  **Overijssels Noaberschap**

Deze prestatielijnen kunnen worden vertaald naar onderliggende spelregels door initiatiefnemers van ontwikkelingen te betrekken bij de leefbaarheid van hun eigen omgeving. Bij de invulling van de KGO kan er worden geïnvesteerd in de sociale kwaliteit van een gemeenschap. Hierbij is te denken aan bijvoorbeeld het feitelijk realiseren van een maatschappelijk gedragen project waaronder het aanleggen van een wandelpad of een bijdrage bij de aanleg van verlichting langs een fietspad. Daarnaast kan ook worden gedacht aan andere sociale meerwaarde waaronder het openstellen van een agrarisch bedrijf voor educatieve doeleinden of het opstellen van een plan om de jeugd te bewegen lid te worden van een sportvereniging. Concreet zijn de mogelijkheden voor het vergroten van de sociale kwaliteit divers waarbij kan en moet worden gekeken naar het versterken van lokale gemeenschappen.

### 3.1.3. Duurzaamheid

Duurzaamheid is een containerbegrip dat, net als de twee voorgaande thema's, breed kan worden gezien. Bij maatregelen die aansluiten bij het thema duurzaamheid wordt snel gedacht aan het aanleggen van zonnepanelen en het gebruik van bepaalde materialen. Daarnaast mag de ontwikkeling geen nadelige invloed hebben op de natuurlijke omgeving.

Het is verder van belang dat, waar er sprake is van (ver)bouw, dat de gebruikte materialen en grondstoffen zoveel mogelijk duurzaam geproduceerd zijn en een lange levensduur hebben. Natuurinclusief bouwen en hergebruik van materialen wordt toegejuicht.

De ontwikkeling mag in principe niet leiden tot een toename in gebruik van energie. De benodigde energie dient zoveel mogelijk lokaal opgewekt te worden waarbij de op dat moment geschikte duurzame energietechnieken toegepast kunnen worden. Daarbij dient verder gekeken te worden dan enkel het gebruik voor eigen energiebehoefte wanneer blijkt dat de aard van de ontwikkeling meer mogelijkheden biedt voor de duurzame opwekking van energie.

Bovenstaande is niet uitputtend bedoeld. De ontwikkelingen in duurzaamheid volgen elkaar snel op, zowel technologisch als wat maatschappelijk geaccepteerd is als duurzaam alternatief. Daarbij is het van belang dat duurzaamheid wordt bekeken in het licht van de op dat moment aanwezige kennis en ervaring ten aanzien van duurzaamheid.





## 4 Rood voor rood

### 4.1 Inleiding

Bij Rood voor Rood (RvR) gaat het om de sloop van landschapsontsiende gebouwen in ruil voor een bouwkaavel voor één of meer (compensatie-)woningen. Hoofdzak hierbij is dat het belang van de initiatiefnemer (waarde bouwkaavel) en het maatschappelijke belang (betere ruimtelijke kwaliteit) in evenwicht zijn met elkaar.

Sloop is de basisinspanning waarmee in feite al een stuk ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt. Gelet echter op de waarde die een bouwkaavel vertegenwoordigt, zal er aanvullend geïnvesteerd moeten worden in ruimtelijke kwaliteit. In hoofdstuk 3.1.1 is dan ook omschreven dat een ruimtelijk kwaliteitsplan aan de basis moet staan van ieder initiatief. Daar waar op de locatie onvoldoende kan worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit (landschap en/of architectuur) zal gevraagd worden om aanvullende investeringen die leiden tot een verhoging van de sociale kwaliteit of een meerwaarde hebben binnen het thema duurzaamheid.

### 4.2 Woningbouw

Bij de sloop van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan landschapsontsiende (agrarische) bebouwing kan één nieuwe woningbouwkaavel worden uitgegeven, een optie die voortvloeit uit de Rood voor Rood – regeling. De nieuwe woning en bijbehorend bijgebouw mogen respectievelijk maximaal 750 m<sup>3</sup> en 150 m<sup>2</sup> zijn. Een tweede bouwkaavel kan worden gerealiseerd, mits er in totaal minimaal 2.500 m<sup>2</sup> wordt gesloopt. Naast de sloop van de genoemde 1.000 m<sup>2</sup> (voor 1 woning) of 2.500 m<sup>2</sup> (voor 2 woningen) is het uitgangspunt dat alle landschapsontsiende bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van de (bedrijfs-) woning of karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Voor de meer te slopen m<sup>2</sup> (boven de 1.000 m<sup>2</sup> of de 2.500 m<sup>2</sup>) geldt dat er een compensatiemogelijkheid is in de vorm van een grotere woning (meer inhoud) en/of een groter bijgebouw, mits passend in de omgeving. Voor deze “restmeters” kan een sloopvoucher worden aangevraagd en worden ingezet voor andere ontwikkelingen. Het is mogelijk om een bestaande (goede) schuur, mits architectonisch en qua erfinrichting passend, te gebruiken of om te vormen tot bijgebouw. De maximale m<sup>2</sup> blijft hierbij wel een uitgangspunt met inachtneming van het begrip ‘maatwerk’ (zie hoofdstuk 8).



### 4.3 De bouwlocatie

Het uitgangspunt voor nieuwe woningen is dat deze worden gerealiseerd op de slooplocatie. Er kunnen omstandigheden zijn dat er wordt gezocht naar een locatie elders in het gebied. Het gebied betreft de gronden van alle deelnemende gemeenten. Dit is echter wel een uitzonderingssituatie waar terughoudend mee om wordt gegaan. Er dient sprake te zijn van een aantoonbare extra ruimtelijke kwaliteitsslag. Hierbij moeten nieuwe woningen altijd aansluiten op bestaande bebouwing. Hiermee wordt bedoeld dat wordt aangesloten bij een bestaand erf (silhouet), lint of andersoortige bebouwingsconcentratie. Realisatie van een solitaire woning (een nieuw erf) in het buitengebied wordt hiermee uitgesloten.

### 4.4 Realisatie groter bijgebouw

Het is mogelijk om de resterende landschapsontsierende vrijkomende agrarische bebouwing te gebruiken voor de realisatie van een groter bijgebouw. Voor bijgebouwen wordt een verdeelsleutel van 1 op 3 gehanteerd, tot een maximaal oppervlak van in totaal 450 m<sup>2</sup> per woning. Dit betekent dat voor 3 m<sup>2</sup> gesloopte bebouwing 1 m<sup>2</sup> bijgebouw kan worden gerealiseerd. Hierbij geldt dat er een landschappelijke inpassing plaatsvindt op zowel de bouw- als slooplocatie. Het is mogelijk om een bestaande schuur, mits architectonisch en qua erfinrichting passend, te gebruiken of om te vormen tot bijgebouw.

### 4.5 Uitbreiden bestaande woning/compensatiewoning

Uitbreiden van een woning is mogelijk tot een maximum van 2.000 m<sup>3</sup>, mits dit architectonisch en landschappelijk is in te passen in het gebied. Voor de uitbreiding van een woning geldt dat voor iedere m<sup>3</sup> uitbreiding twee m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing moet worden gesloopt. Hierbij geldt dat er een landschappelijke inpassing plaatsvindt op zowel de bouw- als slooplocatie.





## 4.6 Sloopvouchers (het registreren van sloopmeters)

Er zijn eigenaren van erven die graag de (landschapsontsierende) voormalige agrarische bedrijfsbebouwing willen slopen en deze op een later moment willen inbrengen in een project waarvoor sloopcompensatie nodig is. Om dit te stimuleren kan een eigenaar voor dit soort situaties een sloopvoucher ontvangen. In deze sloopvoucher wordt vastgelegd hoeveel oppervlakte te slopen bebouwing in aanmerking komt. Deze voucher is 10 jaar geldig en kan verzilverd worden bij projecten waarvoor sloopcompensatie nodig is. Om gebruik te kunnen maken van de voucher-regeling moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de oppervlakte te slopen bebouwing kan niet terug worden gebouwd;
- de oppervlakte te slopen bebouwing is afkomstig uit de deelnemende gemeenten;
- uitgangspunt is de sloop van de bebouwing binnen een jaar nadat de sloopvoucher is verstrekt.
- op de slooplocaties blijft maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen gehandhaafd, bij een grotere oppervlakte is de regeling 'herbouw bijgebouw tot 450 m<sup>2</sup>' van toepassing. Dit met uitzondering van karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorisch belangrijke bebouwing, deze mag niet worden gesloopt;
- als er minder m<sup>2</sup> aan bijgebouwen resteren dan 150 m<sup>2</sup> na sloop en er bij recht teruggebouwd kan worden, dan wordt de terug te bouwen oppervlakte tot en met 150 m<sup>2</sup> afgetrokken van de m<sup>2</sup> waarvoor de sloopvoucher wordt verstrekt.
- per erf kunnen de sloopmeters eenmaal worden ingezet ter onderbouwing van het toevoegen van een woning. Als voorbeeld hierbij: Op erf A is 500 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende agrarische bebouwing aanwezig. Er wordt een sloopvoucher verstrekt voor 500 m<sup>2</sup>, maar 200 m<sup>2</sup> daarvan wordt verkocht aan een partij die deze 200 m<sup>2</sup> gebruikt als onderbouwing voor het toevoegen van een woning. De overige 300 m<sup>2</sup> kunnen in de toekomst niet meer worden ingezet als onderbouwing voor een woning.
- eerdere verplichtingen kunnen niet in de regeling worden ingebracht;
- alle asbest moet worden gesaneerd.
- er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan, bij het opstellen wordt een landschapsdeskundige/ landschapsarchitect geraadpleegd;
- als de bestemming nog Agrarisch is moet deze gewijzigd worden naar een bestemming wonen;
- Als (een deel van) de sloopvoucher wordt verkocht, dan dient dit gemeld te worden bij de gemeente (een meldingsformulier is te downloaden op de website van de betreffende gemeente). Als de sloopvoucher wordt ingezet, dan dient het verzilveringsformulier te worden gebruikt (ook te downloaden op de website).
- Een eigenaar van een sloopvoucher staat met zijn/haar NAW-gegevens op een openbare lijst dat door de betreffende gemeente wordt bijgehouden met inachtneming van de gelden AVG-vereisten.

## 4.7 Inbrengen sloopmeters van een andere locatie

Erfeigenaren in bezit van landschapsontsierende vrijkomende agrarische bebouwing kunnen deze bebouwing inzetten in ontwikkeltrajecten buiten hun eigen erf. De erfeigenaren kunnen een sloopvoucher aanvragen (zie paragraaf 3.6). Hierbij is het voor initiatiefnemers mogelijk om meerdere locaties te combineren. Belangrijk is het uitgangspunt dat er op elke locatie ten minste 300 m<sup>2</sup> aan vergunde landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van veldschuren. Indien de sloopmeters worden ingezet van een andere locatie dan worden ook planologische mogelijkheden voor de slooplocatie bestemmingsplanmatig gewijzigd. Dit betekent concreet dat de uitbreidingsmogelijkheden voor de slooplocatie worden beperkt.

Voor enkele rekenvoorbeelden met betrekking tot (het inzetten van) sloopmeters, wordt verwezen naar bijlage 1.

## 4.8 Uitwisselen sloopmeters met andere gemeenten

Bij de inbreng van sloopmeters van een andere locatie is het mogelijk om sloopmeters uit één van de deelnemende gemeenten aan te wenden. Hierbij geldt dat minimaal 60% van de ingebrachte sloopmeters afkomstig is uit de gemeente waar de ontwikkeling plaatsvindt. Bij Rood voor Rood mogen de sloopmeters niet eerder in een dergelijke regeling zijn ingebracht.

## 4.9 Afschaling agrarische bedrijven

Gemengde bedrijven in het buitengebied, waarbij de intensieve veehouderijtak wordt beëindigd, kunnen de sloopmeters van de intensieve tak gebruiken voor andere ontwikkelingen in het buitengebied. De bouw mogelijkheden ten aanzien van het agrarische bedrijf worden zodanig ingeperkt dat de grondgebonden veehouderijtak behouden kan blijven maar in de toekomst niet kan uitbreiden.

Grondgebonden agrarische bedrijven in het buitengebied, waarbij een deel wordt beëindigd (bijvoorbeeld van melkvee naar minder jongvee), kunnen deze sloopmeters gebruiken voor andere ontwikkelingen in het buitengebied. De bouw mogelijkheden ten aanzien van het agrarische bedrijf worden zodanig ingeperkt dat de grondgebonden agrarische bedrijfstak behouden blijft, maar in de toekomst niet meer kan uitbreiden.



Voorbeeld toepassing KGO beleid: sanering intensief kippenbedrijf en realisatie woningen, gemeente Haaksbergen.



## 5

## Nieuwe landgoederen

De realisatie van nieuwe landgoederen kan een goede bijdrage leveren aan de (verdere) versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het uitbreiden van recreatieve wandel- en fietspaden. Een nieuw landgoed kan worden gebouwd op een leeg perceel maar een vrijkomend agrarisch gebouw kan zich ook goed lenen om hergebruikt te worden als nieuw landhuis. Hieronder wordt de regeling Nieuwe landgoederen kort toegelicht. Tussen de deelnemende gemeenten kunnen er (kleine) verschillen bestaan over de procedures en de voorwaarden.

### 5.1 Voorwaarden nieuw landgoed

De regeling Nieuwe landgoederen biedt de mogelijkheid om een landhuis te bouwen op een plek waar normaal gesproken niet gebouwd mag worden. De inhoud van dit landhuis is groter dan de reguliere maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup>. Om voor de bouw van een nieuwe landhuis in aanmerking te komen moet voldaan worden aan een aantal voorwaarden. De belangrijkste voorwaarden zijn dat het perceel een minimale oppervlakte van 10 hectare moet hebben, er minimaal 30% nieuw bos moet worden aangeplant en/of er wordt voldaan aan andere natuurwaarden. Ook dient het landgoed voor 90% opengesteld te worden voor publiek. De landgoederen moeten passen binnen de maatvoering, verkaveling en de karakteristiek van het aanwezige landschap. Met het stichten van een nieuw landgoed mag geen totaal nieuw landschap ontstaan, het moet aansluiten bij bestaande landschapstypen.

Wanneer grond wordt gebruikt voor een nieuw op te richten landgoed, wordt deze onttrokken aan de landbouw. Vanwege de eis om minimaal 30% als natuur in te richten, betekent dit dat 70% van het landgoed landbouwkundig in gebruik zou kunnen blijven. Om te voorkomen dat nieuwe landgoederen een te groot beslag leggen op de beschikbare landbouwgrond in Twente kan het zijn dat de gemeente een quotering hanteert. Dit is verschillend per gemeente.

## 5.2 Voorwaarden nieuw landgoed

Om de samenhang te waarborgen, dienen percelen die onderdeel uitmaken van het landgoed krijgen een dubbelbestemming 'Waarde – Landgoed' te krijgen. Een landgoed kan zowel met als zonder landhuis worden opgericht. Wanneer een landhuis onderdeel uitmaakt van het landgoed, dan is een bestemming 'Wonen' met de specifieke aanduiding 'Landhuis' en dubbelbestemming 'Waarde – Landgoed' de passende bestemming.

Percelen waarop reeds bebouwing van agrarische bedrijven staat kunnen ook zeer geschikt zijn om een nieuw landhuis op te richten. De grond heeft dan de bestemming 'Agrarisch' en zal gewijzigd moeten worden in de hiervoor genoemde bestemmingen. Aan deze bestemmingswijziging kan worden meegewerkt wanneer op locatie geen agrarisch bedrijf meer wordt uitgeoefend en het plan van de aanvrager aan de overige voorwaarden voldoet. Zo moeten alle voormalige agrarische, landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt en moet tenminste 1,5 ha aansluitende grond worden ingericht ten behoeve van de versterking van streekeigen landschappelijke waarden. Ook in deze procedure zal de aanvrager een landschapsplan aan moeten leveren, opgesteld door een landschapsdeskundige waaruit het behoud en versterking van de landschappelijke gebiedskenmerken worden aangetoond. Het plan mag de functies en waarden van de omliggende gronden en de belangen van de gebruikers daarvan niet onevenredig schaden.



## 5.3 Nieuwe landgoederen en specifieke doelgroepen

Naast zelfbewoning van het landgoed kunnen nieuwe landgoederen ook interessant zijn voor het huisvesten van bepaalde doelgroepen of het faciliteren van bepaalde doelgroepen. Te denken valt aan ouderen, gehandicapten, jongeren of vakantiegangers. Zo levert een nieuw landgoed niet alleen een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit maar wordt ook de sociale kwaliteit verhoogd. Onder de regeling worden ook landgoederen met een zorgcomponent of een vorm van verblijfsrecreatie toegestaan. Om deze functies in het landhuis te kunnen realiseren zal het landhuis uit meerdere wooneenheden moeten bestaan. Of een landgoed geschikt is voor een zorg- of verblijfsfunctie hangt onder meer af van de ontsluiting, aanwezigheid van recreatiegebieden en afstand naar de woonkern. Per geval zal de gemeente daarom bekijken of dit een optie is.

## 6

# Functieverandering bestaande gebouwen

Het hoofddoel van functieverandering van vrijkomende en/of vrijgekomen agrarische bebouwing (VAB) is sociaaleconomisch. Functieverandering is erop gericht nieuwe economische dragers in het landelijk gebied te realiseren. Dit houdt in dat de resterende economische waarde van een VAB wordt benut voor nieuwe functies. Er worden, kortom, mogelijkheden geboden om bestaande gebouwen te hergebruiken voor andere activiteiten dan de landbouw. De (inhoudelijke) kaders voor VAB worden gevormd door criteria uit het provinciale beleid en de gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

## 6.1 Vrijkomende agrarische bebouwing

### Functieverandering is mogelijk voor

Vrijkomende en/of vrijgekomen (voormalige) agrarische bebouwing die minstens drie jaar voor de aanvraag tot deelname aan het VAB beleid zijn opgericht en aantoonbaar als zodanig in gebruik zijn geweest;

Een gedeelte van de gebouwen van een blijvend agrarisch bedrijf (nevenfunctie) waarbij geldt dat dit niet mag leiden tot een groter totaal bouwblok voor het agrarische en niet-agrarische deel van het bedrijf;

Het beleid geldt **niet** voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd.

### Functieverandering gaat uit van

Het uitoefenen van activiteiten (zie 5.2 en 5.3) binnen de bestaande bebouwing;

Sloop van alle niet waardevolle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt;

De combinatie wonen en werken bij voormalige agrarische bedrijven is op basis van de bestaande (bedrijfs-) woning. Er bestaat geen recht op een extra (bedrijfs-)woning, ook niet als de bedrijfsbebouwing wordt vervreemd (verhuur of verkoop);

Geen buitenopslag;

Maatwerk voor het bepalen van welke bestemming de woning in relatie tot het bedrijf (bedrijfswoning of niet) moet krijgen.

## 6.2 Aard en omvang functies

In principe wordt alle bedrijvigheid - die vallen onder categorie 1 of 2 van de VNG Handreiking Bedrijven en Milieuzonering - tot een oppervlakte kleiner dan 25 % tot en met een maximum van 350 m<sup>2</sup> van de bestaande VAB gezien als nevenactiviteit en is daarmee toegestaan, met uitzondering van:

- **zorgfuncties en kinderopvang (deze vergen een nadere afweging);**
- **horecafunctie (alleen als nevenfunctie en ondergeschikt aan de hoofdfunctie zoals een theeschenkerij en/of een conferentieruimte/zichtplek in een stal);**
- **detailhandel (alleen als nevenfunctie en ondergeschikt aan de hoofdfunctie);**
- **opslag en/of verwerking van chemische goederen.**

Het realiseren van bedrijvigheid met een oppervlakte boven de 25 % van de bestaande oppervlakte wordt als maatwerk gezien. De vormen van hergebruik die worden toegestaan zijn afhankelijk van de (ruimtelijke) effecten op de omgeving (milieu, verkeer, landschappelijke inpasbaarheid) en de geschiktheid voor de vestiging in het landelijk gebied. De bedrijfscategorie die hierbij worden toegestaan vallen onder 1 en 2 van de VNG Handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Voor bedrijvigheid in hogere categorieën, indien het ruimtelijk wenselijk c.q. aanvaardbaar is, moet maatwerk worden toegepast.

Voor alle nieuwe bedrijvigheid geldt dat in principe geen opslag of andere bedrijfsactiviteit buiten de gebouwen mag plaatsvinden.

## 6.3 Woonfunctie in karakteristieke bebouwing

Een (extra) woonfunctie kan bijdragen aan het behoud van karakteristieke en/of monumentale panden. Voormalige, karakteristieke, agrarische bebouwing en agrarische bedrijfswoningen kunnen in principe voor hergebruik als woonruimte in aanmerking komen. Ook kunnen ze worden gesplitst in meerdere woningen. Als voorwaarde geldt wel dat de karakteristieke/monumentale waarden van de buitenzijde behouden blijven (voor rijks- en gemeentelijk monumenten kunnen er nadere voorwaarden gelden). Splitsing in twee afzonderlijke woningen kan plaatsvinden wanneer de inhoud van de voormalige bedrijfswoning tenminste 1000 m<sup>3</sup> bedraagt. Bij een inhoud boven 1500 m<sup>3</sup> zijn maximaal 3 woningen toegestaan.



Naast het hoofdgebouw kan het hierbij ook gaan om karakteristieke bedrijfsbebouwing. In het bijzonder karakteristieke stallen en schuren waarvan het niet wenselijk is dat ze gesloopt worden. Ook hier gelden dezelfde inhoudsmaten.

## 6.3 Sloop en vervangende nieuwbouw

Uitgangspunt is hergebruik binnen bestaande bebouwing. Het is echter denkbaar dat in sommige situaties sloop en nieuwbouw gewenst is:

- **als de ruimtelijke kwaliteit beter gediend is met sloop en nieuwbouw in overeenstemming met kwalitatieve criteria;**
- **als dat noodzakelijk is vanwege functionele en of bouwtechnische redenen.**

De gemeente zal per geval (maatwerk) moeten toetsen of het reëel is dat de bestaande gebouwen geschikt zijn om gebruikt te gaan worden voor de gewenste functie. Bij sloop en nieuwbouw dient gestreefd te worden naar een substantiële afname van het bouwvolume. De maximummaat aan nieuwbouw is echter gelijk aan de omvang van de gesloopte gebouwen. In uitzonderlijke gevallen kan hiervan in overleg met de provincie worden afgeweken en kan een toename van het bouwvolume worden toegestaan. Dit gebeurt op basis van kwalitatieve criteria, bijvoorbeeld de bijdrage aan de toename van ruimtelijke kwaliteit. Dit betreft maatwerk waarbij dezelfde norm geldt als bij de uitbreiding van bijgebouwen bij een woning.

Het is van groot belang om de (maximale) omvang en de inpassing van de nieuwbouw in de omgeving op grond van kwalitatieve criteria al bij de eerste bestemmingswijziging goed te onderbouwen en vast te leggen. Bij sloop en nieuwbouw in het kader van VAB is het niet toegestaan om een nieuwe woning te bouwen. Als de gebouwen ontsierend zijn of niet geschikt zijn voor de gewenste functie in het kader van het VAB beleid, dan kunnen ze mogelijk ingezet worden voor de Rood voor Rood-regeling.



Voorbeeld toepassing KGO beleid, combinatie van Rood-voor-Rood regeling en VAB. Op locatie zijn 2 stallen gesloopt en de overige karakteristieke gebouwen worden hergebruikt als vergaderlocatie en galerie waarbij ondergeschikte horeca is toegestaan. Hondenborg, gemeente Borne.

## 7

## Ontwikkeling niet-agrarische bedrijvigheid

Vanuit het verleden is er niet-agrarische bedrijvigheid ontstaan en bestemd in het buitengebied. De betreffende bedrijven dragen bij aan de leefbaarheid in het buitengebied en omliggende kernen. Bij een uitbreidingsvraag zal er eerst moeten worden afgewogen of een verhuizing naar een bedrijventerrein een mogelijkheid is. Als dit afdoende is onderbouwd en er wordt vastgehouden aan een uitbreiding in het buitengebied, dan kan een gemeente middels maatwerk medewerking verlenen op voorwaarde dat er voldoende wordt geïnvesteerd in de KGO. Sloopcompensatie is onderdeel van de KGO, waarbij iedere gemeente zelf kan bepalen hoeveel sloopcompensatie benodigd is.

## 8

## Doorontwikkeling agrarische bedrijven

Zoals eerder gesteld willen de deelnemende gemeenten ruimte (blijven) bieden voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. Iedere ontwikkeling dient in balans te zijn met de omgeving (ruimtelijke kwaliteit) met aandacht voor duurzaamheid. Er wordt per locatie beoordeeld of de gewenste uitbreiding vanuit gemeentelijk oogpunt wenselijk en mogelijk is, Grootschalige uitbreiding van een agrarisch bedrijf moet daarnaast voldoen aan de provinciale richtlijnen en beleid. Aanvragen worden waar mogelijk met de provincie besproken.

## 9

## Maatwerk

In uitzonderlijke gevallen past een wenselijke ontwikkeling niet binnen de in dit document beschreven beleidsregels. Wanneer de beleidsregels niet voldoende ruimte bieden om een gewenste ontwikkeling, waarbij bijvoorbeeld een milieutechnisch- of ruimtelijk probleem wordt opgelost, mogelijk te maken dan kan maatwerk worden toegepast. Afwijken van de beleidsregels gebeurt op basis van kwalitatieve criteria, bijvoorbeeld een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit.

Dit kan ook betekenen dat er een gebiedsgerichte aanpak komt, met bijvoorbeeld een uitleglocatie voor (Rood voor Rood) woningen rondom kernen. Uitgangspunt bij betreffende ontwikkelingen is dat de kwaliteit aan de hand van voornoemde drie bouwstenen aanzienlijk wordt vergroot.



## Bijlage 1 (Reken)voorbeelden sloopcompensatie

Wanneer er op een perceel 1.500 m<sup>2</sup> wordt gesloopt, kan er 1 woning worden gerealiseerd (1.000 m<sup>2</sup>) en kunnen de overige 500 m<sup>2</sup> worden gereserveerd voor een andere ontwikkeling (dan wel worden ingezet voor extra m<sup>2</sup> woning of bijgebouw).

Wanneer er op een perceel 1.200 m<sup>2</sup> wordt gesloopt, kan er 1 woning worden gerealiseerd (1.000 m<sup>2</sup>) en kunnen de overige meters alleen worden ingezet voor extra m<sup>2</sup> woning of bijgebouw.

De drempelwaarde hiervan ligt bij **300 m<sup>2</sup>** (met uitzondering van de gemeente Hof van Twente). Oftewel, er wordt geen extra sloopvoucher meer afgegeven wanneer de 'restmeters' minder dan 300 m<sup>2</sup> bedragen.

De 300 m<sup>2</sup> als drempelwaarde wordt ook gehanteerd wanneer slooplocaties worden aangedragen in het kader van een Rood voor Rood ontwikkeling. De 300 m<sup>2</sup> fungeert als drempelwaarde om te kunnen blijven spreken van een ruimtelijke meerwaarde of een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Wanneer er bij een Rood voor Rood ontwikkeling op een locatie 1.250 m<sup>2</sup> wordt gesloopt, dient de overgebleven 250 m<sup>2</sup> sloopmeters (na aftrek van 1.000 m<sup>2</sup> voor de woning) in dezelfde ontwikkeling meegenomen te worden voor extra m<sup>3</sup> woning of extra m<sup>2</sup> bijgebouw. Wanneer dit niet gebeurt, vervallen deze meters. Deze meters kunnen dus niet worden gereserveerd door een sloopvoucher, doordat de drempelwaarde van 300 m<sup>2</sup> niet wordt behaald.

## Bijlage 2 Uitzonderingen gemeenten

### Borne

De gemeente Borne gaat onderstaande aanvulling op hoofdstuk 7 hanteren:

Vanuit het verleden is er niet-agrarische bedrijvigheid ontstaan en bestemd in het buitengebied. De betreffende bedrijven dragen bij aan de leefbaarheid in het buitengebied en omliggende kernen. Bij een uitbreidingsvraag zal er eerst moeten worden afgewogen of een verhuizing naar een bedrijventerrein een mogelijkheid is. Als dit afdoende is onderbouwd en er wordt vastgehouden aan een uitbreiding in het buitengebied, dan kan er medewerking worden verleend op voorwaarde dat er voldoende wordt geïnvesteerd in de KGO.

Bij elke ontwikkeling van niet-agrarische bedrijvigheid hoort in ieder geval een basisinspanning in de vorm van een goede ruimtelijke (landschappelijke) inpassing. Deze basisinspanning dient te worden aangetoond door middel van een erfinrichtingsplan.

Zodra er sprake is van een grootschalige ontwikkeling (o.a. nieuw of uitbreiding van het bestaande bestemmingsplan of een partiële herziening) dient er, naast de basisinspanning, aanvullend worden geïnvesteerd in de ruimtelijke omgevingskwaliteit.

Het ruimtelijke kwaliteitsplan zal duidelijk moeten maken hoe deze aanvullende ruimtelijke of landschappelijke kwaliteit wordt gewaarborgd waarbij ook het financiële aspect van de aanvullende investering beeld dient te worden gebracht.

### Evenwicht

Voor het bepalen van de hoogte van deze aanvullende investering in ruimtelijke of landschappelijke kwaliteit worden de volgende twee variabelen gehanteerd:

- **is de ontwikkeling gebiedseigen of gebiedsvreemd;**
- **wat is de schaal van de impact op de omgeving;**

Als er sprake is van een niet functioneel aan het buitengebied gebonden grootschalige ontwikkeling, dient 100% van de waardevermeerdering (van de gronden als gevolg van aanpassing van de bestemming) te worden geïnvesteerd (naast de basisinspanning).

Als er sprake is van een functioneel aan het buitengebied gebonden grootschalige ontwikkeling zal er, naast de basisinspanning, 25% van de waardevermeerdering moeten worden geïnvesteerd in ruimtelijke of landschappelijke kwaliteit.

De percentages zijn ingegeven door het feit dat bij een niet aan het buitengebied gebonden activiteit de impact groot is, omdat deze functies feitelijk op industrieterreinen of in de kernen thuishoren. Gelet hierop dient er een volledige tegenprestatie geleverd te worden. Door de waardevermeerdering volledig te compenseren in ruimtelijke/landschappelijke kwaliteit ontstaat er een evenwicht tussen de ontwikkeling en de ruimtelijke kwaliteit.

In geval het gaat om een aan het buitengebied gebonden activiteit, betreft het een activiteit die een duidelijke relatie heeft met het buitengebied (bijv. recreatieve activiteit). De tegenprestatie kan dan ook minder zijn dan de volledige waardevermeerdering. In dat geval is 25% van de waardevermeerdering voldoende om het evenwicht te bereiken. Het ruimtelijke kwaliteitsplan zal dus inzicht moeten geven in de waarde van de aanvullende investering in ruimtelijke of landschappelijke kwaliteit.

## Waardering

Bij het bepalen van de hoogte van de aanvullende KGO prestatie wordt uitgegaan van de waardevermeerdering van de gronden die door de planologische verandering zal ontstaan. Er wordt uitgegaan van basisbedragen. Dit zijn normaal geldende, door erkende taxateurs bepaalde, waarden zoals deze in onderstaande tabel zijn weer gegeven. Daar waar de tabel niet in voorziet of daar waar het lastiger is vanwege de invloed van de mogelijkheden binnen een specifieke bestemming (bijvoorbeeld indien veel meer bouw mogelijkheden worden geboden binnen een bestemming), zal er een taxatierapport worden gevraagd.

Bestemming	Naar →	Agrarisch gebied	Wonen (geen nieuwe woning)	Agr. bouwblok	Sierteelt	Paardenhouderij	Niet agrarische bedrijvigheid	Recreatie	Bos/natuur
Van ↓	Waarde /m <sup>2</sup> ↓→	€6,--		€22,--	€22,--	€22,--	€56,--	*	€2,--
Agrarisch gebied	€6,--	--	Geen KGO	€16,--	€16,--	€16,--	€50,--	*	-€4,--
Wonen		Geen KGO	N.V.T.	Gelijk	Gelijk	Gelijk	Niet mogelijk		Geen KGO
Agr. bouwblok	€22,--	-€16,--	Geen KGO	--	Gelijk	Gelijk	Niet mogelijk	*	-€20,--
Sierteelt	€22,--	-€16,--	Geen KGO	Gelijk	--	Gelijk	Niet mogelijk	*	€20,--
Paardenhouderij	€22,--	-€16,--	Geen KGO	Gelijk	Gelijk	--	Niet mogelijk	*	€20,--
Niet agrarische bedrijvigheid	€56,--	€50,--	Geen KGO	€34,--	€34,--	€34,--	--	*	€54,--
Recreatie		Taxatie	Taxatie	Taxatie	Taxatie	Taxatie	Taxatie	--	Taxatie
Bos/natuur	€2,--	€4,--	Taxatie	€20,--	€20,--	€20,--	€54,--	*	

Opgemerkt wordt dat bij ontwikkelingen waarbij sprake is van een negatieve waardeontwikkeling, geen verrekening plaats vindt.

\* = Binnen recreatiebedrijven zijn verschillende ontwikkelingen mogelijk. Afhankelijk van de ontwikkeling hangt er een andere waarde aan. Hierbij is gekomen tot het hanteren van de volgende normbedragen:

m<sup>2</sup> bestemde grond (waarbij is uitgegaan van een complexgewijze ontwikkeling):

- **per groepsaccommodatie € 20,00**
- **recreatiebungalow € 18,75**
- **chalet € 15,00**
- **kampeerplaats € 9,00**

Opgemerkt wordt hier dat de specifieke inrichting van het terrein ook bijdraagt aan de waarde. Voor recreatiebedrijven geldt in zekere zin dan ook altijd maatwerk, zodat in voorkomende gevallen ook gekozen kan worden voor taxaties.

## Aftrekposten

Bij de berekening van de waardevermeerdering die ingezet moet worden als KGO wordt uitgegaan van de bovenstaande tabel (en de genoemde afwijkende normeringen).

Waardevermindering als gevolg van de herziening van het bestemmingsplan, zoals bijvoorbeeld van agrarische grond naar bos en natuur of landschap dan wel van bedrijfsterreingrond naar bos en natuur of landschap, mogen worden meegenomen in de berekening, voor zover het gaat om het veranderen van de bestemming ten behoeve van de basisinspanning. Dit betekent dat het veranderen van de bestemming in een strook van 10 m breed rond het bestemmingsvlak mag worden meegenomen in de waarde berekening als er sprake is van een daadwerkelijk 10 m brede strook waar de landschappelijke inpassing wordt geregeld. Hierbij geldt hetzelfde percentage als het percentage dat toegepast wordt bij het bepalen van de bijdrage in KGO.

Ten aanzien van de investering van de berekende KGO bijdrage, mogen reële, werkelijke kosten voor het opstellen van het erfinrichtingsplan/ruimtelijke kwaliteitsplan tot een percentage van 10 % van het berekende KGO bedrag met een absoluut maximum van. €15.000,-, worden meegenomen, in die zin, dat deze mogen worden toegerekend aan de investering in ruimtelijke kwaliteit (voorwaarde is hierbij wel dat niet op een andere wijze een bijdrage mag zijn ontvangen voor het opstellen van het landschapsplan).

Ingeval er sprake is van een VAB-locatie waar een ontwikkeling wordt voorgestaan welke als passend in het buitengebied kan worden beschouwd en waarbij een uitbreiding van de bebouwing is toegestaan, dan dient de waardevermeerdering bepaald te worden aan de hand van de bouwkosten van die uitbreiding. In deze gevallen moet 25% van de bouwkosten opgevoerd worden als investering in ruimtelijke kwaliteit. Dit geldt ook indien binnen de diverse bestemmingen gebouwd wordt binnen het bestemmingsvlak, boven de toegestane oppervlaktemaat.

### **Investering in sociale kwaliteit of duurzaamheid.**

In Hoofdstuk 3 is naast de ruimtelijke kwaliteit ook sociale kwaliteit en duurzaamheid genoemd als bouwstenen voor kwaliteit.

Indien er geen mogelijkheid is om het gehele bedrag te investeren in ruimtelijke en/of landschappelijke kwaliteit is het mogelijk de berekende bijdrage in te zetten op de twee overige bouwstenen van kwaliteit (sociale kwaliteit of duurzaamheid). Dit dient dan wel concreet te worden gemaakt.

### **Sloopcompensatie:**

Ook sloop van niet gebruikte landschapsontsierende bebouwing kan worden ingezet voor het bereiken van de KGO. De kaders hiervoor zijn uitgewerkt in hoofdstuk 4 alleen geldt voor de ontwikkeling van niet-agrarische bedrijvigheid dat 100% van de in te zetten sloopmeters uit Borne zelf dient te komen. De waardebepaling van de in te zetten sloopmeters zal aangetoond dienen te worden (aankoopwaarde sloopmeters en/of taxatie sloopwaarde).

## Hof van Twente

De gemeente Hof van Twente hanteert een aantal uitzonderingen in de volgende paragrafen:

### 4.2 Woningbouw

Minimaal 2.500 m<sup>2</sup> sloopmeters voor 2 woningen geldt niet voor de gemeente Hof van Twente. Deze gemeente hanteert het principe dat maximaal 1 woning per erf mag worden gerealiseerd als er minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan landschapsontsiende vrijkomende agrarische bebouwing wordt gesloopt. De overige sloopmeters van het betreffende erf kunnen in de gemeente Hof van Twente niet worden ingezet om in deze gemeente een woning te realiseren. Deze overige sloopmeters kunnen dan ook niet worden gebruikt bij andere gemeenten als onderbouwning voor de toevoeging van een woning. Maatwerk is mogelijk bij die situaties waarbij de sloopkosten aantoonbaar en aanzienlijk hoger zijn dan de opbrengsten van 1 woningbouwkwavel.

### 4.4 Realisatie groter bijgebouw

De sloop van 3 m<sup>2</sup> landschapsontsiende bebouwing geldt niet voor de gemeente Hof van Twente. De gemeente Hof van Twente hanteert een sloopverhouding van 1:2 waarbij voor ieder te realiseren m<sup>2</sup> bebouwing 2 m<sup>2</sup> landschapsontsiende bebouwing wordt gesloopt.

### 4.6 Sloopvouchers (het registreren van sloopmeters)

De gemeente Hof van Twente hanteert een systeem van sloopvouchers. Andere gemeenten hebben een soortgelijk systeem maar noemen het onder andere "het registreren van sloopmeters". Het verschil met de gemeente Hof van Twente is onder andere dat er een verschil wordt gemaakt tussen m<sup>2</sup> sloopmeters die gebruikt kunnen worden voor het realiseren van een woning (de eerste 1.000 m<sup>2</sup> op een erf) en de m<sup>2</sup> sloopmeters die over zijn. Deze mogen in de gemeente Hof van Twente niet worden gebruikt voor de realisatie van een nieuwe woning maar wel om een bestaande woning uit te breiden of een extra of groter bijgebouw te realiseren. In de systematiek van de gemeente Hof van Twente worden m<sup>2</sup> sloopmeters die in een sloopvoucher worden opgenomen als zogenoemde "woningmeters" en "restmeters" opgenomen. De angst bij andere gemeenten is dat de "restmeters" uit de gemeente Hof van Twente allemaal naar andere gemeenten gaan omdat ze daar voor de realisatie van een woning kunnen worden ingezet.

Afgesproken is dat de gemeente Hof van Twente duidelijk op hun sloopvoucher aangeeft om welke soort m<sup>2</sup> sloopmeters het gaat en gemeenten zelf de keuze hebben of deze meters al dan niet gebruikt mogen worden voor de realisatie van een woning in hun eigen gemeente. Aangezien andere gemeenten geen "restmeters" registreren hoeft andersom geen regeling te worden getroffen. In de overige gemeenten geldt dat het gehele erf moet worden gesloopt en dus geen restmeters bestaan.





[INFO@GROENEMETROPOOLTWENTE.NL](mailto:INFO@GROENEMETROPOOLTWENTE.NL)

[WWW.GROENEMETROPOOLTWENTE.NL](http://WWW.GROENEMETROPOOLTWENTE.NL)







## **Bijlage 2 Notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij de plaatsing van zend antennne-installaties**

**Beslissingsformulier College van burgemeester en wethouders**

DIENST SBO	SECTOR RI	BEHANDELEND AMBTENAAR A. Otten	PORT.H. K	DATUM VERZ.	AGENDANUMMER: <b>14</b>
---------------	--------------	-----------------------------------	--------------	-------------	----------------------------

ONDERWERP nota inspraak inzake Notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij de plaatsing van zend/antenne-installaties d.d. 15-11-2001	REG.NR(S) 16188
BETROKKEN DIENSTEN	

BETROKKEN BESTUURSORGANEN	H/I	UITERSTE DATUM	SBO		
B&W ROVEZ	H	18-12-2001 16-01-2002	DAT. 22/11/01	DAT.	DAT.
Raad		29-01-2002	PAR. lop	PAR.	PAR.

COMMUNICATIE	OPENBAAR				
Openbaarmaking via wekelijkse perstoelichting op de B&W-besluitenlijst	PORT.H. K	DAT. 3/12	AKK. 	BESPR.	

ONTWERPBESLUIT A.	COÖRD. AFD.	ONTV. 3/12	VERZ. 8/12	PAR. U
De raad, gehoord de commissie ROVEZ, voorstellen:	S	DAT. 6/12	AKK. f	BESPR.

1. In te stemmen met de behandeling van de inspraakreacties zoals in bijgaande Nota inspraak inzake Notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij de plaatsing van zend/antenne-installaties d.d. 14-11-2001;
2. de Notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij plaatsing van zend/antenne-installaties, d.d. 15-11-2001, vast te stellen.
- B.
1. na vaststelling van de Notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij plaatsing van zend/antenne-installaties, d.d. 15-11-2001, insprekers op de hoogte te brengen van het besluit van de raad;
2. na vaststelling de Notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij plaatsing van zend/antenne installaties, d.d. 15-11-2001, ter verkrijging van een algemene verklaring van geen bezwaar (artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening) aan Gedeputeerde Staten toe te zenden en deze Notitie gelijktijdig ter beoordeling aan de Provinciale Planologische Commissie voor te leggen.

OPMERKINGEN  
GEMEENTESECRETARIS

IS ER SPRAKE VAN EEN AFWIJKEND ONTWERPBESLUIT? Nee

BESLUIT	Akkoord/ gehoord/ geïnformeerd de commissie Ruimtelijke Ordening, Verkeer en Economische Zaken	DATUM/NR. BESLUIT
	Datum, 16 januari 2002	
	De Secretaris,	11 DEC 2001 0628
	CONFORM ONTWERP-BESLUIT BESLOTEN	

De gemeente Hengelo heeft, evenals vele andere gemeenten, te maken met een toename van verzoeken voor het plaatsen van zend/antenne installaties voor diverse vormen van telecommunicatie. Het meest bekende voorbeeld daarvan is de mobiele telefonie. Voor zover er in de bestemmingsplannen van Hengelo al regelingen zijn opgenomen voor de plaatsing van zend/antenne-installaties voorzien deze niet in de plaatsing van zend/antenne-installaties voor mobiele telefonie en andere vormen van telecommunicatie. Om de te verwachten verzoeken om plaatsing van zend/antenne-installaties zoveel mogelijk te stroomlijnen is het wenselijk voor zowel ons als verzoekers om randvoorwaarden aan te geven waar de verzoeken aan getoetst zullen worden. Duidelijk moet wel zijn dat per individueel geval andere aspecten ook een rol kunnen spelen bij de afweging.

Van 2 januari tot 30 januari 2001 heeft de Notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij plaatsing van zend/antenne-installaties als inspraakbeleidsvoornemen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie inspraakreacties ingediend.

Het is de bedoeling dat deze Notitie na vaststelling de basis vormt voor het aanvragen van een algemene verklaring van geen bezwaar, zoals genoemd in artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Na afgifte van deze verklaring van geen bezwaar kan deze Notitie dan drie jaar gebruikt worden voor het verlenen van vrijstellingen voor het plaatsen van zend/antenne installaties.

## STANDPUNT ONDERNEMINGSRAAD

N.v.t.

## AFWIJKEND ONTWERPBESLUIT

## BIJLAGEN

Advies SBO d.d. 22 november 2001

Concept raadsvoorstel + raadsbesluit

Uitgaande brieven

Nota ruimtelijke randvoorwaarden bij plaatsing van zend/antenne-installaties

Nota inspraak inzake Notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij plaatsing van zend/antenne-installaties

## MIDDELENASPECTEN DIENST

- |                                                                              |             |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1. Heeft dit voorstel financiële gevolgen voor de gemeentelijke functies     | Ja/Nee*     |
| 2. Welke invloed heeft dit op de dienstjaarbegroting (structureel/eenmalig)? | +/- f _____ |
| 3. Welke zijn de structurele effecten voor het meerjarenbeleidsplan?         | +/- f _____ |
| 4. Dienstbegrotingswijziging noodzakelijk?                                   | Ja / Nee    |
| Nummer begrotingswijziging                                                   | _____       |

## STANDPUNT CONCERNFUNCTIES

## advies aan het college van burgemeester en wethouders

reg.nr.(s) 16188

datum 22 november 2001

dienst SBO

sector RI

onderwerp **Nota inspraak inzake Notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij plaatsing zend/antenne-installaties**

### INLEIDING.

De gemeente Hengelo heeft, evenals vele andere gemeenten, te maken met een toename van verzoeken voor het plaatsen van zend/antenne installaties voor diverse vormen van telecommunicatie. Het meest bekende voorbeeld daarvan is de mobiele telefonie.

Voor zover er in de bestemmingsplannen van Hengelo al regelingen zijn opgenomen voor de plaatsing van zend/antenne-installaties voorzien deze niet in de plaatsing van zend/antenne-installaties voor mobiele telefonie en andere vormen van telecommunicatie. Om de te verwachten verzoeken om plaatsing van zend/antenne-installaties zoveel mogelijk te stroomlijnen is het wenselijk voor zowel ons als verzoekers om randvoorwaarden aan te geven waar de verzoeken aan getoetst zullen worden. Duidelijk moet wel zijn dat per individueel geval andere aspecten ook een rol kunnen spelen bij de afweging.

Wat betreft het antennebeleid hebben zich de afgelopen periode diverse ontwikkelingen voorgedaan. Zo is eind december 2000 de nota Nationaal Antennebeleid door het kabinet vastgesteld. Op 14 mei 2001 heeft de Tweede Kamer zich over deze nota uitgesproken.

De doelstelling van het Nationaal Antennebeleid is om binnen duidelijke kaders van volksgezondheid, leefmilieu en veiligheid voldoende ruimte voor antenne-opstelpunten te stimuleren en faciliteren.

De Tweede Kamer heeft zich achter het kabinetsstandpunt geschaard om antennes (inclusief kabel en kast) tot 5 meter bouwvergunningvrij te maken en antennes van 5 tot 40 meter licht-bouwvergunningplichtig te maken (via procedure ex artikel 19 lid 3 Wet op de Ruimtelijke Ordening). Hierbij valt deze laatste categorie onder het regime van artikel 20 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

Voorwaarde voor vergunningvrijheid (tot 5 meter) is een convenant, waarin afspraken over voorlichting, instemming van bewoners, de visuele inpasbaarheid en de onderlinge samenwerking van operators is geregeld. Convenantpartijen zijn naast het Rijk, de VNG, Monet (Mobiele Operators) en Aedes/IVBN (vertegenwoordigers van woningbouwcorporaties en eigenaren van vastgoedorganisaties). Het is de bedoeling dat eind 2001 partijen zover zijn dat het convenant ondertekend kan worden.

Dit betekent niet dat vanaf eind oktober de vergunningvrijheid al ingaat. Dat kan alleen via wijziging van wetgeving op dit punt. De AmvB die hiertoe wordt voorbereid, maakt deel uit van artikel 43 Woningwet, lijst van vergunningvrije bouwwerken. De verwachting op dit moment is dat de wijziging op grond van de AmvB op grond van de Woningwet, en daarmee de vergunningvrijheid van antennes tot 5 meter, per april 2002 in werking treedt.

Gemeenten kunnen in aansluiting op het convenant regels stellen omtrent de inpasbaarheid van bouwvergunningvrije antennes in de omgeving. Hiertoe worden de gemeenten in de gelegenheid gesteld om – in aansluiting op het lokaal welstandsbeleid en de lokale situatie en wensen - objectieve eisen in de vorm van loketcriteria te formuleren aangaande techniekkast, bekabeling, situering van de antenedrager en gevelantennes. De operators zullen zich in het convenant verplichten dat zij zich conformeren aan deze door gemeenten te stellen loketcriteria. Deze criteria mogen niet tot doel hebben het tegengaan van de bouwvergunningvrijheid.

Pas op het moment dat de antenne-installaties (tot 5 meter) bouwvergunningvrij worden, krijgt het landelijk convenant zijn volle betekenis. Het tijdstip van invoering van de bouwvergunningvrijheid van antenne-installaties is echter mede afhankelijk van het tijdstip waarop via de Wet Milieubeheer de gezondheidsaspecten zijn gereguleerd. Pas als deze milieuregelgeving in werking treedt kan ook de regeling voor het vergunningvrij bouwen van antenne-installaties in werking treden. Naar verwachting zal dat niet eerder zijn dan medio 2003.

Het is de bedoeling dat deze Notitie na vaststelling de basis vormt voor het aanvragen van een algemene verklaring van geen bezwaar, zoals genoemd in artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Na afgifte van deze verklaring van geen bezwaar kan deze Notitie dan drie jaar gebruikt worden voor het verlenen van vrijstellingen voor het plaatsen van

Uitgaande van de verwachting dat genoemde wetsaanpassingen binnen drie jaar hun beslag krijgen is een aanpassing van bestemmingsplannen die geen regeling bevatten voor het oprichten van zend/antenne-installaties niet meer nodig. Voor zend/antenne installaties hoger dan 40 meter blijft een bestemmingsplanherziening of een procedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de aangewezen weg.

Nadat de wetwijzigingen hun beslag hebben gekregen hoeft geen gebruik meer gemaakt te worden van de algemene verklaring van geen bezwaar (artikel 19 lid 2) om een vrijstelling/bouwvergunning te kunnen verlenen.

Doel van de genoemde wetwijzigingen is met name om de providers mogelijkheden te geven om hun benodigde telecommunicatie netwerken te realiseren.

De wetwijzigingen geven de providers meer ruimte om hun netwerken te realiseren. Dat wil niet zeggen dat zondermeer aan iedere aanvraag meegewerkt moet worden. Voor de opstelpunten tot 5 meter wordt zoals hiervoor is opgemerkt een convenant afgesloten waarin diverse aspecten worden vastgelegd. Daarnaast kan de gemeente nog zogenaamde loketcriteria opstellen.

Voor zend/antenne-installaties met een hoogte van 5 tot 40 meter bestaan meer mogelijkheden om invloed uit te oefenen op de situering. De in deze Notitie opgenomen randvoorwaarden zien met name op deze categorie.

#### INSPRAAK

Van 2 januari tot 30 januari 2001 heeft de Notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij plaatsing van zend/antenne-installaties als inspraakbeleidsvoornemen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie inspraakreacties ingediend waarin hoofdstuk 2 van de bijgevoegde "Nota inspraak Notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij plaatsing van zend/antenne-installaties" nader op wordt ingegaan. De inspraakreacties geven aanleiding de Notitie op enkele punten enigszins aan te passen

#### ADVIES

Gelet op het bovenstaande adviseren wij u de raad, gehoord de commissie ROVEZ, voorstellen:

A.

1. In te stemmen met de behandeling van de inspraakreacties zoals in bijgaande Nota inspraak inzake Notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij de plaatsing van zend/antenne-installaties d.d. 14-11-2001;
2. de Notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij plaatsing van zend/antenne-installaties, d.d. 15-11-2001, vast te stellen.

B.

1. na vaststelling van de Notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij plaatsing van zend/antenne-installaties, d.d. 15-11-2001, insprekers op de hoogte te brengen van het besluit van de raad;
2. na vaststelling de Notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij plaatsing van zend/antenne installaties, d.d. 15-11-2001, ter verkrijging van een algemene verklaring van geen bezwaar (artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening) aan Ge-deputeerde Staten toe te zenden en deze Notitie gelijktijdig ter beoordeling aan de Provinciale Planologische Commissie voor te leggen.



ir. W.J. Licht  
directeur

NOTA INSPRAAK  
INZAKE NOTITIE RUIMTELIJKE  
RANDVOORWAARDEN BIJ DE PLAATSING  
VAN ZEND/ANTENNE INSTALLATIES

Hengelo, 14 november 2001

## HOOFDSTUK I INLEIDING

De gemeente Hengelo heeft, evenals vele andere gemeenten, te maken met een toename van verzoeken voor het plaatsen van zend/antenne installaties voor diverse vormen van telecommunicatie. Het meest bekende voorbeeld daarvan is de mobiele telefonie.

Voor zover er in de bestemmingsplannen van Hengelo al regelingen zijn opgenomen voor de plaatsing van zend/antenne-installaties voorzien deze niet in de plaatsing van zend/antenne-installaties voor mobiele telefonie en andere vormen van telecommunicatie. Om de te verwachten verzoeken om plaatsing van zend/antenne-installaties zoveel mogelijk te stroomlijnen is het wenselijk voor zowel ons als verzoekers om randvoorwaarden aan te geven waar de verzoeken aan getoetst zullen worden. Duidelijk moet wel zijn dat per individueel geval andere aspecten ook een rol kunnen spelen bij de afweging.

Van 2 januari tot 30 januari 2001 heeft de Notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij plaatsing van zend/antenne-installaties als inspraakbeleidsvoornemen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie inspraakreacties ingediend waar in hoofdstuk 2 nader op wordt ingegaan.

Wat betreft het antennebeleid hebben zich de afgelopen periode diverse ontwikkelingen voorgedaan. Zo is eind december 2000 de nota Nationaal Antennebeleid door het kabinet vastgesteld. Op 14 mei 2001 heeft de Tweede Kamer zich over deze nota uitgesproken.

De doelstelling van het Nationaal Antennebeleid is om binnen duidelijke kaders van volksgezondheid, leefmilieu en veiligheid voldoende ruimte voor antenne-opstelpunten te stimuleren en faciliteren.

De Tweede Kamer heeft zich achter het kabinetsstandpunt geschaard om antennes (inclusief kabel en kast) tot 5 meter bouwvergunningvrij te maken en antennes van 5 tot 40 meter lichtbouwvergunningplichtig te maken (via procedure ex artikel 19 lid 3 Wet op de Ruimtelijke Ordening). Hierbij valt deze laatste categorie onder het regime van artikel 20 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

Voorwaarde voor vergunningvrijheid (tot 5 meter) is een convenant, waarin afspraken over voorlichting, instemming van bewoners, de visuele inpasbaarheid en de onderlinge samenwerking van operators is geregeld. Convenantpartijen zijn naast het Rijk, de VNG, Monet (Mobiele Operators) en Aedes/IVBN (vertegenwoordigers van woningbouwcorporaties en eigenaren van vastgoedorganisaties). Het is de bedoeling dat eind oktober 2001 partijen zover zijn dat het convenant ondertekend kan worden.

Dit betekent niet dat vanaf eind oktober de vergunningvrijheid al ingaat. Dat kan alleen via wijziging van wetgeving op dit punt. De AmvB die hiertoe wordt voorbereid, maakt deel uit van artikel 43 Woningwet, lijst van vergunningvrije bouwwerken. De verwachting op dit moment is dat de wijziging op grond van de AmvB op grond van de Woningwet, en daarmee de vergunningvrijheid van antennes tot 5 meter, per april 2002 in werking treedt.

Gemeenten kunnen in aansluiting op het convenant regels stellen omtrent de inpasbaarheid van bouwvergunningvrije antennes in de omgeving. Hiertoe worden de gemeenten in de gelegenheid gesteld om – in aansluiting op het lokaal welstandsbeleid en de lokale situatie en wensen - objectieve eisen in de vorm van loketcriteria te formuleren aangaande techniekkast, bekabeling, situering van de antenedrager en gevelantennes. De operators zullen zich in het convenant verplichten dat zij zich conformeren aan deze door gemeenten te stellen loketcriteria. Deze criteria mogen niet tot doel hebben het tegengaan van de bouwvergunningvrijheid.

Pas op het moment dat de antenne-installaties (tot 5 meter) bouwvergunningvrij worden, krijgt het landelijk convenant zijn volle betekenis. Het tijdstip van invoering van de bouwvergunningvrijheid van antenne-installaties is echter mede afhankelijk van het tijdstip waarop via de Wet Milieubeheer de gezondheidsaspecten zijn gereguleerd. Pas als deze milieuregelgeving in werking treedt kan ook de regeling voor het vergunningvrij bouwen van antenne-installaties in werking treden. Naar verwachting zal dat niet eerder zijn dan medio 2003.

Het is de bedoeling dat deze Notitie na vaststelling de basis vormt voor het aanvragen van een algemene verklaring van geen bezwaar, zoals genoemd in artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Na afgifte van deze verklaring van geen bezwaar kan deze Notitie dan drie jaar gebruikt worden voor het verlenen van vrijstellingen voor het plaatsen van zend/antenne installaties.

Uitgaande van de verwachting dat genoemde wetsaanpassingen binnen drie jaar hun beslag krijgen is een aanpassing van bestemmingsplannen die geen regeling bevatten voor het oprichten van zend/antenne-installaties niet meer nodig. Voor zend/antenne installaties hoger dan 40 meter blijft een bestemmingsplanherziening of een procedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de aangewezen weg.

Nadat de wetwijzigingen hun beslag hebben gekregen hoeft geen gebruik meer gemaakt te worden van de algemene verklaring van geen bezwaar (artikel 19 lid 2) om een vrijstelling/bouwvergunning te kunnen verlenen.

Doel van de genoemde wetwijzigingen is met name om de providers mogelijkheden te geven om hun benodigde telecommunicatie netwerken te realiseren.

De wetwijzigingen geven de providers meer ruimte om hun netwerken te realiseren. Dat wil niet zeggen dat zondermeer aan iedere aanvraag meegewerkt moet worden. Voor de opstelpunten tot 5 meter wordt zoals hiervoor is opgemerkt een convenant afgesloten waarin diverse aspecten worden vastgelegd. Daarnaast kan de gemeente nog zogenaamde loketcriteria opstellen.

Voor zend/antenne-installaties met een hoogte van 5 tot 40 meter bestaan meer mogelijkheden om invloed uit te oefenen op de situering. De in deze Notitie opgenomen randvoorwaarden zien met name op deze categorie.



## HOOFDSTUK 2    INSPRAAKREACTIES

1.    **Ministerie van Defensie**  
**DGW&T**  
**Directie Oost**  
**Postbus 177**  
**7940 AD Meppel**

### **REACTIE:**

In paragraaf VII van de Notitie is opgenomen dat zend/antenne-installaties geen negatieve invloed mogen hebben op de vliegveiligheid of andere militaire belangen. Daarbij is aangegeven dat in dergelijke gevallen door het Ministerie van Defensie schriftelijk wordt verklaard dat hier geen bezwaren tegen bestaan. Het Ministerie stelt het op prijs dat genoemde aspecten zijn opgenomen in het toetsingskader. Naar de mening van het Ministerie geeft de formulering onvoldoende zekerheid dat het Ministerie in alle gevallen waarin dat nodig is zal worden ingeschakeld. Volgens de Notitie zal de gemeente eerst zelf beoordelen of er mogelijk sprake is van strijd met de vliegveiligheid of andere militaire belangen. Bij een verkeerde inschatting blijft het voorleggen aan het Ministerie achterwege.

Aangezien een groot deel van de gemeente Hengelo is gelegen binnen de "Control Zone" van vliegbasis Twente wordt verzocht om de bouw van zendmasten of andere hoge obstakels *in alle gevallen* voor te leggen aan het Ministerie van Defensie. Verzocht wordt de tekst in de Notitie in bovengenoemde zin aan te passen.

### **BEANTWOORDING:**

Uiteraard dient te worden voorkomen dat de vliegveiligheid of militaire belangen in het geding komen. De Notitie zal overeenkomstig het verzoek van het Ministerie worden aangepast.

2.    **Robers Advocaten**  
**Postbus 630**  
**7550 AP Hengelo**  
**(namens Betagraphics, Demmersweg 166 te Hengelo, Viro Engineering B.V., Hazenweg 41 te Hengelo en Hotel Hengelo, Bornsestraat 400 te Hengelo)**

### **REACTIE:**

Namens genoemde cliënten maakt Robers Advocaten de volgende opmerkingen. Inspreker stemt in met het uitgangspunt dat woonbebouwing in beginsel ontzien moet worden bij plaatsing van zend/antenne-installaties. Inspreker vraagt zich af waarom dit uitgangspunt niet zou gelden voor een omgeving waarin hoofdzakelijk kantoor- en bedrijfsgebouwen gevestigd zijn. Niet alleen vanwege aanwezigheid van mensen maar ook vanwege het feit dat in dergelijke gebouwen veelal storingsgevoelige apparatuur aanwezig is.

Volgens inspreker moet de gemeente er strak op toe zien dat niet meer masten worden opgericht dan strikt noodzakelijk is. Er kan niet volstaan worden met het geven van inzicht door de indieners van de door hen onderzochte alternatieve locaties en het aangeven waarom deze niet aanvaardbaar zijn. De gemeente heeft hier een eigen taak en verantwoordelijkheid. De gemeente zal zelf moeten onderzoeken of er wel een noodzaak tot plaatsen bestaat en of er wellicht alternatieven zijn. Volgens inspreker zijn blijkens de Notitie drie dingen van invloed op de vraag naar de noodzaak van plaatsing. Dit zijn: de frequentie, het vermogen en de locatie. Volgens inspreker is het denkbaar dat door gebruik te maken van een andere frequentie of een hoger vermogen de plaatsing van een opstelpunt achterwege kan blijven en gebruik gemaakt kan worden van een bestaand opstelpunt. Inspreker vraagt ook om als eis op te nemen dat een aanvrager de beschikking heeft over een milieuvergunning voordat een bouwvergunning wordt verleend. Ook indien het vermogen van de installatie lager is dan 4Kw. Bij site-sharing ligt het in de rede dat het gezamenlijk vermogen van de inrichting hoger zal worden dan 4 Kw. Inspreker vraagt om aan de verlening van de bouwvergunning de voorwaarde te verbinden dat indien de mast/installatie niet meer gebruikt wordt dat deze wordt verwijderd/afgebroken.

#### **BEANTWOORDING:**

In de Notitie is opgenomen dat in beginsel woningen en gebouwen met een overwegende woonfunctie ontzien moeten worden. De passage "gebouwen met een overwegende woonfunctie" zal worden gewijzigd in "gebouwen met een overwegende woon-/verblijfsfunctie". Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een kantoor gebouw of bejaardentehuis. Een bedrijventerrein kan een geschikte locatie zijn om een zend/antenne-installatie te realiseren. Indien een antenne binnen een bedrijventerrein op een gebouw wordt geplaatst dient dit bij voorkeur een gebouw te zijn waaraan geen overwegende verblijfsfunctie wordt toegekend. Het niet-plaatsen op gebouwen met een woonfunctie heeft in de eerste plaats te maken met de ruimtelijke kwaliteit. Antennes dragen in de meeste gevallen niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebouw. Het niet-plaatsen heeft niet direct te maken met gezondheidsrisico's. Onderzoeken hebben tot nu toe namelijk niet aangetoond dat door het plaatsen van antennes op woongebouwen er gezondheidsrisico's ontstaan. Wel zijn wij van mening dat ieder mogelijk risico zoveel mogelijk beperkt moet worden. Dat is ook de reden dat de bovengenoemde passage iets is aangepast.

Bij het plaatsen van zend/antenne-installaties bestaat altijd de kans dat er zich storingen op radio, tv of andere elektronisch apparatuur gaan voordoen. Er bestaan nationale en internationale richtlijnen op basis waarvan telecommunicatie dient te geschieden. De Rijksdienst voor Radiocommunicatie (RDR) speelt hierin een belangrijke rol. Bij storingen wordt van de antennehouders verwacht dat zij alles in het werk zullen stellen om deze storingen zoveel mogelijk te voorkomen. Indien zich storingen voordoen dan dienen zij deze zo snel mogelijk op te heffen. Mocht een storing niet naar behoren worden opgelost dan bestaat er een mogelijkheid een klacht in te dienen bij de RDR. Op basis van hun "Regeling klachtenbehandeling elektrische inrichtingen" geven zij op verzoek een bindend advies over de te volgen procedure.

De Notitie is uitgebreid met een paragraaf: "Nationaal Antenne Beleid". Uit dit Nationale Antenne Beleid blijkt dat antennes tot 5 meter bouwvergunningvrij gaan worden. Dit bouwvergunningvrij worden is echter gekoppeld aan het tot stand komen van een convenant tussen de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, de operators, de woningbouwcorporaties en de Rijksoverheid. In het Nationaal Antenne Beleid is aangegeven wat het convenant **minimaal** dient te bevatten. Dit betreft de volgende zaken:

- De optimale samenwerking tussen operators in het kader van planning en site-sharing;
- Bespreking met de gemeenten van een geheel "dekkingsplan" en dus niet de plaatsing van iedere antenne afzonderlijk. In het dekkingsplan dient de noodzaak van plaatsing van antennes op andere dan niet-woonlocaties aannemelijk te worden gemaakt;
- Plaatsing op woongebouwen vindt slechts plaats nadat toestemming van eigenaren is verkregen, voorlichting is gegeven aan bewoners en de bewoners instemming hebben betuigd met de plaatsing;
- Procedure afspraken waaruit de instemming van bewoners moet blijken.

Het te sluiten convenant moet voldoende waarborgen bieden om te voorkomen dat er meer masten dan strikt noodzakelijk zijn worden geplaatst. Het is niet alleen uit ruimtelijk maar ook uit bedrijfseconomisch oogpunt van belang dat er zo min mogelijk opstelpunten worden geplaatst. Uiteraard wordt altijd gelet op het vermogen van de zend/antenne-installatie.

Aan een bouwvergunning kan niet de voorwaarde gekoppeld worden dat indien de mast niet meer gebruikt wordt deze wordt afgebroken.

**3. Centraal Bureau VERON  
t.a.v. Mr. G.M.M. van den Berg  
Tweeboomlaan 117  
1624 EC Hoorn**

**REACTIE:**

Inspreker (vereniging voor experimenteel radio onderzoek in Nederland) is verontrust dat het in de Notitie voorgestane beleid zal leiden tot ongewenste gevolgen voor de positie van radiozendamateurs. Inspreker vraagt geen onnodige belemmeringen op te nemen voor radiozendamateurs.

De Notitie richt zich volgens inspreker op antennes in het algemeen en strekt zich daardoor ten onrechte ook uit tot zend/antenne-installaties van particuliere burgers, zoals zendamateurs. Inspreker is van mening dat het beleid onderscheidt dient te maken tussen de categorieën van antennegebruikers. Vervolgens gaat inspreker uitvoerig in op het feit dat antennes voor radioamateurs niet onder het voorgestelde beleid moeten komen te vallen.

**BEANTWOORDING:**

Het is nooit de bedoeling geweest om radiozendamateurs onder het in de Notitie voorgestelde beleid te laten vallen. Uit de strekking van de tekst valt dit wel op te maken. Om ieder misverstand te voorkomen zal in de Notitie expliciet worden opgenomen dat de Notitie geen betrekking heeft op zend/antenne-installaties van radiozendamateurs.

NOTITIE

RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN BIJ PLAATSING

VAN ZEND/ANTENNE INSTALLATIES

Hengelo, 15 november 2001

## **INHOUD**

- 1. Inleiding**
  - 1.1 Begrip antenne/bouwvergunning**
  - 1.2 Bestaande zend/antenne-installaties**
  - 1.3 Noodzaak zend/antenne-installaties**
  - 1.4 Locatiekeuze**
  - 1.5 Effecten zend/antenne-intallaties op de gezondheid**
  - 1.6 Wet Milieubeheer**
  - 1.7 Overeenkomsten/planschade**
  - 1.8 Procedurele aspecten**
  - 1.9 Formele planologische inpassing**
  - 1.10 Nationaal Antenne Beleid**
- 2. Toetsingskader**
  - 2.1 Toelichting bij toetsingskader**

# NOTITIE RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN BIJ PLAATSING VAN ZEND/ANTENNE-INSTALLATIES

## 1 Inleiding

De laatste tijd zijn er verzoeken binnengekomen voor het plaatsen van antenne-installaties voor mobiele telefonie. De verwachting is dat het aantal aanvragen in de toekomst zal toenemen. In het stedelijk gebied kan het plaatsen van antennes op een hoog gebouw vaak een goed alternatief zijn om het plaatsen van antenne-installaties (masten) te voorkomen. In het buitengebied is het plaatsen van masten meestal het enige alternatief.

Antenne-installaties zijn nu en in de toekomst niet alleen nodig voor mobiele telefonie. Ook voor andere vormen van telecommunicatie zijn nu en in de toekomst (meer) antenne-installaties nodig. Deze Notitie gaat dus over zend/antenne-installaties (zowel masten als daklocaties) in zijn algemeenheid en is niet specifiek gericht op mobiele telefonie. De Notitie is gericht op netwerken voor mobiele communicatie. Deze Notitie is uitdrukkelijk niet bedoeld voor de oprichting van omroepnetwerken (AM-omroep, FM-omroep, digitale radio en televisie). Ook de zend/antenne-installaties van radiozendamateurs vallen niet onder het beleid van deze Notitie.

Van rijkswege is een Nationaal Antenne Beleid opgesteld. Uit de voorliggende Notitie blijkt dat de huidige wet- en regelgeving en de vigerende bestemmingsplannen de providers weinig mogelijkheden bieden om adequaat hun zend/antenne-installatienetwerk op te bouwen. Het Nationaal Antenne Beleid is er kort gezegd op gericht om de oprichting van zend/antenne-installaties te vergemakkelijken zonder dat daarbij andere belangen (zoals volksgezondheid, leefmilieu, veiligheid) uit het oog verloren worden.

De paragrafen 1.1. tot en met 1.9. geven enig inzicht omtrent de huidige "problematiek" rondom zend/antenne-installaties. Paragraaf 1.10. gaat in op het van rijkswege opgestelde Nationaal Antenne Beleid. In paragraaf 2 is het toetsingskader opgenomen. In paragraaf 2.1. wordt waar nodig een toelichting gegeven op het toetsingskader.

### 1.1 Begrip antenne/bouwvergunning

Het woord "antenne" in de Woningwet dient blijkens de memorie van antwoord zeer strikt ingevuld te worden. Onder "antenne" wordt verstaan de staaf of spriet (met dwarssprieten) voor het ontvangen en zenden van signalen. Een antenne-installatie bestaat echter meestal ruwweg uit drie onderdelen: een apparatuurkast, een mast en één of meer antennes. Deze onderdelen dienen niet los van elkaar te worden gezien, waardoor er geen sprake is van vergunningvrij bouwwerk. De antenne-installatie als geheel is dus bouwvergunningplichtig. Een aanvraag om bouwvergunning wordt getoetst aan de Woningwet, het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening, het bestemmingsplan en aan eisen van redelijke welstand. Als een aanvraag aan al deze eisen voldoet dan moet de bouwvergunning worden verleend.

Om een antenne-installatie te mogen plaatsen, moet uiteraard toestemming zijn verkregen van de

eigenaar van de grond of het dak waarop de installatie wordt geplaatst. In de woningwet is als uitgangspunt opgenomen dat voor het oprichten van een bouwwerk een bouwvergunning vereist is. Een uitzondering is opgenomen in artikel 43 lid 1 onder i van de Woningwet voor het achter de voorgevelrooilijn plaatsen van een antenne die niet meer dan vijf meter hoog is. Een andere uitzondering is opgenomen in artikel 43 lid 1 onder f van de Woningwet waarin wordt bepaald dat wanneer een zendinstallatie wordt geplaatst op of over een (openbare) weg, een spoorweg, een (openbaar) vaarwater of in de daarbij behorende bermen, geen bouwvergunning nodig is. De installatie moet dan wel van beperkte omvang zijn en voldoen aan de technische voorschriften van het Bouwbesluit.

Aan het begrip "van beperkte omvang" heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State de volgende uitleg gegeven: "Het in artikel 43, eerste lid, onder f gebezigde begrip 'van beperkte omvang' heeft niet alleen betrekking op de maatvoering van een bouwwerk op zichzelf maar dient tevens te worden gerelateerd aan het effect dat het bouwwerk vanuit planologisch en feitelijk oogpunt bezien op de omgeving heeft. Daarbij is mede in aanmerking genomen dat blijkens de Memorie van Toelichting bij de (nieuwe) Woningwet de ten aanzien van 'vrije bouwwerken' gegeven criteria van stedenbouwkundige en bouwtechnische aard zijn. Deze criteria strekken ertoe de invloed van die bouwwerken op de (gebouwde) omgeving te beperken". (Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State, 25 april 1995, No. R03.93.0322/Steiger Breukelen).

Indien een antenne-installatie op, aan of bij een monument wordt gebouwd is een bouwvergunning altijd verplicht.

Voor zover er in de bestemmingsplannen van Hengelo al regelingen zijn opgenomen voor de plaatsing van zend/antenne-installaties voorzien deze niet in de plaatsing van zend/ antenne-installaties voor mobiele telefonie. Om de te verwachten verzoeken om plaatsing van zend/antenne-installaties zoveel mogelijk te stroomlijnen is het wenselijk voor zowel ons als verzoekers om randvoorwaarden aan te geven waar de verzoeken aan getoetst zullen worden. Duidelijk moet wel zijn dat per individueel geval andere aspecten ook een rol kunnen spelen bij de afweging.

## 1.2 Bestaande zend/antenne-installaties

Op dit moment zijn in de gemeente diverse zend/antenne-installaties (aan masten, op of aan gebouwen/bouwwerken geen gebouw zijnde) aanwezig. De bestaande zend/antenne installaties zijn aangegeven op de bij deze notitie behorende Kaart A. Voor de plaatsing van deze installaties, zowel aan masten als op gebouwen/bouwwerken geen gebouw zijnde, is in de meeste gevallen een bouwvergunning nodig. Slechts voor enkele bestaande installaties is aan deze verplichting voldaan. Bij antenne-installaties op gebouwen/bouwwerken geen gebouw zijnde is er vanuit gegaan dat deze (indien de antenne van de voet gemeten niet hoger is dan 5 meter) op basis van artikel 43 lid 1, onder i van de Woningwet niet bouwvergunningplichtig zijn.

Op basis van rechterlijke uitspraken blijkt dit een verkeerde uitleg te zijn. Aangezien de meeste installaties op grond van de vigerende bestemmingsplannen niet kunnen worden opgericht, kan slechts bouwvergunning worden verleend na het verlenen van een vrijstelling ex artikel 19 van de

Ruimtelijke Ordening of een herziening van de betreffende bestemmingsplannen.

De providers zijn het niet eens met het feit dat een antenne (hoogte maximaal 5 meter) op of aan een gebouw wordt aangemerkt als een bouwvergunningplichtig bouwwerk. In een aangespannen bodemprocedure proberen zij duidelijkheid te krijgen over de uitleg van het begrip bouwvergunningvrij (in relatie met antenne) in artikel 43 lid 1 onder i van de Woningwet. Vooruitlopend op een definitieve uitspraak verzoeken de providers gemeenten niet over te gaan tot aanschrijvingen om zonder bouwvergunning geplaatste antennes te verwijderen. Voor nieuw op te richten installaties gaat de gemeente er voorlopig van uit dat voor het oprichten van een antenne-installatie een bouwvergunning moet worden aangevraagd

Bij de beoordeling van een verzoek om vrijstelling zal de door het bestuur te maken afweging vooral een ruimtelijke zijn. Bij de te maken belangenafweging zullen ruimtelijke aspecten een overwegende rol spelen. Daarbij kan gedacht worden aan horizonvervuiling, ruimtelijke inpassing, welstand en woongenot. Ook zal bij de afweging rekening worden gehouden met de maatschappelijke impact en de vrees voor gezondheidsrisico's.

In deze Nota is ervoor gekozen geen direct onderscheid te maken tussen het stedelijk gebied (met daarin weer een onderscheid tussen woon- en werkgebieden), het buitengebied en de aanwezige infrastructuur. Het in deze Nota opgenomen afwegingskader geldt dus voor heel Hengelo. Bepaalde afwegingsregels hebben meer betrekking op bebouwd (stedelijk gebied) andere meer op onbebouwd gebied (buitengebied). Infrastructuur komt zowel in bebouwd als onbebouwd gebied voor.

### **1.3 Noodzaak antenne-installaties**

Een aantal factoren is van invloed op het aantal zend/antenne-installaties dat geplaatst moet worden om een goede communicatie te kunnen garanderen:

- het aantal beschikbare frequenties per antenne/inrichting;
- de hoogte van de bebouwing in de omgeving;
- het aantal abonnees;
- de sterkte van de zenders in de mobiele toestellen;
- de plaats waar de gebruikers zich bevinden.

In principe is het technisch mogelijk om het hele land vanuit één grote, sterke zendmast te bestrijken. Het beperkte aantal radiofrequenties dat beschikbaar is, maakt dat echter onmogelijk. PTT Telecom heeft van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat 38 frequenties ter beschikking gekregen voor mobiele communicatie. Op ieder van die frequenties kunnen maximaal 8 gesprekken tegelijk worden gevoerd.

Om alle honderdduizenden abonnees de beschikking te geven over een telefoonlijn op het moment dat zij dat willen, moet dezelfde frequentie daarom meermalen worden gebruikt. In Groningen maakt lokaal mobiel telefoonverkeer bijvoorbeeld gebruik van een frequentie die ook in Limburg wordt gebruikt. Om te voorkomen dat de gesprekken die in de verschillende regio's op dezelfde frequentie gevoerd worden elkaar storen, wordt het zendvermogen van de



apparatuur beperkt. Signalen die in de ene regio verzonden worden, bereiken de andere niet. Gevolg hiervan is, dat iedere antenne slechts een relatief klein gebied bestrijkt. Om ervoor te zorgen dat toch het hele land goed bereikbaar is, moeten daarom relatief veel zend/antenne-installaties (zowel masten als daklocaties) worden geplaatst.

#### **1.4 Locatiekeuze**

Wanneer in een bepaalde omgeving behoefte bestaat aan nieuwe zend- en ontvangstapparatuur voor mobiele communicatie, start een telecommunicatiebedrijf een onderzoek naar de meest geschikte locatie daarvoor. In eerste instantie wordt gekeken naar de plek die om technische redenen de voorkeur geniet. Dat luistert nauw. Eerst worden de factoren die de kwaliteit van de verbindingen beïnvloeden in beeld gebracht. Vervolgens wordt gekeken naar de natuurlijke omgeving, de omvang van de aanwezige bebouwing, de hoogte van de mast voor een optimale communicatie, de opstelling van de mast en de sterkte van de zendapparatuur. Via een computermodel kan een telecommunicatiebedrijf vervolgens bepalen op welke locatie de nieuwe antenne optimaal bijdraagt aan de kwaliteit van het mobiele net.

Om signalen goed te kunnen verzenden en ontvangen, moet een antenne zich hoog in de lucht bevinden. In het algemeen zijn er twee oplossingen om daarvoor te zorgen. In het stedelijk gebied en op plaatsen waar veel bebouwing voorkomt ligt het voor de hand om de antennes op het dak van het hoogste gebouw in de omgeving te plaatsen (daklocaties). In gebieden waar het niet mogelijk is om antennes te plaatsen op bestaande (hoge) bebouwing worden zelfstandige masten geplaatst. De hoogte van dergelijke masten varieert, afhankelijk van het benodigde bereik en de sterkte van de apparatuur.

#### **1.5 Effecten zend/antenne-installaties op de gezondheid**

Aan dit aspect is mede vanwege de uitbreiding van het aantal te plaatsen antennes de laatste tijd veel aandacht besteed. Naar aanleiding hiervan is door het ministerie van VROM in samenwerking met de regionale inspecties voor de Volksgezondheid voor de Milieuhygiëne een onderzoek uitgevoerd naar biomedische aspecten van radiofrequente straling.

Dit onderzoek heeft geresulteerd in de "Richtlijn voor radiofrequente straling bij zendingrichtingen" (publicatie 90-01 van de Hoofinspectie voor de Volksgezondheid voor de Milieuhygiëne). In deze richtlijn zijn aanbevelingen opgenomen over blootstellingslimieten voor radiofrequente straling (gezondheidsbeschermingsniveaus).

Bij de totstandkoming van de richtlijn is gebruik gemaakt van de bevindingen van de International Radiation Protection Association (IRPA), een associatie van nationale stralingsbeschermingsverenigingen. Deze associatie heeft normen geformuleerd met betrekking tot de bescherming van de volksgezondheid tegen mogelijke schadelijke gevolgen van blootstelling aan radiofrequente straling.

Bij de vaststelling van de IRPA-norm is ervan uitgegaan dat mensen zich niet altijd bewust zijn

dat blootstelling aan radiofrequente straling plaatsvindt en dat niet van hen verwacht mag worden dat zij bereid zijn enig risico te dragen dan wel dat zij beschermende maatregelen willen nemen. Bovendien houdt de norm rekening met het feit dat er individuen of groepen met een bijzondere gevoeligheid voor radiofrequente straling bestaan en dat blootstelling kan voorkomen gedurende 24 uur per dag gedurende een heel leven. Op basis van de IRPA-norm kan een limiet voor de maximale stralingsabsorptie worden vastgesteld.

Met betrekking tot een zogeheten basisstation voor mobiele communicatie dient, met inachtneming van de limiet, ten minste 2,5 meter afstand te worden bewaard van een in werking zijnde antenne. Alleen indien mensen zich in de onmiddellijke nabijheid van een de antenne in de elektromagnetische bundel ophouden, kunnen zich effecten op de gezondheid voordoen.

Op 28 januari 1997 heeft de Gezondheidsraad een advies uitgebracht over de blootstelling aan radiofrequente elektromagnetische straling en velden van onder meer zendmasten. Op basis van de beschikbare wetenschappelijke literatuur doet de Gezondheidsraad hierin aanbevelingen over de aan te houden gezondheidsbeschermingsniveaus. Indien de blootstelling onder deze niveaus blijft, zijn volgens de Raad geen nadelige gezondheidsrisico's te verwachten. De "Richtlijn voor radiofrequente straling bij zendingrichtingen van de Hoofdinspectie voor de Volksgezondheid" wijkt voor wat betreft de aan te houden gezondheidsbeschermingsniveaus niet wezenlijk af van de aanbevelingen van de Gezondheidsraad.

In zijn algemeenheid kunnen radiofrequente elektromagnetische velden op twee manieren effect hebben op het menselijk lichaam. Welk effect optreedt is afhankelijk van de frequentie. Of het optreedt is afhankelijk van de veldsterkte. In de eerste plaats kunnen de velden elektrische stroompjes veroorzaken. Dat gebeurt echter bij frequenties lager dan 10 Mhz, waar de mobiele telefoon geen gebruik van maakt. In de tweede plaats kan blootstelling leiden tot temperatuurstijging van het lichaamsweefsel. Dat gebeurt bij frequenties tussen circa 100 kHz en 300 GHz, waar mobiele telefonie (met frequenties tussen 30 MHz en 1800 MHz) wel gebruik van maakt. Wanneer die temperatuurstijging te groot wordt, kan dat schade voor de gezondheid opleveren. Voor andere effecten zijn volgens de Gezondheidsraad geen wetenschappelijke bewijzen.

Bij ieder verzoek voor het oprichten van een nieuwe zend-/antenne-installatie dient de exploitant een berekening te overleggen van de verwachte elektrische en magnetische veldsterkte ter plaatse van de dichtstbijzijnde woonbebouwing of plaatsen die toegankelijk zijn voor het algemene publiek of werknemers. De berekende veldsterkte kan vervolgens getoetst worden aan de richtlijn van de Gezondheidsraad.

Indien tot plaatsing kan worden overgegaan is het van belang om vooraf omwonenden adequaat te informeren en voor te lichten. Wat betreft dit punt dienen de telecommunicatiebedrijven een actieve rol te spelen. In alle gevallen, dus zowel bij antenne-installaties aan masten als bij antenne-installaties op gebouwen/bouwwerken geen gebouw zijnde, zal de installatie aan de IRPA-norm moeten voldoen.

## **1.6 Wet Milieubeheer**

Ten aanzien van vergunningverlening op basis van de Wet Milieubeheer hanteren de gemeenten de hierboven genoemde inspectierichtlijn. Door toepassing te geven aan deze richtlijn wordt op

afdoende wijze invulling gegeven aan het voorzorgprincipe. Bij het verzoek tot het plaatsen van een antenne-installatie zal verzoeker aan moeten tonen dat voldaan wordt aan de in de richtlijn aanbevolen gezondheids- c.q. beschermingsniveaus.

\* Storingen radio/tv signaal en andere elektronische apparatuur

Er bestaan nationale en internationale richtlijnen op basis waarvan telecommunicatie dient te geschieden. De Rijksdienst voor Radiocommunicatie (RDR) speelt hierin een belangrijke rol. Er kunnen zich altijd situaties voordoen dat een basisstation voor mobiele communicatie storingen veroorzaakt op radio en/of tv-ontvangst of op andere elektronische apparatuur. Van de antennehouders wordt in dit soort situaties verwacht dat zij alles in het werk zullen stellen om deze storingen zoveel mogelijk te voorkomen. Mochten deze storingen zich toch voordoen dan dienen zij deze zo snel mogelijk op te heffen. Mocht een storing niet effectief worden opgelost dan bestaat er een mogelijkheid om een klacht in te dienen bij de RDR. Op basis van hun "Regeling klachten- behandeling elektrische inrichtingen" geven zij op verzoek een bindend advies over de te volgen procedure.

### **1.7 Overeenkomsten/Planschade**

In artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is bepaald dat een belanghebbende die ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan vergoeding niet of niet voldoende is verzekerd de gemeenteraad kan verzoeken een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding aan hem toe te kennen.

In het kader van het plaatsen van antenne-installaties zijn wij van mening dat mogelijke planschadeclaims door de antennehouders gedragen dienen te worden. Hierbij dient echter het volgende aangetekend te worden. Het opstellen van bestemmingsplannen is een taak en verantwoordelijkheid van de gemeente. Bij verzoeken om het plaatsen van een antenne zal er in alle gevallen, rekening houdende met de geldende beleidsregels, naar worden gestreefd de antenne te plaatsen op een voor alle partijen (gemeente, antennehouder en overige belanghebbenden) acceptabele locatie. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van de in deze notitie neergelegde randvoorwaarden. Indien een locatie gevonden kan worden welke voldoet aan de gestelde randvoorwaarden dan achten wij de kans op gegronde planschadeclaims gering.

Het verlenen van medewerking aan een vrijstelling voor de bouw van een zend/antenne installatie zullen wij onder meer afhankelijk stellen van een door de antennehouder te tekenen overeenkomst waarin hij zich bereid verklaart planschadeclaims voor zijn rekening te nemen. Planschadeclaims, als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, worden afgehandeld met inachtneming van de planschadeverordening van de gemeente Hengelo.

### **1.8 Procedurele aspecten**

In hoofdstuk 2 zijn de toetsingscriteria aangegeven waar een verzoek om plaatsing van een antenne-installatie aan wordt getoetst. Uiteraard kunnen hier afhankelijk van de specifieke

omstandigheden andere criteria aan toegevoegd worden. Het is wenselijk dat verzoekers hun verzoek motiveren met inachtneming van de gestelde toetsingscriteria.

## **1.9 Formele planologische inpassing**

Na vaststelling van deze notitie, zal dit beleid de basis vormen voor het aanvragen van een algemene verklaring van geen bezwaar, zoals genoemd in artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Na afgifte van deze verklaring van geen bezwaar kan deze Notitie drie jaar gebruikt worden voor het verlenen van vrijstellingen voor het plaatsen van zend/antenne installaties.

Wij gaan ervan uit dat binnen deze drie jaar de in paragraaf 1.10. genoemde wetwijzigingen hun beslag zullen krijgen. Dit betekent kort gezegd dat zend/antenne-installaties tot 5 meter bouwvergunningvrij worden en zend/antenne-installatie tussen de 5 en 40 meter via een vrijstelling ex artikel 19 lid 3 Wet op de Ruimtelijke Ordening gerealiseerd kunnen worden.

In nieuwe bestemmingsplannen zullen, voor zover noodzakelijk, bepalingen worden opgenomen die de oprichting van zend/antenne-installaties mogelijk maken.

Voor de in nieuwe bestemmingsplannen op te nemen regeling zal deze notitie als uitgangspunt dienen.

Voor de vigerende bestemmingsplannen en Leefmilieuverordeningen moet de aan te vragen algemene verklaring van geen bezwaar uitkomst gaan bieden voor het verlenen van een vrijstelling. Tot het moment dat de algemene verklaring van geen bezwaar wordt afgegeven kan via een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening medewerking worden verleend aan de bouw van een zend/antenne-installatie. Ook in deze gevallen gelden de in hoofdstuk 2 opgenomen randvoorwaarden als toetsingskader.

## 1.10. NATIONAAL ANTENNE BELEID

Van rijkswege is opgesteld het Nationaal Antennebeleid. Eind december 2000 is deze nota Nationaal Antennebeleid door het kabinet vastgesteld. Op 14 mei 2001 heeft de Tweede Kamer zich over deze nota uitgesproken.

De doelstelling van het Nationaal Antennebeleid is om binnen duidelijke kaders van volksgezondheid, leefmilieu en veiligheid voldoende ruimte voor antenne-opstelpunten te stimuleren en faciliteren.

De Tweede Kamer heeft zich achter het kabinetsstandpunt geschaard om antennes (inclusief kabel en kast) tot 5 meter bouwvergunningvrij te maken en antennes van 5 tot 40 meter lichtbouwvergunningplichtig te maken (via procedure ex artikel 19 lid 3 Wet op de Ruimtelijke Ordening). Hierbij valt deze laatste categorie onder het regime van artikel 20 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

Voorwaarde voor vergunningvrijheid (tot 5 meter) is een convenant, waarin afspraken over voorlichting, instemming van bewoners, de visuele inpasbaarheid en de onderlinge samenwerking van operators is geregeld. Convenantpartijen zijn naast het Rijk, de VNG, Monet (Mobiele Operators) en Aedes/IVBN (vertegenwoordigers van woningbouw- corporaties en eigenaren van vastgoedorganisaties). Het is de bedoeling voor eind 2001 partijen zover zijn dat het convenant ondertekend kan worden.

Dit betekent niet dat dan de vergunningvrijheid al ingaat. Dat kan alleen via wijziging van wetgeving op dit punt. De AmvB die hiertoe wordt voorbereid, maakt deel uit van artikel 43 Woningwet, lijst van vergunningvrije bouwwerken. De verwachting op dit moment is dat de wijziging op grond van de AmvB op grond van de Woningwet, en daarmee de vergunningvrijheid van antennes tot 5 meter, per april 2002 in werking treedt.

Pas op het moment dat de antenne-installaties bouwvergunningvrij worden, krijgt het landelijk convenant zijn volle betekenis. Het tijdstip van invoering van de bouwvergunningvrijheid van antenne-installaties is echter mede afhankelijk van het tijdstip waarop via de Wet Milieubeheer de gezondheidsaspecten zijn gereguleerd. Pas als deze milieuregelgeving in werking treedt kan ook de regeling voor het vergunningvrij bouwen van antenne-installaties in werking treden. Naar verwachting zal dat niet eerder zijn dan medio 2003.

Gemeenten kunnen in aansluiting op het convenant regels stellen omtrent de inpasbaarheid van bouwvergunningvrije antennes in de omgeving. Hiertoe worden de gemeenten in de gelegenheid gesteld om – in aansluiting op het lokaal welstandsbeleid en de lokale situatie en wensen - objectieve eisen in de vorm van loketcriteria te formuleren aangaande techniekkast, bekabeling, situering van de antennedragers en gevelantennes. De operators zullen zich in het convenant verplichten dat zij zich conformeren aan deze door gemeenten te stellen loketcriteria. Deze criteria mogen niet tot doel hebben het tegengaan van de bouwvergunningvrijheid.

Het is de bedoeling dat deze Notitie na vaststelling de basis vormt voor het aanvragen van een

algemene verklaring van geen bezwaar, zoals genoemd in artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Na afgifte van deze verklaring van geen bezwaar kan deze Notitie dan drie jaar gebruikt worden voor het verlenen van vrijstellingen voor het plaatsen van zend/antenne installaties.

Uitgaande van de verwachting dat genoemde wetsaanpassingen binnen drie jaar hun beslag krijgen is een aanpassing van bestemmingsplannen die geen regeling bevatten voor het oprichten van zend/antenne-installaties niet meer nodig. Voor zend/antenne installaties hoger dan 40 meter blijft een bestemmingsplanherziening of een procedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de aangewezen weg.

Nadat de wetwijzigingen hun beslag hebben gekregen hoeft geen gebruik meer gemaakt te worden van de algemene verklaring van geen bezwaar (artikel 19 lid 2) om een vrijstelling/bouwvergunning te kunnen verlenen.

Doel van de genoemde wetwijzigingen is met name om de providers mogelijkheden te geven om hun benodigde telecommunicatie netwerken te realiseren.

De wetwijzigingen geven de providers meer ruimte om hun netwerken te realiseren. Dat wil niet zeggen dat zondermeer aan iedere aanvraag meegewerkt moet worden. Voor de opstelpunten tot 5 meter wordt zoals hiervoor is opgemerkt een covenant afgesloten waarin diverse aspecten worden vastgelegd. Daarnaast kan de gemeente nog zogenaamde loketcriteria opstellen.

Voor zend/antenne-installaties met een hoogte van 5 tot 40 meter bestaan meer mogelijkheden om invloed uit te oefenen op de situering. De in deze Notitie opgenomen randvoorwaarden zien met name op deze categorie.

Doel van deze Notitie is met name om vooruitlopend op de genoemde wetwijzigingen, onder voorwaarden, medewerking te kunnen verlenen aan het oprichten van zend/antenne-installaties.

## 2. TOETSINGSKADER

Hieronder wordt aangegeven welk toetsingskader gehanteerd wordt bij een verzoek om plaatsing van een zend/antenne-installatie.

I In beginsel dienen de volgende gebieden en bebouwing te worden ontzien:

- Landschappelijk waardevolle gebieden (natuurgebieden en waardevolle cultuurlandschappen); Bij plaatsing solitaire mast.
- Open landschappen; bij plaatsing solitaire mast.
- Woningen en gebouwen met een overwegende woon-/verblijfsfunctie.
- Waardevolle bebouwing/beschermde stads- en dorpsgezichten.

II Er dient aannemelijk gemaakt te worden dat binnen de technisch aanvaardbare afstand geen alternatieve opstelling mogelijk is. Hierbij kan gedacht worden aan medegebruik op een al aanwezige antenne-installatie, op of aan een hoogspannings- mast, reclamezuil, kerk of silo (indien mogelijk niet(direct) in het zicht).

III Plaatsing in de onder I genoemde gebieden of op/aan een gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde kan alleen indien:

- alternatieve locaties goed onderzocht zijn op ruimtelijke onaanvaardbaarheid; indieners van een verzoek dienen inzicht te geven in de door hun onderzochte alternatieve locaties en aan te geven waarom deze onaanvaardbaar zijn;
- er inzicht bestaat in de functionele inpassing in het technisch netwerk (inzicht in dekkingsgebied zend/antenne-installatie en zoekgebied plaatsing/technisch netwerk).
- de antenne-installatie bij voorkeur in een al min of meer bebouwde omgeving kan worden geplaatst;
- de antenne-installatie bij voorkeur in een randzone van het betreffende gebied kan worden geplaatst.

IV In aanvulling op de onder III opgenomen voorwaarden geldt voor plaatsing op woningen en gebouwen met een overwegende woonfunctie nog de volgende randvoorwaarden:

- indien mogelijk niet direct in het zicht (dat wil zeggen direct tegenover voor- of achtergevel) van woningen;

V Bij ieder verzoek voor het oprichten van een nieuwe zend/antenne-installatie dient de exploitant een berekening te overleggen van de verwachte elektrische en magnetische veldsterkte ter plaatse van de dichtstbijzijnde woonbebouwing of plaatsen die toegankelijk zijn voor het algemene publiek of werknemers. De berekende veldsterkte zal vervolgens getoetst worden aan de richtlijn van de Gezondheidsraad.

VI Alle zend/antenne-installaties, zowel aan masten als op of aan gebouwen/bouwwerken

dienen te voldoen aan de IRPA-norm.

- VII** **Ieder verzoek** om plaatsing van een zend/antenne-installatie (uitgezonderd antennes tot 5 meter op daklocaties) dient in verband met de vliegveiligheid (invliegfunnel en radio/radarverbindingen vliegveld Twente) en/of andere militaire belangen (bijvoorbeeld straalverbindingen, beschermingszones) aan het Ministerie van Defensie te worden voorgelegd. Het Ministerie van Defensie dient schriftelijk te verklaren dat geen bezwaren tegen de oprichting van de betreffende zend/antenne-installatie bestaan.



## **2.1 TOELICHTING BIJ TOETSINGSKADER**

### **Algemeen**

Bij de opstelling van het toetsingskader is rekening gehouden met het rijks- en provinciaal beleid. Het toetsingskader is zowel van toepassing op vrijstaande masten met zend/antenne installaties als op antennes geplaatst op bebouwing (gebouwen of bouwwerken geen gebouw zijnde). Nogmaals wordt opgemerkt dat de notitie niet uitsluitend bedoeld is voor zend/antenne installaties ten behoeve van mobiele telefonie, maar dat deze ook betrekking heeft op zend/antenne installaties voor andere vormen van (tele)communicatie nu en in de toekomst. Gedacht kan worden aan het C2000 systeem. Een communicatiesysteem voor de alarmdiensten in Nederland en daarbuiten.

### **SUB I**

Het ontzien van landschappelijk waardevolle gebieden, open landschappen en waardevolle bebouwing is gebaseerd op rijks- en provinciaal beleid. Het ontzien van woningen en gebouwen met een overwegende woon/verblijfsfunctie heeft onder meer te maken met het behoud van ruimtelijke kwaliteiten. Het plaatsen van antennes op woningen of gebouwen met een overwegende woonfunctie kan afbreuk doen aan de ruimtelijke uitstraling van de woning of het gebouw en ook naar de omgeving toe

Een bedrijventerrein kan een geschikte locatie zijn om een zend/antenne-installatie te realiseren. Indien een antenne binnen een bedrijventerrein op een gebouw wordt geplaatst dient dit bij voorkeur een gebouw te zijn waaraan geen overwegende verblijfsfunctie wordt toegekend.

### **SUB II**

Als mogelijke locaties komen in eerste instantie in aanmerking bestaande locaties zoals bestaande masten voor zend/antenne installaties, hoogspanningsmasten, reclamezuilen, bedrijventerreinen en overige hoge bebouwing (niet zijnde woningen of bebouwing met een overwegende woonfunctie). Daarnaast komen ook verkeersknooppunten en andere infrastructurele elementen in aanmerking (bijvoorbeeld bij bruggen, benzinstations). De voorkeur gaat uit naar medegebruik van al bestaande bebouwing boven de plaatsing van een mast. Indien er een goede locatie beschikbaar is bij een verkeersknooppunt en ook een reclamemast komt in aanmerking dan gaat de voorkeur uit naar de reclamemast. De plaatsing van extra masten dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Bij de plaatsing van een zend/antenne installaties kunnen, afhankelijk van de locatie, aanvullende voorwaarden worden gesteld aan de uitvoering (kleur/vormgeving/beplanting etc.).

### **SUB III**

De verzoeker zal moeten aantonen dat er binnen het technische zoekgebied geen alternatieve locaties, zoals genoemd onder sub II, voorhanden zijn. De verzoeker zal inzicht moeten verschaffen in de onderzochte locaties en waarom deze niet in aanmerking komen. Als onomstotelijk vaststaat dat er geen alternatieve locaties beschikbaar zijn wordt er een afweging gemaakt over plaatsing in/op de onder sub I genoemde gebieden/bebouwing. In dergelijke gevallen dient de installatie bij voorkeur in een al; min of meer bebouwde omgeving te worden geplaatst.

#### **SUB IV**

Indien plaatsing op een woning, op een gebouw met overwegende woon/verblijfsfunctie of in een gebied met een overwegende woonfunctie de enige mogelijkheid is dan dient de mast/antenne zo min mogelijk invloed te hebben op het woongenot. Het criterium heeft in de eerste plaats tot doel de ruimtelijke kwaliteit te beschermen. Het niet-plaatsen heeft niet direct te maken met gezondheidsrisico's. Onderzoeken hebben tot nu toe namelijk niet aangetoond dat door het plaatsen van antennes op woongebouwen er gezondheidsrisico's ontstaan. Wel zijn wij van mening dat ieder mogelijk risico zoveel mogelijk beperkt moet worden.

#### **SUB V**

Dit criterium is opgenomen om aan te tonen dat de zend/antenne-installatie voldoet aan het door de Gezondheidsraad aanbevolen gezondheidsbeschermingsniveau. Door de beschikbaarheid van berekeningen is het mogelijk belanghebbenden hierover te informeren.

#### **SUB VI**

De IRPA-norm ziet op bescherming van de volksgezondheid tegen mogelijke schadelijke gevolgen van blootstelling aan radiofrequente straling. Op basis van de IRPA-norm kan een limiet voor de maximale stralingsabsorptie worden vastgesteld. Met betrekking tot een zogeheten basisstation voor mobiele communicatie dient, met inachtneming van de limiet, ten minste 2,5 meter afstand te worden bewaard van een in werking zijnde antenne. Alleen indien mensen zich in de onmiddellijke nabijheid van een de antenne in de elektromagnetische bundel ophouden, kunnen zich effecten op de gezondheid voordoen.

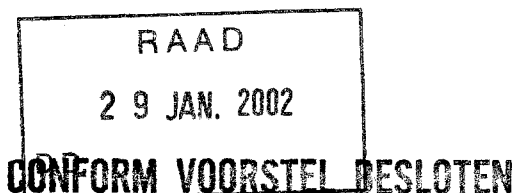
#### **SUB VII**

Indien het Ministerie van Defensie bezwaar heeft tegen de oprichting van een zend/antenne-installatie kan, ongeacht of aan de overige voorwaarden kan worden voldaan, geen medewerking worden verleend aan de oprichting van de zend/antenne-installatie.

Dienst/Sector: SBO/RI  
Nr.: 16188  
Onderwerp: Notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij plaatsing zend/antenneinstallaties

Hengelo, 21 januari 2002  
Raadsvergadering d.d. 29 januari 2002  
Agendanummer: D.4.

Port.h.: K



**WIJ STELLEN U VOOR:**

1. met overname van de motivering zoals opgenomen in de "Nota inspraak inzake notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij plaatsing van zend/antenne-installaties d.d. 14-11-2001 in te stemmen met de behandeling van de inspraakreacties zoals in deze Nota is opgenomen;
2. de Notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij plaatsing van zend/antenne-installaties, d.d. 15-11-2001, vast te stellen.

**OVERWEGINGEN:**

Van 2 januari tot 30 januari 2001 heeft de Notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij plaatsing van zend/antenne-installaties als inspraakbeleidsvoornemen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie inspraakreacties ingediend waarin hoofdstuk 2 van de bijgevoegde "Nota inspraak Notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij plaatsing van zend/antenne-installaties" nader op wordt ingegaan. De inspraakreacties geven aanleiding de Notitie op enkele punten enigszins aan te passen

**Ingediende inspraakreacties**

Door de volgende personen / instanties is een inspraakreactie ontvangen.

1. Ministerie van Defensie, DGW&T, Directie Oost, Postbus 177, 7940 AD Meppel;
2. Robers Advocaten, Postbus 630, 7550 AP Hengelo (namens Betagraphics, Demmersweg 166 te Hengelo, Viro Engineering B.V., Hazenweg 41 te Hengelo en Hotel Hengelo, Bornsestraat 400 te Hengelo)
3. Centraal Bureau VERON, t.a.v. Mr. G.M.M. van den Berg, Tweeboomlaan 117, 1624 EC Hoorn.

**Nota inspraak inzake notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij plaatsing van zend/antenne installaties**

De inspraakreacties worden behandeld in de Nota inspraak inzake notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij plaatsing zend/antenne-installaties, d.d. 14-11-2001, welke deel uitmaakt van dit voorstel. De inspraakreacties geven aanleiding u voor te stellen de Notitie op de voorgestelde punten aan te passen.

De commissie ROVEZ kan met dit voorstel instemmen.

Voor het overige verwijzen wij u naar de Notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij de plaatsing van zend/antenne-installaties.

Burgemeester en wethouders van Hengelo,  
de secretaris, de burgemeester,



Mr W.J. Fluks



Drs. F.A.M. Kerckhaert

Dienst/Sector: SBO/RI  
Nr.: 16188

Burgemeester en wethouders van Hengelo;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 januari 2002, SBO/RI nr. 16188;

B E S L U I T :

1. in te stemmen met de behandeling van de in spraakreacties zoals opgenomen in de Nota inspraak inzake notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij plaatsing van zend/antenne-installaties d.d. 14-11-2001;
2. de Notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij plaatsing van zend/antenne-installaties d.d. 15-11-2001 vast te stellen

Aldus gedaan door de raad der gemeente Hengelo  
in zijn openbare vergadering van 29 januari 2002

 , voorzitter

 , secretaris

✓  
Kopie:SBO-RI-BJZ - A.Otten; Archief

Ministerie van Defensie  
DGW & T  
Directie Oost  
Postbus 177  
7940 AD MEPPEL

**Onderwerp**  
Vaststelling Notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij  
plaatsing van zend/antenne-installaties

**Kenmerk**  
SBO16188

**Datum**  
- 5 FEB 2002

VERZONDEN - 5 FEB 2002

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij delen wij u mede dat de gemeenteraad in zijn vergadering van 29 januari 2002 de Notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij plaatsing van zend/antenne-installaties heeft vastgesteld. Een afschrift van het raadsbesluit is bijgevoegd.

De beantwoording van uw reactie is opgenomen in de "nota inspraak inzake Notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij plaatsing zend/antenne-installaties". Deze Nota treft u hierbij aan.

De Notitie zal ter verkrijging van een algemene verklaring van geen bezwaar (artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening) worden aangeboden aan Gedeputeerde Staten van Overijssel.

Wij vertrouwen u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Hengelo,  
de secretaris, de burgemeester,

/ W.J. Fluks  
w.g.  
F.A.M. Kerckhaert

Bijlagen:

- raadsbesluit; ✓
- Nota ruimtelijke voorwaarden bij plaatsing van zend/antenne-installaties. ✓

Bezoekadres  
Reitzstraat 15  
E-mail adres

Behandeld door  
A. Otten  
Tel. 074-2459882  
F. 074-2459882

✓  
Kopie:SBO-RI-BJZ - A.Otten; Archief

Robers Advocaten  
t.a.v. de heer mr. E.W. Roessingh  
Postbus 630  
7550 AP HENGELO

**Onderwerp**  
Vaststelling notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij  
plaatsing van zend/antenne-installaties

**Kenmerk**  
SBO16188

**Datum**  
- 5 FEB 2002

**VERZONDEN - 5 FEB 2002**

Geachte heer,

Hierbij delen wij u mede dat de gemeenteraad in zijn vergadering van 29 januari 2002 de Notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij plaatsing van zend/antenne-installaties heeft vastgesteld. Een afschrift van het raadsbesluit is bijgevoegd.

De beantwoording van uw reactie is opgenomen in de "nota inspraak inzake Notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij plaatsing zend/antenne-installaties". Deze Nota treft u hierbij aan.

De Notitie zal ter verkrijging van een algemene verklaring van geen bezwaar (artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening) worden aangeboden aan Gedeputeerde Staten van Overijssel.

Wij vertrouwen u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Hengelo,  
de secretaris, de burgemeester,

w.g. /W.J. Fluks  
F.A.M. Kerckhaert

Bijlagen:

- raadsbesluit; ✓
- Nota ruimtelijke randvoorwaarden bij plaatsing zend/antenne-intallaties. ✓

Bezoekadres  
Reitzstraat 15  
E-mail adres

Behandeld door  
A. Otten  
Tel. 074-2459882

✓

Kopie:SBO-RI-BJZ - A.Otten; Archief

Centraal Bureau VERON  
t.a.v. de heer mr. G.M.M. van den Berg  
Tweebomenlaan 117  
1624 EC HOORN

**Onderwerp**  
Vaststelling notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij  
plaatsing van zend/antenne-installaties

**Kenmerk**  
SBO16188

**Datum**

- 5 FEB 2002

VERZONDEN - 5 FEB 2002

Geachte heer,

Hierbij delen wij u mede dat de gemeenteraad in zijn vergadering van 29 januari 2002 de Notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij plaatsing van zend/antenne-installaties heeft vastgesteld. Een afschrift van het raadsbesluit is bijgevoegd.

De beantwoording van uw reactie is opgenomen in de "nota inspraak inzake Notitie ruimtelijke randvoorwaarden bij plaatsing zend/antenne-installaties". Deze Nota treft u hierbij aan.

De Notitie zal ter verkrijging van een algemene verklaring van geen bezwaar (artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening) worden aangeboden aan Gedeputeerde Staten van Overijssel.

Wij vertrouwen u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Hengelo,  
de secretaris, de burgemeester,

/W.J. Fluks  
w.g. \ F.A.M. Kerckhaert

Bijlagen:

- raadsbesluit; ✓
- Nota ruimtelijke randvoorwaarden bij plaatsing zend/antenne-installaties. ✓

Bezoekadres  
Reitzstraat 15  
E-mail adres

Behandeld door  
A. Otten  
Tel. 074-2459882





## **Bijlage 3 Omgaan met UMTS in Hengelo Notitie over randvoorwaarden bij plaatsing antenneinstallaties**

# **Omgaan met UMTS in Hengelo**

## **Notitie over randvoorwaarden bij plaatsing antenne- installaties**

**Gemeente Hengelo**  
**Sector Brandweer, Veiligheid en Leefomgeving**  
**Afdeling Beleid en Advies**  
**oktober 2006**

## **1. Inleiding**

In haar vergadering van 18 juli 2006 heeft de gemeenteraad het college van Burgemeester en Wethouders verzocht te onderzoeken of er via bestemmingsplannen, dan wel andere ruimtelijke procedures mogelijkheden bestaan de plaatsing van UMTS-masten te beperken tot ruimtelijk meer acceptabele locaties, bijvoorbeeld dunbevolkte gebieden. Ook zijn er vanuit verschillende raadsfracties vragen gesteld over voornamelijk de gezondheidsrisico's van UMTS.

Aanleiding hiertoe is een toenemende maatschappelijke onrust ten aanzien van mogelijk schadelijke effecten voor de volksgezondheid door de plaatsing van UMTS antenne-installaties. Dit heeft geleid tot een toenemend aantal bezwaarschriften en protesten tegen verleende vrijstellingen/bouwvergunningen voor de plaatsing van UMTS antenne-installaties. Landelijk uit dit zich in onder meer websites als stopumts.nl en andere artikelen in de media die zich veelal negatief uitspreken tegen UMTS. Voor de providers en de gebruikers van het betreffende mobiele netwerk heeft dit tot gevolg dat de plaatsing van UMTS antenne-installaties ernstige vertraging oploopt en daarmee ook de gewenste uitbreiding van het netwerk. Gebruikers van het UMTS netwerk willen enerzijds beschikken over een voldoende dekkend netwerk en anderzijds wenst men niet in de nabijheid van de eigen leef- en werkomgeving met een dergelijke mast te worden geconfronteerd.

In het landelijke antennebeleid (te downloaden op [www.antennebureau.nl](http://www.antennebureau.nl)), opgesteld door het ministerie van Verkeer en Waterstaat, is destijds getracht het op landelijk niveau binnen duidelijke kaders van volksgezondheid, leefmilieu en veiligheid stimuleren en faciliteren van voldoende ruimte voor antenneopstelpunten. Dit beleid heeft betrekking op onder andere het GSM- als het UMTS-netwerk. De uitwerking van dit beleid heeft geresulteerd in aanpassing van wet- en regelgeving in het licht van ruimtelijke ordening, gezondheidsaspecten en blootstellingslimieten. Tevens zijn afspraken gemaakt over hoe hierover met belanghebbenden dient te worden gecommuniceerd. Het nationaal Antennebureau vervult hierbij een belangrijke rol. Ondanks de gedane landelijke inspanningen, bestaat er bij veel gemeenten en burgers nog steeds onduidelijkheid met betrekking tot de gezondheidsaspecten van UMTS. Dit blijkt ook uit het in opdracht van het ministerie van Economische Zaken uitgevoerde onderzoek waarin het nationale antennebeleid is geëvalueerd.

Voor wat betreft ruimtelijke aspecten bij de plaatsing van UMTS antenne-installaties wordt voornamelijk verwezen naar de notitie "Ruimtelijke randvoorwaarden bij plaatsing van zend/antenne installaties". De uitgangspunten die in de notitie "Ruimtelijke randvoorwaarden bij plaatsing van zend/antenne installaties" zijn genoemd, behoeven voor wat betreft UMTS geen wijzigingen. De ruimtelijke randvoorwaarden zijn voor zowel GSM als UMTS hetzelfde, de discussie spitst zich vooral toe op gezondheidsaspecten. Voorliggende notitie is niet bedoeld als wijziging van het stedenbouwkundige beleid, maar als aanvulling in de belangenafweging ten aanzien van concrete aanvragen voor de plaatsing van UMTS antenne-installaties, voor zover deze niet bouwvergunningsvrij zijn. Ook heeft deze notitie tot doel een communicatieve functie te vervullen naar de inwoners en de volksvertegenwoordigers van de gemeente Hengelo.

In het volgende hoofdstuk worden gezondheidsaspecten van UMTS besproken. Vervolgens wordt ingegaan op ruimtelijk-juridische kaders waar bij de plaatsing van onder meer UMTS antenne-installaties rekening mee moet worden gehouden.

## 2. Volksgezondheid

### 2.1 COFAM en COFAM-2 onderzoeken

Naar de invloed van antennes op de volksgezondheid is veel onderzoek gedaan. Elk onderzoek heeft echter zijn eigen specifieke onderzoeksopzet, onderzochte populatie en invalshoek en daarom is een vergelijking soms moeilijk of onmogelijk te maken. Het meest bekende onderzoek in Nederland is misschien wel het COFAM-onderzoek. Dit onderzoek is in 2003 uitgevoerd door TNO op initiatief van de rijksoverheid. In dit onderzoek is de invloed van GSM- en UMTS signalen op het welbevinden en de cognitieve functies (zoals reactiesnelheid en korte termijn geheugen) van mensen onderzocht. De onderzoekers vonden bij de proefpersonen aanwijzingen voor vermindering van welbevinden na blootstelling aan een UMTS-sigitaal. Er kon geen consistente invloed op de cognitieve functies worden aangetoond.

Dit onderzoek is echter meerdere malen bekritiseerd, onder andere door de gezondheidsraad, vanwege zwakke punten in de onderzoeksmethodiek en de analyse. Om meer duidelijkheid te krijgen is het zogenaamde COFAM-2 onderzoek gedaan<sup>1</sup>. Volgens het ministerie van VROM is dit onderzoek aan te merken als een wetenschappelijk hoogwaardige en onafhankelijke replica van het COFAM-onderzoek. De te onderzoeken populatie was groter en tevens zijn de personen blootgesteld aan UMTS opstellingen met verschillende veldsterktes<sup>2</sup>. Dit onderzoek is niet uitgevoerd door TNO maar door wetenschappers van de universiteit van Zurich. Daarom is dit onderzoek ook wel beter bekend als het Zwitserse onderzoek. Vergeleken met de nulsituatie (proefpersonen die niet zijn blootgesteld aan signalen), leidde geen van de beide UMTS-blootstellingen tot een verandering van het welbevinden. Ook kon geen consistente invloed van UMTS-velden op de cognitieve functies worden aangetoond. Andere fysieke effecten zijn niet onderzocht. Opgemerkt moet worden dat deze onderzoeken betrekking hebben op de korte-termijn effecten van UMTS-straling op de volksgezondheid. UMTS is immers nog relatief kort in gebruik. Onderzoeken die de lange termijneffecten bekijken zijn in volle gang (bijvoorbeeld in Denemarken en Groot-Brittannië), maar uiteraard nemen deze de nodige tijd in beslag. Deze onderzoeken kunnen aanvullende inzichten geven in de verschillende bevindingen uit het Zwitserse en het TNO-onderzoek.

### 2.2 Overige onderzoeken

De belangenorganisatie "Stop UMTS" noemt op haar site ([www.stopumts.nl](http://www.stopumts.nl)) acht zogenaamde epidemiologische onderzoeken, waaruit zou blijken dat er wel noemenswaardige gezondheidseffecten optreden in geval van blootstelling aan radiofrequente straling.

In geval van een epidemiologisch onderzoek wordt in dit verband op een grote groep levende mensen onderzocht wat het effect is van blootstelling aan straling. Epidemiologisch onderzoek dient onderscheiden te worden van laboratoriumonderzoek. Laboratoriumonderzoek wordt doorgaans "in vitro" verricht. Er wordt bij deze onderzoeken gekeken naar het optreden van een klein effect in een geïsoleerd klein deel van een organisme. Te denken valt aan onderzoeken, waarbij gekeken wordt of er DNA-breuken optreden bij bestraling van cellen van een dier in een petri-schaaltje. Er wordt daarnaast ook "in vivo" laboratoriumonderzoek gedaan, waarbij gekeken wordt naar het effect van straling op diverse parameters in een levend organisme. Het COFAM-2 onderzoek kan worden aangemerkt als zogenaamd in vivo laboratorium onderzoek. Met een laboratoriumonderzoek kan een grotere wetenschappelijke kwaliteit worden bereikt omdat de invloed van andere "variabelen", zoals bijvoorbeeld stress, eetpatroon e.d. kunnen worden uitgesloten.

Stop UMTS heeft acht recente epidemiologische onderzoeken geïnventariseerd, die aantonen dat er bij continue blootstelling aan GSM-straling van een GSM-zendmast gezondheidseffecten optreden.

Het gaat hier om de navolgende epidemiologische onderzoeken:

- Oostenrijk (2006): hoofdpijn, trillingen, concentratieproblemen nabij zendmasten.
- Polen (2004): bloeddrukproblemen, slaapproblemen, depressie nabij zendmasten.
- Israël (2004): vier maal meer kankergevallen nabij (< 350 meter) zendmasten.
- Duitsland (2004): drie maal meer kankergevallen nabij (< 400 meter) zendmasten.
- Duitsland (2004): significante veranderingen in het bloedbeeld nabij zendmasten.

<sup>1</sup> [http://www.pharma.unizh.ch/sleep/handy/public\\_summary\\_english.pdf](http://www.pharma.unizh.ch/sleep/handy/public_summary_english.pdf)

<sup>2</sup> [http://www.antennebureau.nl/fileadmin/pdfs/kamerbrief\\_SAS20062722457.pdf](http://www.antennebureau.nl/fileadmin/pdfs/kamerbrief_SAS20062722457.pdf)

- Spanje (2003): mensen significant vaker ziek nabij (< 250 meter) zendmasten.
- Oostenrijk (2002): significant vaker hart- en vaatklachten nabij zendmasten.
- Frankrijk (2001): mensen significant vaker ziek nabij (< 300 meter) zendmasten.

Uit deze epidemiologische onderzoeken naar de gezondheidseffecten van continue blootstelling aan GSM-straling van een GSM-zendmast (basisstation) blijkt een verhoogd risico op een verminderd welzijn en op gezondheidsproblemen, variërend van slaapproblemen, hoofdpijn en duizelingen tot kanker.

De Gezondheidsraad heeft deze, hiervoor genoemde onderzoeken kritisch bekeken. De raad concludeert dat de onderzoeken niet voldoende rekening houden met toevalligheden. De invloed van andere "variabelen" kon bij bovenstaande onderzoeken dus niet volledig worden uitgesloten<sup>3</sup>.

Het is mogelijk dat bij enkele van deze onderzoeken de relatie tussen blootstelling aan radiofrequente straling en bijvoorbeeld slaapproblemen, depressies en hartkloppingen niet veroorzaakt wordt door de blootstelling aan straling, maar door bijvoorbeeld een eetpatroon of hoge werkstress van de onderzochte mensen. De Gezondheidsraad heeft deze onderzoeken/ studies om deze reden één voor één verworpen.

### **2.3 Standpunten landelijke overheid**

Het huidige standpunt van de ministeries van VROM en EZ en het landelijk centrum medische milieukunde van de GGD Nederland is op dit moment dat de kans op gezondheidseffecten als gevolg van blootstelling aan elektromagnetische velden van antenne-installaties zeer gering is wanneer de veiligheidslimieten voor blootstelling aan elektromagnetische velden niet worden overschreden<sup>4</sup>. Deze veiligheidslimieten zijn op advies van de International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection geïmplementeerd in Europese richtlijnen. In het nationaal antennebeleid wordt hieraan geconformeerd. Het zijn de maximale waarden waaraan iemand 24-uur per dag aan mag worden blootgesteld. Om er zeker van te zijn dat deze waarden ook veilig zijn voor kwetsbare groepen zoals kinderen, ouderen en zieken zijn deze waarden verlaagd met een veiligheidsfactor 50.

Sommige mensen ondervinden echter klachten die veroorzaakt zouden worden door blootstelling aan elektromagnetische velden van bijvoorbeeld UMTS antenne-installaties. Dit kunnen bijvoorbeeld mensen zijn met een persoonlijke overgevoeligheid voor elektromagnetische straling. Dit betreft slechts een klein percentage mensen. Volgens de World Health Organisation zijn er echter geen duidelijke criteria om de diagnose te stellen. Ook tijdens het recent gepubliceerde COFAM-2 onderzoek bleek dat mensen die menen overgevoelig te zijn voor elektromagnetische velden, deze velden in feite niet kunnen waarnemen. Vraag blijft of de klacht voorkomt uit het fenomeen zelf of uit de ongerustheid erover. Na de Bijlmerramp was er bijvoorbeeld sprake van een enorme hoeveelheid gezondheidsklachten van mensen die dichtbij de rampplek woonden. Uitgebreid onderzoek onder 6000 mensen leidde niet tot de conclusie dat er een aanwijsbare oorzaak was te vinden. De medici vermoedden dat een flink aantal klachten voorkomt uit de ongerustheid die heerste na de verhalen in de media over de bijzondere lading van het neergestorte vliegtuig. In de literatuur wordt dit fenomeen 'sociale epidemie' genoemd en vanuit die wetenschap wordt betoogd dat een goede communicatievoorziening de ongerustheid kan laten afnemen<sup>5</sup>. In de evaluaties van het antenneconvenant komt dit tevens naar voren<sup>6</sup>. De landelijke overheid heeft dit communicatieve aspect onderkend, waardoor onder andere het nationaal Antennebureau in het leven is geroepen. Dit bureau heeft als belangrijke functie het beantwoorden van vragen van burgers en andere instanties over antennes. De gemeente geeft dan ook in principe zelf geen voorlichting over de gezondheidsaspecten van UMTS, omdat niet voldoende expertise aanwezig is. De landelijke overheid besteedt naar de mening van de gemeente genoeg aandacht aan de gezondheidsaspecten van UMTS. Wel zal de gemeente tijdige en actieve voorlichting door operators bevorderen.

<sup>3</sup> Gezondheidsraad. Elektromagnetische velden: Jaarbericht 2005. Den Haag: Gezondheidsraad, 2005; publicatie nr 2005/14

<sup>4</sup> [www.ggdkennisnet.nl/27646](http://www.ggdkennisnet.nl/27646)

<sup>5</sup> Vasterman, P. 'Risico- en crisiscommunicatie: oude valkuilen, nieuwe dilemma's'; Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 24 mei 2005

<sup>6</sup> Evaluatie antenneconvenant 'de tweede evaluatie'; Ministerie van Economische Zaken, 6 april 2005

## **2.4 Standpunten gemeente Hengelo**

Op dit moment is er naar de mening van de landelijke overheid geen aanleiding om het beleid ten aanzien van antennes te herzien. De gemeente Hengelo zal zich conformeren aan dit landelijke beleid. De gemeente zal echter wel attent zijn op nieuwe representatieve, onafhankelijke onderzoeksresultaten. Indien deze onderzoeksresultaten zijn beoordeeld door bijvoorbeeld de gezondheidsraad en de GGD, zal het beleid waar nodig worden aangepast. Dit zal uiteraard invloed hebben op de vergunningverlening van UMTS antenne-installaties, indien deze niet passen in het bestemmingsplan.

Hoe wordt nu gewaarborgd dat bij de plaatsing van een individuele antenne-installatie de veiligheidslimieten niet worden overschreden? Bij ieder verzoek voor het oprichten van een nieuw bouwvergunningplichtig antenne-opstelpunt (vaak een mast van 5 meter of hoger), waarbij de bouwvergunning uitsluitend kan worden verleend met vrijstelling van het bestemmingsplan, dient de provider een garantieverklaring af te geven op grond van het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning (paragraaf 1.2.6 sub e van de bijlage) waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de geldende veiligheidsvoorschriften, te weten 41 v/m voor GSM 900, 58 v/m voor GSM 1800 en 61 v/m voor UMTS. In de praktijk blijkt de gemiddelde veldsterkte daar ver onder te liggen, namelijk ca. 1 v/m. Als blijkt dat niet wordt voldaan aan de veiligheidsvoorschriften, zal dit voor de gemeente een reden zijn om vrijstelling voor de betreffende mast te weigeren. Om te controleren of achteraf wordt voldaan aan de normen voor maximale veldsterktes moeten providers driemaandelijkse de antennegegevens aan het Agentschap Telecom aanleveren. Bovendien voert het Agentschap Telecom steekproefsgewijs controlemetingen uit. De Raad van State heeft in haar uitspraak van 6 mei 2004 geoordeeld dat providers desgevraagd verplicht zijn om een garantie af te geven dat aan de normen wordt voldaan.

Bij de plaatsing van antennes die op grond van het besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken als vergunningsvrij zijn aan te merken, wordt de gemeente achteraf op de hoogte gesteld via een zgn. plaatsingsplan. Het plaatsingsplan wordt niet door de gemeente vastgesteld, het is geen besluit. Bij deze antenne-installaties kan derhalve alleen achteraf worden getoetst of wordt voldaan aan de gestelde stralingsnormen. Burgers kunnen zich via het antenregister hiervan op de hoogte stellen ([www.antennebureau.nl](http://www.antennebureau.nl)). In het antenneconvenant hebben de providers zich gebonden aan afspraken met betrekking tot de stralingsnormen. Het agentschap Telecom heeft hiertoe een meetprotocol opgesteld. Indien de afspraken uit het convenant niet worden nagekomen (bijvoorbeeld overschrijding van de normen), kan de rijksoverheid een boete opleggen. Bewoners met klachten over bijvoorbeeld stralingsnormen of de plaatsingsprocedure van masten kunnen daarover contact opnemen met het antennebureau.

### **Kernpunten beleid:**

- De gemeente Hengelo zal zich conformeren aan het landelijke beleid, wat concreet inhoudt dat medewerking aan aanvragen voor plaatsing van UMTS antenne-installaties niet langer zal worden geweigerd, zolang deze masten voldoen aan de internationale veiligheidsnormen;
- De gemeente Hengelo zal attent zijn op nieuwe representatieve, onafhankelijke onderzoeksresultaten en na analyse daarvan door de Gezondheidsraad en de verantwoordelijke ministeries indien nodig haar beleid aanpassen;
- Indien bouwvergunning voor een UMTS antenne-installatie uitsluitend kan worden verleend met een vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zal de initiatiefnemer van het project worden verzocht om een garantieverklaring waaruit moet blijken dat wordt voldaan aan de internationale veiligheidsnormen. Indien dat niet het geval is, zal de vrijstelling (en derhalve de vergunning) worden geweigerd;
- Bij nieuwe ontwikkelingen m.b.t. UMTS wordt specifiek aandacht besteed aan voorlichting en communicatie.

### 3. Ruimtelijk-juridische kaders

#### 3.1 *Bouwvergunningplicht?*

In de Woningwet is geregeld voor welke bouwwerken een bouwvergunning is vereist. Uitgangspunt is dat elk bouwwerk in principe regulier bouwvergunningplichtig is, tenzij deze op grond van het Besluit bouwvergunningstvrij en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) als bouwvergunningstvrij respectievelijk licht-bouwvergunningplichtig kan worden aangemerkt. In het Bblb is ten aanzien van antennemasten geen onderscheid gemaakt in bijvoorbeeld UMTS en GSM, omdat dit geen *ruimtelijk* relevant aspect betreft. In principe gelden de volgende uitgangspunten:

- Antennes hoger dan 5 meter zijn altijd bouwvergunningplichtig;
- Onder voorwaarden zijn antenneinstallaties (inclusief mast en techniekkast) met een hoogte van vijf meter of minder bouwvergunningstvrij.

Bouwvergunningstvrije antenneinstallaties worden meestal geïnstalleerd op een gebouw, op/aan hoogspanningsmasten of op/aan reeds vergunde antenneinstallaties. Deze installaties mogen niet worden getoetst aan het bestemmingsplan. Op de plaatsing van deze vergunningstvrije antenneinstallaties kan de gemeente nauwelijks invloed uitoefenen. Op grond van Europese richtlijnen en afspraken in het antenneconvenant dienen deze installaties te voldoen aan de veiligheidsnormen. Zoals reeds in het vorige hoofdstuk is vermeld, wordt de gemeente achteraf op de hoogte gesteld van plaatsing van deze antenneinstallaties via het zgn. plaatsingsplan wat voortvloeit uit het antenneconvenant.

Indien voor een antenneinstallatie een bouwvergunning is vereist moet worden getoetst aan het bestemmingsplan. Indien een aanvraag past binnen het bestemmingsplan en overige regelgeving (Bouwverordening, Bouwbesluit en Welstand), dan moet de bouwvergunning op grond van artikel 44 van de Woningwet worden verleend. De praktijk leert echter dat de meeste aanvragen om bouwvergunning niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan. Indien namelijk in het beoogde dekkinggebied bijvoorbeeld geen hoogbouw of hoogspanningsmast aanwezig is, is de provider genoodzaakt een solitaire mast te plaatsen, waarbij een hoogte van minder dan 30 meter meestal niet afdoende is. De meeste (geactualiseerde) bestemmingsplannen in de gemeente Hengelo laten echter een maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe van 5 meter. In geval van strijdigheid met het bestemmingsplan heeft het college de bevoegdheid om van de bestemmingsplanvoorschriften vrijstelling te verlenen.

#### 3.2 *Notitie Ruimtelijke randvoorwaarden plaatsing antenneinstallaties*

Indien voor de plaatsing van een bouwvergunningplichtige UMTS-installatie vrijstelling van het bestemmingsplan noodzakelijk is, wat veelal het geval is, dient een brede belangenafweging plaats te vinden. Dit kunnen zowel ruimtelijke- als gezondheidsaspecten betreffen.

Dat ook gezondheidsaspecten mogen worden meegewogen bij een besluit omtrent vrijstelling van het bestemmingsplan blijkt uit een recente uitspraak van het hoogste rechtscollege op het gebied van Bestuursrecht in Nederland, de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (LJN: AY4251, Raad van State, 200508690/1). Zoals reeds eerder vermeld zal ten aanzien van gezondheidsaspecten het landelijk beleid worden gevolgd, wat concreet betekent dat gezondheidsredenen in principe geen redenen zijn om vrijstelling te weigeren, mits de betreffende installatie voldoet aan de veiligheidsnormen.

Ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing van antennemasten (waaronde ook UMTS) heeft de gemeenteraad op 29 januari 2002 een beleidsnotie "ruimtelijke randvoorwaarden bij plaatsing van zend/antenne installaties" vastgesteld. Kernpunten in dit beleid zijn:

- Landschappelijk waardevolle gebieden, open landschappen, gebouwen met overwegende woon-/verblijfsfunctie en bijvoorbeeld monumenten dienen van bebouwing te worden ontzien;
- Er dient aannemelijk gemaakt te worden dat binnen technisch aanvaardbare afstand geen alternatieve opstelling mogelijk is (bijvoorbeeld site-sharing);
- Plaatsing is onwenselijk in het zicht van woningen;
- Er dient een veldsterkteberekening (garantieverklaring) overlegd te worden waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de veiligheidsnormen;
- Het ministerie van Defensie dient een verklaring van geen bezwaar te hebben afgegeven in verband met o.a. invliegfunnels vliegveld Twente.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan er geen redenen om dit beleid aan te scherpen of te veranderen.

### **3.3 Plaatsing antennemasten in landelijk gebied?**

Men kan zich afvragen of het meer wenselijk is om gezondheidsredenen UMTS antenne installaties in het landelijk gebied te plaatsen. Om deze vraag te kunnen beantwoorden is het noodzakelijk enige technische feiten van UMTS te kennen.

Het dekkingsgebied van een UMTS antenne installatie is afhankelijk van het aantal mensen dat er gebruik van maakt. Een antenne-installatie kan namelijk maar een beperkt aantal gesprekken verwerken. Hoe meer mensen willen bellen, hoe meer antenne-installaties er nodig zijn. In dunbevolkte gebieden zijn weinig gebruikers, en derhalve kan worden volstaan met minder antennes. In dichtbevolkte gebieden zijn meer antennes noodzakelijk om de gesprekken te kunnen verwerken.

Daarnaast zenden antenne-installaties met minder vermogen, als er een klein gebied van dekking is. Dus hoe meer antenne-installaties in een bepaald gebied staan, des te minder vermogen is er nodig om het gebied van dekking te voorzien. Als UMTS installaties in het landelijk gebied zouden worden gesitueerd, betekent dat er meer vermogen nodig is om het gebied van dekking te voorzien, dat op grotere afstand ligt. Daardoor wordt de veldsterkte in een groot gebied rond de antenneinstallaties ook hoger.

Zoals reeds in de vorige paragraaf is opgemerkt is het thans ook om stedenbouwkundige redenen wenselijk om het landelijk gebied van (hoge) bebouwing te ontzien.

### **3.4 Recente ontwikkelingen in Haaksbergen**

Op 25 oktober 2006 heeft de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak gedaan in een geding tussen de Gemeente Haaksbergen en Vodafone Libertel N.V. Het betrof een bestreden bouwvergunning voor het oprichten van een GSM mast in de gemeente Haaksbergen. Deze aanvraag was in strijd met het geldende bestemmingsplan, zodat een brede belangenafweging op zijn plaats was. De gemeente heeft volgens de afdeling echter ten onrechte de mogelijke gezondheidsrisico's van UMTS bij de belangenafweging betrokken omdat er sprake was van het oprichten van een GSM-mast en niet van een UMTS antenne-installatie. Dat in de toekomst mogelijk zonder bouwvergunning een UMTS-installatie in de mast kan worden geplaatst, doet aan de overwegingen niets af. De gemeente dient dus te beslissen op een aanvraag zoals deze is ingediend.

Ook in de gemeente Hengelo worden op veel locaties GSM-masten aangevraagd. Ook via het plaatsingsplan is duidelijk geworden dat hier later veelal UMTS antenne-installaties in worden geplaatst. Aangezien het plaatsen van een (UMTS) antenne-installatie in een bestaande vergunde antennemast op grond van de Woningwet (het Besluit bouwvergunningvrije- en licht- bouwvergunningplichtige bouwwerken) bouwvergunningsvrij is, kan de gemeente op deze plaatsing geen invloed op uitoefenen.

Kernpunten beleid:

- De notitie Ruimtelijke randvoorwaarden plaatsing antenneinstallaties blijft ook voor UMTS antenne installaties van toepassing.



## **Bijlage 4 Kwaliteitskader voor nieuwe wooninitiatieven 2023**

## **Deel 2**

### **Het Kwaliteitskader voor nieuwe woningbouw initiatieven (versie 2023)**

#### ***Inleiding***

We hebben in Hengelo een stevige woningbouwambitie en staan welwillend tegenover het toevoegen van goede plannen aan ons woningbouwprogramma (2023). Het Kwaliteitskader voor nieuwe woningbouw initiatieven is een leidend instrument om de kwaliteit van een plan te beoordelen en indien nodig te bevorderen. Hierbij kijken we of het plan complementair is aan het Woningbouwprogramma, het bijdraagt aan het woonmilieu dat wij willen creëren op een bepaalde locatie en of woonproduct (en de uitwerking hiervan) aansluit bij de beoogde doelgroep. Op deze wijze bepalen we de toegevoegde waarde van het woningbouwplan voor Hengelo. Als gemeente hebben wij een totaaloverzicht van alle plannen en monitoren de woningmarkt nauwlettend. Wij beschikken hiermee over informatie dat niet voor elke initiatiefnemer met een woningbouwplan toegankelijk is. We stellen ons daarom dienstverlenend op om te kijken hoe we plannen met potentie kunnen verfijnen zodat deze kunnen worden toegevoegd aan het programma.

#### ***Woningmarkt***

De woningmarkt is continu in beweging. In de periode van de kredietcrisis daalden de woningprijzen en werd een bevolkingskrimp voorspeld. Bouwen voor leegstand werd gevreesd waardoor provincies behouden waren met de verdeling van woningbouwcontingenten. De woningmarkt is sterk veranderd. Door een historisch lage rente, een afname van huishoudensgrootte, vergrijzing en toenemende migratiecijfers is de woningmarkt oververhit. Het voorlopige toppunt lag aan het einde van 2021. Op dit moment zien we door de stijgende rente de woningprijzen weer afvlakken en staan woningen weer langer te koop. Desalniettemin, merken we nog steeds de effecten van (nationaal) woningtekort en wordt de vraag naar betaalbare woningen (mede door huisvesting van kwetsbare doelgroepen) steeds groter. Hugo de Jonge heeft als minister van wonen een nationale woon- en bouwagenda (2022) ingesteld. Door middel van een grotere regie op de woningmarkt is de doelstelling om in tien jaar voor iedereen een passende woning te bouwen. Daarvoor zijn landelijk 900.000 woningen nodig. Dit is via de regionale Woondeals vertaald in een Twentse afspraak van 14.100 woningen, maar de ambitie ligt met 20.000 woningen hoger. Door klimaatbestendig te bouwen op de hoger gelegen Twentse zandgronden draagt Hengelo een belangrijke steen bij aan de Twentse ambitie. Om die te realiseren in de 'tegenwind' van stikstof uitdaging en de stijgende bouwkosten is het noodzakelijk om niet kwantitatief te programmeren, maar kwalitatief programmeren en bouwen naar behoefte.

#### ***Woonvisie***

In de Woonvisie (2016-2026) geven we aan, uitnodigend te willen zijn naar initiatiefnemers met plannen voor betaalbare woningbouw in het stedelijk gebied. Bij voorkeur op beeldbepalende en/of reeds bebouwde locaties in de nabijheid van voorzieningen. Specifiek zien we hierin een opgave voor de transformatie van (leegstaand) vastgoed: denk aan kantoren, winkels en schoolgebouwen. Ook willen we voor goede nieuwbouwplannen die bijdragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de stad, ruimte opnemen in het woningbouwprogramma. Verder kijken we hoe we met modulaire

woningen en logiesfuncties kunnen inspelen op actuele vraag naar betaalbare woningen in verschillende woonvormen voor diverse aandachtsgroepen als jongeren, senioren en statushouders.

Het Kwaliteitskader is het instrument dat uitvoering geeft aan uitgangspunten van de Woonvisie. Met dit instrument kunnen wij nieuwe woningbouw initiatieven beoordelen in relatie tot de locatie, het gewenste woonmilieu en de doelgroep. Het Kwaliteitskader is daarmee leidend beleid bij het opnemen van nieuwe woningbouwplannen in het bestaande woningbouwprogramma 2023. Het Kwaliteitskader is alleen van toepassing wanneer er sprake is het permanent toevoegen van één of meerdere wooneenheden. Als er sprake is van tijdelijke woonvormen of logies, zijn de voorwaarden van toepassing in bijlage 6.

Net als bij ander gemeentelijk beleid blijft het college het recht behouden om gemotiveerd van het Kwaliteitskader af te wijken.

### ***Goede frontoffice voor nieuwe initiatieven***

Om goede initiatieven verder te brengen moet onze eigen dienstverlening er op gericht zijn om plannen snel en accuraat te beoordelen. Onze frontoffice (het gezicht naar buiten) zal de haalbaarheid van initiatieven efficiënt moeten kunnen inschatten, om planuitval zoveel mogelijk te voorkomen, iets waar uiteindelijk de (markt)partijen ook bij gebaat zijn.

Op dit moment zijn er vanuit de markt diverse initiatieven die nog een nadere afweging behoeven. De omvang hiervan is sterk veranderlijk. De praktijk leert dat het instellen van een (financiële) drempel zeer effectief kan zijn om de goede initiatieven uiteindelijk overeind te houden, bijvoorbeeld door voor het in behandeling nemen van een aanvraag leges in rekening te brengen. Deze leges kunnen in mindering worden gebracht op de bouwleges.

We streven ernaar om binnen 6 weken een integraal advies aan de initiatiefnemer uit te brengen.

### ***Kwalitatieve afweging van nieuwe initiatieven***

We gebruiken het Kwaliteitskader voor het toetsen van nieuwe woningbouw initiatieven. We maken daarbij gebruik van een 'grove zeef' en een 'fijne zeef' die aansluiten op het beleid uit de Woonvisie. De grove zeef bevat een aantal 'harde' uitgangspunten. Als een initiatief niet past binnen deze uitgangspunten, zal het worden afgewezen. Wanneer een initiatief voldoet aan de harde uitgangspunten, dan zal het worden getoetst op verschillende 'zachte' uitgangspunten: de fijne zeef. Deze 'fijne' zeef is bedoeld om verschillende initiatieven te kunnen beoordelen op hun toegevoegde waarde voor de stad. Onderdelen van deze fijne zeef worden – wanneer daartoe noodzaak bestaat – herzien en aangepast. De fijne zeef speelt in op de actuele vraag van dit moment.

#### **Grove zeef**

Kwalitatieve uitgangspunten:

- Inbreiding gaat voor uitbreiding. Bestaande uitleglocaties (Dalmeden en het Broek) worden kwalitatief afgerond en er worden geen nieuwe uitleglocaties gecreëerd.
- Plannen voor transformatie en herstructurering van panden/gebieden gaan vóór plannen voor binnenstedelijke verdichting. Het bebouwen van lege plekken is geen doel op zich.

Niet iedere locatie hoeft te worden ingevuld. Open plekken in de stad, onderbrekingen in linten, groene gebiedjes en openheid op achtererven/binnenterreinen kennen een eigen waarde. Het feit dat een plek leeg is, is geen argument om deze te bebouwen.

Aangetoond moet worden dat er sprake is van een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit of het oplossen van een knelpunt, dit is ter beoordeling aan de gemeente.

- We willen geen woningbouw buiten de contour van het bestaand stedelijk gebied (zie begrippenlijst). Verder, focussen we ons op afronden van bestaande ontwikkelingen en de bestaande stad. Initiatieven waarop het vastgestelde Rood voor Rood (RvR) of Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) beleid van toepassing is zijn uitgesloten van het doorlopen van het Kwaliteitskader.
  - Woningbouw in de hoofdgroenstructuur (zie begrippenlijst) is niet toegestaan.
  - Het verdichten van achter-/ binnenterreinen met woningen is in beginsel niet toegestaan.
- Een woningbouwplan moet bijdragen aan een goede verscheidenheid aan woonmilieus, woningtypes en prijsklassen voor de stad als geheel. Dit wordt getoetst door de gemeente. Hiervoor geldt geen vaste formule, dit is maatwerk en voor een deel door de markt te motiveren. We maken onderscheid in de volgende woonmilieus: centrum-stedelijk, buiten-centrum, groen stedelijk, centrum-dorps en landelijk wonen. In de bijlage bij dit document (bijlage 1) zijn de woonmilieus nader beschreven en zijn de buurten in Hengelo ingedeeld per woonmilieu.
  - In woningbouwplannen moet de woonkwaliteit voldoende geborgd zijn. Dit geldt zowel voor nieuwbouw, transformatie als voor het opsplitsen van een woning in meerdere wooneenheden. Voor het opsplitsen van woningen in appartementen, studio's of kamers gelden uitgangspunten voor behoud van woonkwaliteit, deze uitgangspunten zijn te vinden in bijlage 7.
  - Voor woon-zorginitiatieven dient het plan primair gericht te zijn op een lokale behoefte waarin nog niet of onvoldoende wordt voorzien. Om dit vast te stellen raadplegen wij de woon-zorgwijzer. Voldoet het plan hieraan dan wordt het plan getoetst aan de uitgangspunten in bijlage 8.
  - Sinds 1 januari 2023 geldt de opkoopbescherming. Dit betekent dat woningen in het betaalbare segment (WOZ-waarden < 405.000 euro, prijspeil 2023) niet kunnen worden verhuurd in buurten waar aantoonbare schaarste is op de koopmarkt. In Hengelo is dit het geval in Groot Driene, Woolde en het Centrum (buiten het herontwikkelingsgebied). In de Huisvestingsverordening 2022 staat vermeld voor welke gevallen de regeling geldt en wat uitzonderingssituaties zijn.

## Fijne zeef

Het Kwaliteitskader kent twee soorten criteria. Criteria voor de kenmerken van de locatie en criteria voor de kenmerken van het woonproduct (de zogenoemde product-markt combinatie (pmc)).

Per criterium kan aan een plan een punt worden toegekend. Daarnaast kan een plan neutraal scoren op een criterium. Bepaalde criteria, bijv. de nabijheid van een bushalte of wijkvoorzieningen, zijn vooral van toepassing op doelgroepen die hier zeer afhankelijk van zijn. Als hier geen sprake van is, dan scoort het plan neutraal op dat criterium.

Voor een aantal criteria bestaat de mogelijkheid om puntenaftrek te geven indien het plan een negatief effect sorteert op het betreffende criterium.

Sommige criteria hebben een zwaardere wegingsfactor dan andere. Aan deze criteria hecht de gemeente logischerwijs een grotere waarde. Het voorliggende document moet worden gezien als een uitwerking van de Woonvisie, waarin het college door het toekennen van wegingsfactoren een nadere invulling heeft gegeven aan de kaders zoals deze door de raad zijn vastgelegd.

criterium (omgeving of pmc)	Toelichting	punten	score
1. Behoort het plan tot een prioritair gebied?	De geprioriteerde locatie zijn de <i>binnenstad</i> , begrensd door de centrumring, <i>Hart van Zuid</i> , het gebied zoals is vastgelegd in het masterplan Hart van Zuid (uitgebreid met de locatie Lansinkveste en Hazemeijer) en de <i>ringen en radialen</i> . Primair is onze inspanning gericht op woningbouwprojecten in de geprioriteerde gebieden. Deze gebieden hebben voorrang op ontwikkelingen buiten de geprioriteerde gebieden (zie voor begrenzing van deze gebieden bijlage 2 en 3). Ontwikkelingen die we willen stimuleren zijn geduid in bijlage 4	0,1	X1 (binnenstad en Hart van Zuid)  X1 (ringen, radialen)
2. Draagt het plan bij aan sociale differentiatie van de buurt/wijk?	We vinden sociale differentiatie binnen wijken en buurten belangrijk. Om de sociale situatie van een buurt te beoordelen gebruiken wij de informatie uit de monitor woningbouw en/of de woonzorgwijzer. Hiermee kunnen we vroegtijdig (potentiële negatieve) ontwikkelingen op subbuurniveau signaleren. Als sprake is van een toevoeging van 'meer van hetzelfde' in een sociaal zwakkere wijk, dan scoort het plan negatief, als sprake is van een toevoeging die leidt tot een versterking van de sociale differentiatie scoort het	-1,0,1	

	plan positief. Als het plan niet leidt tot meer differentiatie scoort het plan niet.		
3. Heeft het plan betrekking op een monumentaal of karakteristiek pand/gebied?	De gemeente hecht sterk aan het behoud en hergebruik van karakteristieke panden, monumenten (rijks- en gemeentelijke monumenten) en gebieden zodat deze voor toekomstige generaties behouden blijven. In relatie tot de woningbouwopgave kennen wij waarde toe aan het behoud c.q. versterking van de culturele waarde van Klein Driene, de binnenstad (aandachtsgebied, wederopbouwgebied van nationaal belang), het bekenherstel en het beschermd stads- en dorpsgezicht Tuindorp.	0,1	
4. Is er sprake van transformatie?	De gemeente geeft voorkeur aan woningbouw door middel van transformatie waarbij bestaand bebouwd gebied een nieuwe, op de behoefte afgestemde invulling krijgt.	0,1	X2
5. Voorziet het plan in een nichemarkt of een ander experimentele vorm?	We vinden het belangrijk dat maatschappelijke trends vertaald kunnen worden naar de wijze waarop mensen willen wonen. Een woning moet hieraan uiting kunnen geven. Dit kan bijdragen aan een inspirerende woonomgeving en participatie van onderop (eigen kracht). Ook modulaire woonconcepten en bepaalde duurzaamheidsconcepten vallen onder het begrip niche. Wij stimuleren plannen die hier een invulling aan geven. Voor een nadere omschrijving van het begrip niche wordt verwezen naar bijlage 5	0,1	X2
6. Voorziet het plan in mogelijkheden voor langer zelfstandig thuis wonen?	Wij vinden het belangrijk dat plannen die voorzien in langer zelfstandig thuis wonen. Dit kan op basis van de locatie in de nabijheid van voorzieningen, zoals bushalte, treinstation en wijk-welzijnsvoorzieningen en wijkwinkelvoorzieningen. Maar, ook door in pandig rekening te houden met gelijkvloers koken, slapen en baden met aandacht voor drempels, draaicirkels en deurdoorgangen.	0,1	X2 (indien zowel de locatie als de in pandige situatie voldoet)
7. Draagt het plan bij aan huisvesting van	Vanuit diverse maatschappelijke trends zien wij behoefte aan woningen voor	-1,0,1	X2 (indien zowel de

aandachtsgroepen genoemd in de Woonvisie?	specifieke doelgroepen. Initiatieven die voorzien in de huisvesting van specifieke doelgroepen worden met voorrang behandeld. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Doelgroep met een laag inkomen, de sociale doelgroep. De doelgroep met een laag midden-inkomen of ZZP'ers (geen vast inkomen): middenhuur</li> <li>• Diverse doelgroepen wonen met zorg: ouderen, mensen met een lichamelijke (LG) of verstandelijke beperking (VG) en mensen met een psychische aandoening (GGZ). Cliënten van beschermd wonen (BW), vrouwenopvang (VO), jongvolwassenen die uitstromen uit de Jeugdzorg. Het gaat bij deze doelgroepen om behoefte aan geclusterd wonen (mogelijkheid van 24-uurs zorg).</li> <li>• Doelgroep woonwagewoners, statushouders en studenten.</li> <li>• Naast deze doelgroepen waarvoor vanuit het woonbeleid extra aandacht is, toetsen we of een plan voorziet in een actuele behoefte. Hiervoor gebruiken we de woningbouwmonitor, op basis waarvan we op het niveau van een buurt of wijk kunnen aangeven in hoeverre een plan voorzien in een behoefte. Als het plan goed aansluit op de behoefte in die wijk, dan scoort dat plan goed. Is er sprake van een plan waaraan geen behoefte bestaat, dan scoort dat plan negatief op dit onderdeel en moet de kwaliteit van het plan op andere wijze worden aangetoond.</li> </ul>		doelgroep als de in pandige situatie voldoet)
8. Voegt het plan woningen toe in het betaalbare/ middeldure grondgebonden segment	Er is een grote behoefte in Hengelo naar woningen in het betaalbare/middeldure grondgebonden segment. Voorziet het plan hierin en is het binnen bestaand	0,1	X3

in bestaand stedelijk gebied?	stedelijk gebied, dan kunnen hier punten voor worden toegekend. Hierbij geldt wel dat het plan in positieve zin moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en het woonmilieu dat we op die plek willen creëren.		
-------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

Maximaal 14 punten. Het plan kan worden toegevoegd bij 6 punten of meer.

- Bij het opsplitsen van een dure woning (WOZ-waarde > 450.000 euro) naar meerdere zelfstandige woningen kan het plan worden goedgekeurd bij 4 punten of meer.
- Betreft het plan transformatie van een hele winkelstrips naar wonen, geeft het een impuls aan de ruimtelijke kwaliteit of betreft het een woningbouwplan in Beckum dan kan het plan worden goedgekeurd bij 5 punten of meer.

### *Actualiteit en monitoring*

Het is belangrijk te beseffen dat het woningbouwprogramma een dynamische weergave is van te ontwikkelen locaties op basis van de verwachte behoefte. Dit is in belangrijke mate onderkend in de regionale bestuursovereenkomst, waarin is opgenomen dat de overeenkomst tweejaarlijks wordt bijgesteld. Deze cyclus is ook van belang voor het Kwaliteitskader. In ieder geval wordt dit Kwaliteitskader in samenhang met het Woningbouwprogramma tweejaarlijks geactualiseerd en - indien nodig- bijgesteld. Als tussentijds de behoefte van specifieke doelgroepen significant verandert, dan kan dit aanleiding zijn om het Kwaliteitskader op dat onderdeel bij te stellen.

We monitoren de vraag en aanbod op wijkniveau, of waar mogelijk zelfs op buurtniveau. Doel hiervan is om een actueel beeld te hebben van vraag en aanbod. Het kan zijn dat er op stedelijk niveau sprake is van overaanbod in een bepaald segment, maar dat op het niveau van een wijk of buurt sprake is van een behoefte aan dat product. We willen die behoefte (die dan ook is aangetoond) kunnen faciliteren.

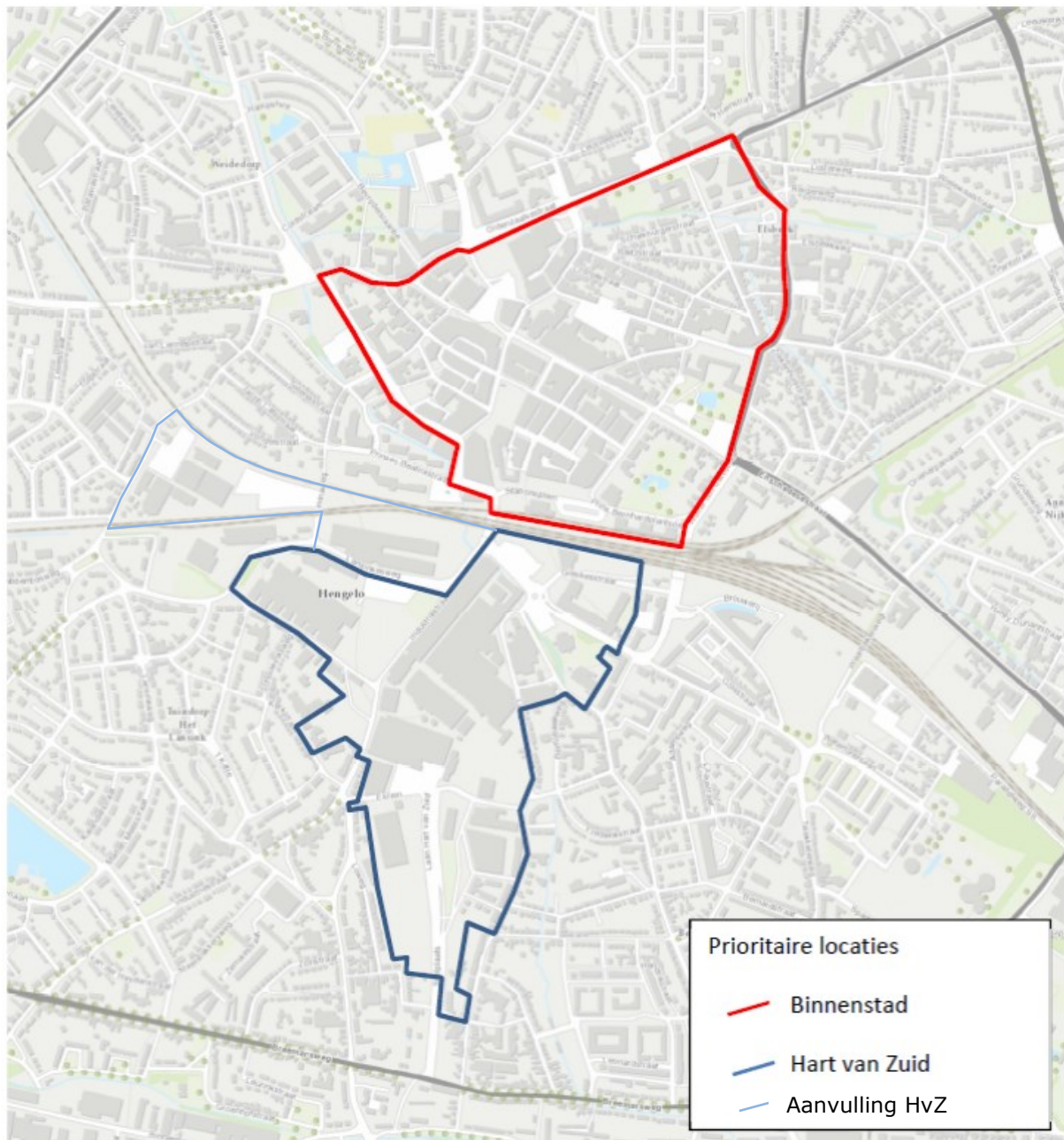


*Begrippenlijst:*

- Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur" (artikel 1.1.1, lid 1, Bro)
- Goedkope huurvoorraad: Prijspeil 1 januari 2022: maximale huurprijs 452,20 euro (=kwaliteitskortingsgrens)
- Betaalbare huurvoorraad 808,06 euro (=Liberalisatiegrens)
- Hoofdgroenstructuur: groenstructuur zoals vastgelegd in het Groenplan (raadsbesluit van 23 april 2013 met kenmerk 13G200315) met bijbehorende tekening.



## Bijlage 2: Begrenzing prioritaire locaties



Gebiedsbegrenzingsen.

In deze notitie worden gebieden genoemd. Voor een eenduidige interpretatie zijn deze gebieden begrensd.

De afbeelding hierboven laat de begrenzing van de prioritaire gebieden centrum en Hart van Zuid zien. Het centrum, begrensd door de centrumring (uitgezonderd het deel ten zuiden van het spoor), en Hart van Zuid, begrensd door het exploitatiegebied -uitgezonderd het zuidelijk deel van de Laan Hart van Zuid en het gebied Kanaalzone. Het gebied Kanaalzone betreft een bedrijfsmatige ontwikkeling op een gezoneerd industrieterrein. Van woningbouw is in dit gebied geen sprake. Aanvulling 2021: in het kader van de markttafel Hart van Zuid is het studiegebied voor Hart van Zuid uitgebreid met de gebieden Lansinkveste en Hazemeyer.

### Bijlage 3: Begrenzing ringen en radialen



Gebiedsbegrenzungen.

In deze notitie worden gebieden genoemd. Voor een eenduidige interpretatie zijn deze gebieden begrensd.

De afbeelding hierboven laat die delen van de ringen en radialen zien waar wij woningbouw willen stimuleren.

## **Bijlage 4: ontwikkelingen die we willen stimuleren**

### Transformatie winkelstrips

Van oudsher kent Hengelo buiten het centrum verschillende winkelstrips. Sommige functioneren nog prima, anderen hebben te maken met langdurige leegstand. Het is daarbij –gezien de ontwikkelingen op het gebied van retail- niet te verwachten dat deze leegstand weer met commerciële functies kan worden ingevuld. Daar waar zich op grote schaal leegstand manifesteert ligt verloedering op de loer. Door DTNP is in 2020 een retailanalyse uitgevoerd. Op basis van deze analyse zijn winkelstrips te duiden die voor transformatie naar wonen in aanmerking komen.

De algemene kwaliteitscriteria gelden (het moeten fatsoenlijke woningen zijn). Waar het gaat om kleinschalige ingrepen 1 a 2 woningen is het sturen op doelgroepen wat minder relevant (al kunnen plannen er wel beter van worden).

Wanneer het gaat om meer woningen, dan is er wel nadrukkelijk aandacht voor de beoogde doelgroepen en moet worden aangetoond dat het plan voorziet in een daadwerkelijke behoefte.

### Impuls ruimtelijke kwaliteit

Op verschillende plekken in de stad is binnen de bestaande stedelijke structuur behoefte aan een kwalitatieve impuls. Soms omdat de oorspronkelijke bebouwing is verdwenen, of omdat de bestaande bebouwing niet goed is te transformeren naar ander gebruik. Het gaat dan om plekken waar bijvoorbeeld in een woonstraat een bedrijfs- of kantoorpand staat, of waar bebouwing in het verleden is gesloopt en waar nog niet is teruggebouwd. Het gaat in beginsel niet om plekken waar nooit bebouwing heeft gestaan, maar om een bredere invulling van het begrip transformatie waarbij ook sloop/nieuwbouw mogelijk is. Van belang is dat er sprake is van een ruimtelijk knelpunt (bijvoorbeeld langdurige leegstand, overlast vanwege een geluid of milieuaspecten), dat eigenlijk alleen door een andere gebouwde invulling kan worden opgelost.

Een goed voorbeeld is de verplaatsing van een overlast gevend bedrijf uit een woonstraat naar een bedrijventerrein, waarbij de achterblijvende locatie kan worden herontwikkeld. Vaak is dit een vereiste om de gewenste verplaatsing mogelijk te maken.

Het splitsen van een grote kavel om zodoende een extra woning te kunnen plaatsen maar waarbij feitelijk geen ruimtelijk knelpunt wordt opgelost past niet binnen de bedoeling van deze impuls.

Waar het gaat om kleinschalige ingrepen 1 a 2 woningen is het sturen op doelgroepen wat minder relevant (al kunnen plannen er wel beter van worden).

Wanneer het gaat om een grotere ontwikkeling met meer woningen, dan is er wel nadrukkelijk aandacht voor de beoogde doelgroepen en moet worden aangetoond dat het plan voorziet in een daadwerkelijke behoefte.

### Beckum

In het omgevingsprogramma Beckum is een woningbouwambitie vastgesteld van 130 woningen. De huidige woningvoorraad is te eenzijdig om een gezonde woningmarkt te vormen. De 130 woningen moeten voornamelijk gericht zijn op instromen van de woningmarkt door starters en jonge gezinnen. Een kleiner deel van deze 130 woningen wordt gebouwd voor senioren om door te stromen. Om woningbouw in Beckum te stimuleren is een lichte toets toepasbaar in het Kwaliteitskader.

## **Bijlage 5: Nadere omschrijving begrip niche**

In de afgelopen periode is er verschillende keren een beroep gedaan op het criterium 'niche'. Hoewel er bewust geen exacte definitie is gegeven van het begrip 'niche' is er toch behoefte aan enige verduidelijking.

Als een woonvorm voldoet aan het criterium 'niche' dan gaat het om iets bijzonders. Het kan gaan om een bijzondere doelgroep: bijvoorbeeld een woongemeenschap of een bijzondere woonvorm: bijvoorbeeld tiny houses, of aardewoningen. Of een combinatie van doelgroep en verschijningsvorm.

Tot de invulling van het begrip 'niche' rekenen we ook vernieuwende of meer experimentele vormen op het gebied van bouwen die zich richten op betaalbaarheid, duurzaamheid, circulariteit of hergebruik of combinaties daarvan. Als een beroep wordt gedaan op dit criterium moet er wel sprake zijn van iets bijzonders. Een woning met zonnepanelen of een warmtepomp zien we niet als iets unieks. Het moet nadrukkelijk gaan om duurzame maatregelen die fors ambitieuzer zijn dan het bouwbesluit (BBL) voorschrijft.

Specifiek geven we ruimte aan de groep mensen die vanwege hun achtergrond gerekend worden tot de woonwagencultuur. Als gevolg van landelijk richtlijnen worden gemeenten geacht te voorzien in de behoefte aan standplaatsen.

## **Bijlage 6: Tijdelijke (modulaire) woonconcepten**

### Short stay

Short stay is een huisvestingsvorm waarbij sprake is van kort verblijf (minimum 4 weken en maximaal 6 maanden). Shortstay is per definitie werk gerelateerd en is daarmee voornamelijk gericht op het huisvesten van arbeidsmigranten en expats. Short stay valt formeel niet onder de functie wonen maar onder logies. Het gebruik van een woning voor logiesdoeleinden is op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan. Door de hoge vraag naar woningen en het beperkte aanbod is het in beginsel onwenselijk om voor dit doeleinde woningen te onttrekken uit de woningvoorraad. Op deze manier willen we woningen beschikbaar houden voor mensen die in Hengelo willen wortelen. Om short stay op een adres mogelijk te maken zal dit specifiek voor dit doeleinde vergund moeten worden. Hierbij kijken we voornamelijk naar mogelijkheden voor het transformeren van kantoorpanden, bedrijfslocaties en maatschappelijke voorzieningen.

### (Pre-) mantelzorgwoning

Een mantelzorgwoning is een tijdelijke woning die kan worden geplaatst op eigen terrein of dat van de mantelzorggevende. Zodra de mantelzorg niet meer nodig is, dient de tijdelijke woning te worden weggehaald of te worden ingezet voor ander gebruik. Voor dit laatste geldt dat de woonfaciliteiten, zoals een keuken en een badkamer, dan moeten worden verwijderd. Om aanspraak te kunnen maken op een mantelzorgwoning is een ondertekende mantelzorgverklaring nodig van de huisarts, wijkverpleegkundige of een door de gemeente aangewezen medisch adviseur. Dit formulier is op te vragen bij de gemeente. Verder hanteren we voor een mantelzorgwoning de volgende voorwaarden:

- De verzoekers hebben een bestaande sociale relatie;
- De mantelzorgwoning wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing of de bestaande bebouwingmogelijkheden op grond van het bestemmings-/omgevingsplan en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hier kan alleen van afgeweken worden indien dit leidt tot betere ruimtelijke inpasbaarheid, dit is ter beoordeling aan de gemeente);
- De mantelzorgwoning leidt niet tot een verslechtering van de woonsituatie en ruimtelijke kwaliteit in het algemeen;
- De mantelzorgwoning mag geen verkeersdruk veroorzaken waardoor extra verkeersmaatregelen, waaronder openbare parkeervoorzieningen noodzakelijk worden.

Voor een pre- mantelzorgwoning is geen mantelzorgverklaring noodzakelijk. Er kan voor pre-mantelzorg een tijdelijke vergunning worden verleend om een woning te plaatsen voor maximaal 5 jaar. Indien in deze periode een mantelzorg situatie ontstaat en dit wordt bekrachtigd door de huisarts, wijkverpleegkundige of een door de gemeente aangewezen medisch adviseur, dan kan de mantelzorgwoning blijven zolang mantelzorg nodig is. Verder gelden voor pre- mantelzorg dezelfde voorwaarden als hierboven opgesomd.

### Tijdelijke woningen in het buitengebied

Er is veel behoefte aan betaalbare woningen in en rondom de dorpen Beckum en Oele. Binnen de dorpskern van Beckum loopt er een traject om te komen tot een eerste ontwikkeling. In het buitengebied is er een aanvullende vraag om op erven tijdelijke woningen te realiseren. Een tijdelijke woning kan worden vergund op een locatie voor periode van maximaal 10 jaar. Om voor een

tijdelijke woningen in het buitengebied in aanmerking te komen zijn de onderstaande voorwaarden van toepassing:

- Er dient een 1<sup>e</sup> of 2<sup>e</sup> graads familierelatie te zijn met de hoofdbewoner;
- Tijdelijke woningen kunnen gerealiseerd worden voor een periode van maximaal 10 jaar en zijn bestemd voor 1 huishouden;
- De woning wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing of de bestaande bebouwingmogelijkheden op grond van het bestemmings-/omgevingsplan en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hier kan alleen van afgeweken worden indien dit leidt tot betere ruimtelijke inpasbaarheid, dit is ter beoordeling aan de gemeente);
- De woning leidt niet tot een verslechtering van de woonsituatie en ruimtelijke kwaliteit in het algemeen. Daarnaast belemmert het geen bestaande bedrijvigheid;
- De woning is zelfstandig toegankelijk;
- De woning mag geen verkeersdruk veroorzaken waardoor extra verkeersmaatregelen, waaronder openbare parkeervoorzieningen noodzakelijk worden.

Voor het permanent toevoegen van woningen in het buitengebied is het vastgestelde Rood voor Rood (RvR) of Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) beleid van toepassing. Deze plannen zijn daarmee uitgesloten van het doorlopen van het Kwaliteitskader.

#### “Tijdelijke” modulaire woningen

Modulaire woningen, bestaan zoals de term doet vermoeden uit verschillende modules. Deze modules zijn in de fabriek gebouwd en zijn volledig demontabel. Dit houdt in dat in en uit elkaar gezet kunnen worden op verschillende locaties. Hiermee kunnen ze tijdelijk op een locatie worden neergezet en naar een bepaalde periode weer worden verplaatst.

De meest eenvoudige variant zijn de container woningen, maar er zijn ook modulaire woningen van dermate hoge kwaliteit dat het weinig onder doet voor een reguliere woning (levensduur 40-50 jaar). Door verschillende modules te combineren kunnen verschillende woonvormen worden gecreëerd. Doordat modulaire woningen in theorie verplaatsbaar zijn, kunnen deze woningen tijdelijk worden geplaatst voor maximaal 10 jaar. Hiermee kan voor deze periode worden afgeweken met het bestemmings-/omgevingsplan. Daarentegen, is de levensduur van deze woningen aanzienlijk langer dan deze termijn. Er kan daarom voor gekozen worden om vooruitlopend op een bestemmings-/omgevingsplan wijziging, alvast in de tijdelijkheid woningen te plaatsen. In dit geval is het de bedoeling om de woningen volledig af te schrijven op één locatie. Hiermee kan de doorlooptijd van plan tot realisatie worden versneld. Op deze manier kunnen we snel inspelen op de acute vraag naar een bepaalde woonvorm.

Indien er sprake is van permanente ontwikkeling met modulaire woningen, is het Kwaliteitskader van toepassing. Gaat het om een tijdelijke ontwikkeling, dan moet maatwerk geleverd worden.



### Tiny Houses/microwoning (binnenstedelijk)

Het tiny house concept is, zoals we dat in Hengelo kennen, een tijdelijke woonvorm dat kan worden vergund op een locatie voor periode van maximaal 10 jaar. Hiermee kan voor deze periode afgeweken worden van het bestemmings-/omgevingsplan. Met deze woonvorm kunnen we relatief snel inspelen op de (acute) vraag naar betaalbare 1 a 2 persoons woningen. Verder is het tiny house concept een collectieve woonvorm. We verlenen daarom geen medewerking aan plannen voor solitaire huisvesting in een tiny house of op een (achter)terrein bij een bestaande woning.

## **Bijlage 7: Borging woonkwaliteit**

We zijn selectief waar en bij welk woningtype het opsplitsen van een woning mogelijk is. De locatie waar we dit willen toestaan is o.a. afhankelijk van de doelgroep en of deze doelgroep in positieve zin bijdraagt aan de sociale differentiatie in de wijk. Dit dient dus specifiek beschreven te worden in de aanvraag. Daarnaast willen we in beginsel geen woningen onttrekken uit het grondgebonden betaalbare segment (WOZ-waarde < 405.000 euro, prijspeil 2023).

### Appartementen/studio's

De minimale afmeting voor een appartement/studio is 30m<sup>2</sup> exclusief berg- en buitenruimte.

### Kamerbewoning

Voor kamerbewoning gelden de volgende ruimtelijke uitgangspunten:

- 1 persoon per kamer;
- Kamers moeten een oppervlak hebben van circa 15 m<sup>2</sup>;
- Per 4 kamers moeten er faciliteiten aanwezig zijn (keukenblok, douche, toilet);
- Per kamer dient er 3m<sup>2</sup> aan gemeenschappelijke woonkamer aanwezig te zijn;
- Alle bewoners moeten direct toegang hebben tot een buiten- en bergruimte (dus niet via een van de kamers);
- Geen kamer aan straatzijde van de begane grond;
- Per 5 kamers een melding van brandveilig gebruik;
- Interne geluidswering moet voldoen aan klasse IV conform NEN 1070.

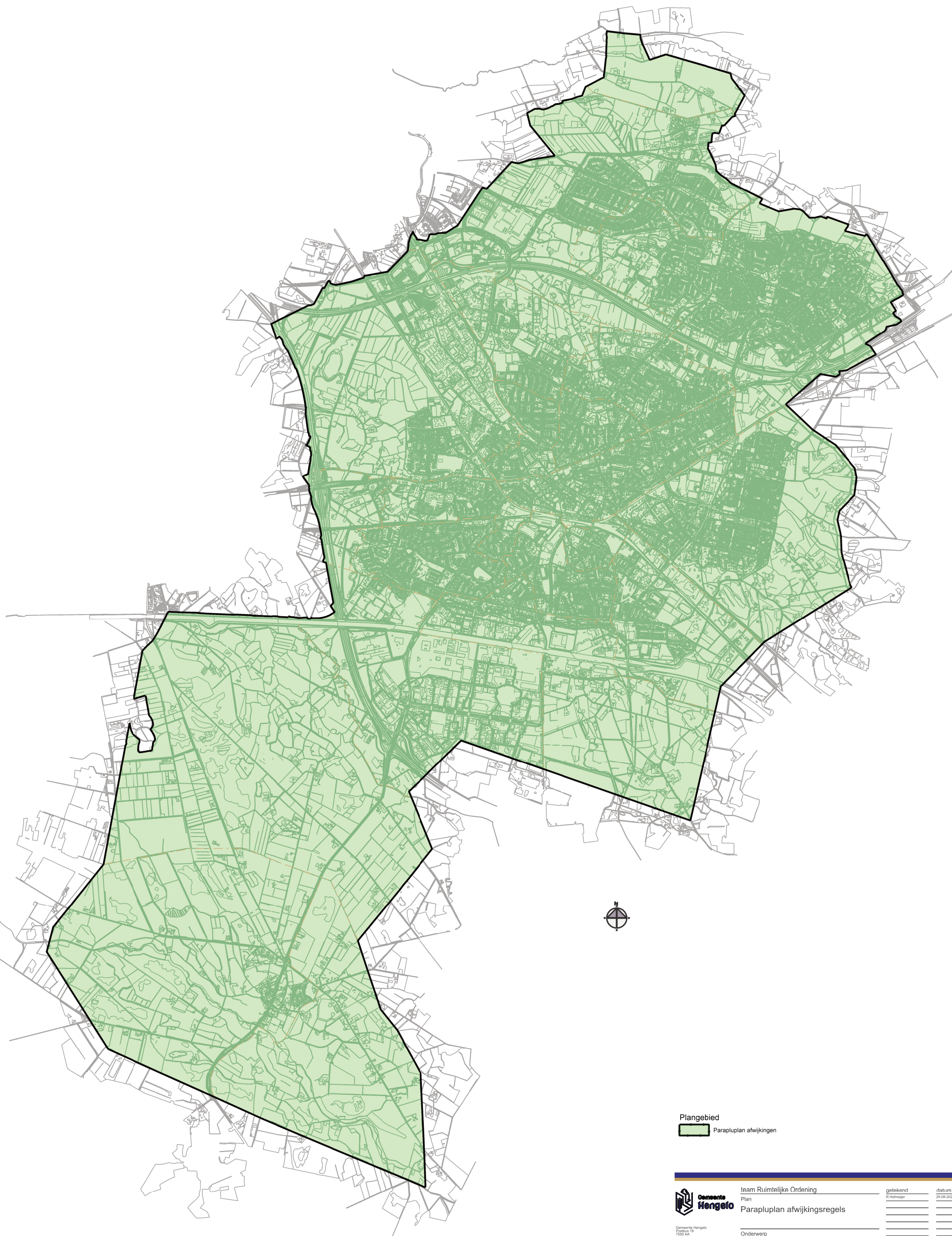
## **Bijlage 8: Wonen met zorg**

Voor initiatieven voor wonen met zorg moeten voldoen aan de onderstaande criteria:

- Het initiatief is primair gericht op een (lokale) behoefte waarin nog niet of onvoldoende wordt voorzien;
- Het initiatief is in overleg met nauw betrokken partijen (zorgkantoor Menzis, huisartsen, centrumgemeente Enschede, WMO/Jeugd);
- Het initiatief draagt bij aan realisatie van de opgaven uit de Hengelose woonzorgvisie en sluit het aan bij het lokaal sociaal beleid, in het bijzonder het Wmo beleid;
- Het initiatief is zelfvoorzienend en legt geen (extra) beslag op lokale middelen in het algemeen en middelen voor uitvoering van de Wmo in het bijzonder;
- De locatie past bij de zorgvraag en de doelgroep;
- Er mag bij de initiatiefnemer/zorgaanbieder geen sprake zijn van aangemerkte “past performance”;
- Er mag bij de initiatiefnemer/zorgaanbieder geen sprake zijn van aangemerkte “ernstige beroepsfout”.

Een nadere uitleg van bovenstaande criteria is te vinden in de ‘vragenlijst nieuwe initiatieven wonen en zorg’ en is op te vragen bij de gemeente.





Plangebied  
 Parapluplan afwijkingen



team Ruimtelijke Ordening  
 Plan  
 Parapluplan afwijkingsregels  
 Onderwerp  
 Ontwerp Bestemmingsplan

getekend  
 R.Hofmeijer  
 datum  
 29-08-2023

Gemeente Hengelo  
 Postbus 11  
 7500 AA  
 www.hengelo.nl

plan IDN raad  
 NL.IMRO.0164.BP0165-0201 B & W

schaal 1:20.000  
 formaat A1  
 blad nr.: