



**HOFRIJCK**

RENTMEESTERS



**Erve Huiskes**

**Oldenzaalsedijk 20, Deurningen**





Het Hulsbeek is met 230 hectare het grootste landschapspark in de regio en is een prachtig recreatiegebied vol waterpret, sportieve activiteiten en mooie natuurlijke landschappen. Genieten van bos, waterpartijen met stranden en ligweiden, heidevelden, vernetjes, weilanden en recreatieve voorzieningen. Er zijn op Het Hulsbeek diverse ondernemers gevestigd, zoals een hotel, kartbaan, sauna, klimpark en strandtent.

Recreatieschap Twente is voor het schitterend gelegen Erve Huiskes, dat grenst aan diverse wandel- en fietsroutes en een educatief informatiepunt/vlinderpunt is, op zoek naar een creatieve recreatieondernemer met activiteiten die een meerwaarde zijn voor Het Hulsbeek.

De activiteiten moeten mensen aantrekken en zorgen voor reuring. De insteek is het ontwikkelen van een florierend bedrijf waarbij ook de samenwerking met andere ondernemers dient te worden gezocht.

Activiteiten die o.a. mogelijk zijn (in willekeurige volgorde) zijn de volgende:

- sociale ontmoetingsplaats/dagbesteding/ouderenzorg
- verhuren van ruimtes voor vergaderingen, workshops en trainingen
- kleinschalige horeca (theehuis) gerelateerd aan recreatieve functie
- verhuren van roeiboten en waterfietsen
- kinderboerderij met speeltuin





Erve Huiskes bestaat uit een karakteristieke woonboerderij waarbij de voormalige deel en verdieping boven de deel zakelijk kunnen worden gebruikt (de gehele woonboerderij zakelijk gaan gebruiken is ook een mogelijkheid), schaapskooi/potstal, kapschuur en kippenschuur.

Het erf en de opstallen zijn in de periode 2010/2011 grondig gerenoveerd en aangepast aan de eisen van die tijd.

De vraagprijs van de opstallen bedraagt € 495.000,- k.k. en de (onder)grond zal in erfpacht worden uitgegeven op basis van de voor het Recreatieschap Twente gebruikelijke erfpachtvoorwaarden. De jaarlijkse canon bedraagt € 12.000,-. De mogelijkheid bestaat om een aangrenzende ligweide met bijbehorende aanlegsteiger of andere gebieden erbij te huren indien gewenst.

Kandidaten die de opstallen tijdens de kijkdagen hebben bekeken en die mogelijkheden zien kunnen een mail sturen naar Hofrijck Rentmeesters voor 19 juli a.s. Deze kandidaten krijgen dan de erfpachtstukken gemaild alsmede uitleg over de verdere verkoopprocedure.

Wij nodigen u uit om alvast na te denken over de toekomstige invulling van deze fantastische locatie!

De uitgifte in erfpacht is onder voorbehoud van gunning door Recreatieschap Twente.









## Indeling begane grond

- zijentree/hal met uitstortgootsteen, wasmachineaansluiting, doucheruimte en toiletruimte voorzien van wandcloset en wastafel
- berging annex technische ruimte
- woonkamer met rookkanaal en houten trap naar verdieping
- eetkeuken met hoekaanrechtblok voorzien van inbouwapparatuur: 6-pits fornuis, koel-/vrieskast en afzuigkap
- bijkeuken voorzien van aanrechtblok en magnetron
- hal met MIVA-toilet
- grote multifunctionele en rolstoeltoegankelijke ruimte met houtkachel/fornuis en open houten trap naar verdieping
- dames- en herentoilet voorzien van wandcloset en wastafel













## Indeling verdieping

- overloop
- twee slaapkamers met bergruimte achter de knieschotten
- badkamer met douche, wandcloset en wastafel
- werkkamer







## Kenmerken

Vraagprijs	€ 495.000,- k.k.
Type woning	Woonboerderij
Bouwjaar	1906
Aantal slaapkamers	2
Aantal kamers	5
Woonruimte	211 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	4490 m <sup>2</sup>
Bruto inhoud	880 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte	131 m <sup>2</sup>
Energie label	nog in de maak
Aanvaarding	1 april 2026









## Bestemming



Het perceel heeft volgens het bestemmingsplan Het Hulsbeek, geconsolideerd de enkelbestemming recreatie – dag recreatie en de functieaanduidingen bedrijfswoning en maatschappelijk. Er mag ook kleinschalige (ondergeschikte) horeca worden aangeboden.

De maatvoering is maximum bebouwd oppervlak: 350 m<sup>2</sup>. De bestemmingsplankaart met voorschriften is toegevoegd aan deze verkoopbrochure.





## Bijzonderheden

De gehele begane grond van de woonboerderij is voorzien van vloerverwarming en de ramen met enkele beglazing zijn voorzien van voorzetramen.

De schaapskooi/potstal (bouwjaar 1900) is voor  $\frac{3}{4}$  bestemd als dierenverblijf en is voor  $\frac{1}{4}$  afgeschermd voor publiek aan de voorzijde.

De kapschuur (bouwjaar 2011) bestaat uit een open gedeelte en een berging. Voorzien van water en elektra.

De kippenschuur (bouwjaar 2011) is geïsoleerd. Voorzien van water en elektra.

Na de kijkdagen zal Erve Huiskes mogelijk tijdelijk gebruikt gaan worden voor dagbesteding.

De aanvaarding van Erve Huiskes door de nieuwe recreatieondernemer medio maart/april 2026.

Het energielabel van de woonboerderij is in de maak.









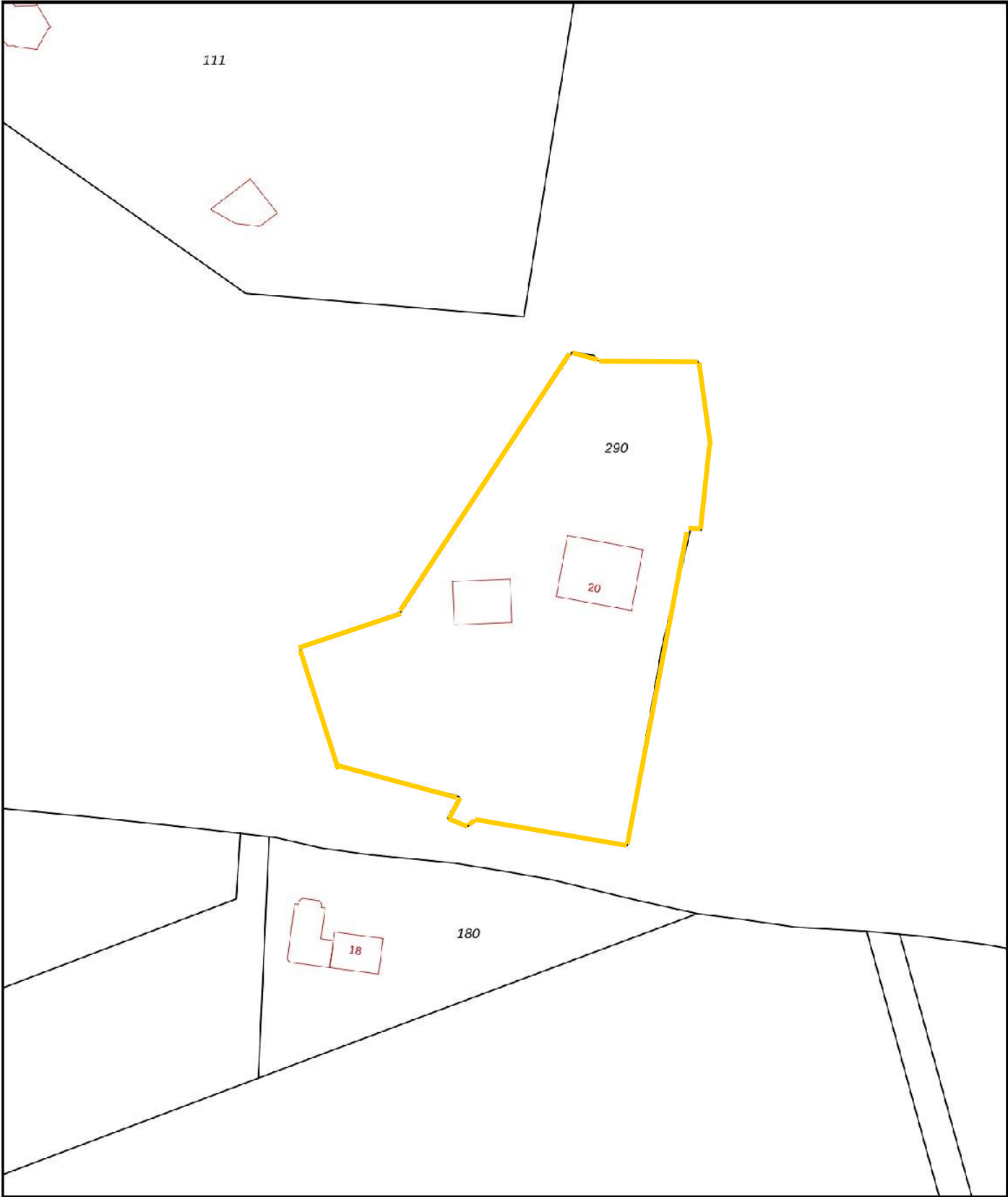
## Hofrijck Rentmeesters






Molenbelterweg 26, 7451 JB Holten  
Postbus 58, 7451 AB Holten  
T: 0548-367779

[info@hofrijck.nl](mailto:info@hofrijck.nl)  
[www.hofrijck.nl](http://www.hofrijck.nl)

Aan de samenstelling van deze verkoopbrochure is de grootst mogelijke zorg besteed.  
De inhoud van de verkoopbrochure kan echter afwijken van de werkelijkheid en derhalve kunnen  
geen rechten worden ontleend aan de inhoud van de verkoopbrochure.

# Kadastrale kaart



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oldenzaal	
	Huisnummer	Sectie M	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 290	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 augustus 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Object&co



BAG BAO  
Bouw- en Aankoop  
Onderscheiding



Nederlands Register  
Vastgoed Taxateurs

vastgoedpro



WAARDERINGSKAMER

# BBMI / NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever **Hofrijck Rentmeesters**  
Adres **Oldenzaalsedijk 20, 7562 PD Deurningen**  
Document **OC-2025-138339\1**  
Datum **2025-06-24**



## Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 gebaseerd meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen welke gebaseerd zijn op de de richtlijn NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

## Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 17-06-2025 waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - Woning	328,00 m <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	477,10 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	<b>220,50 m<sup>2</sup></b>
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n)	<b>5,50 m<sup>2</sup></b>
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	<b>131,10 m<sup>2</sup></b>
Bruto inhoud - Woning	<b>880,19 m<sup>3</sup></b>
Bruto inhoud - Geheel Perceel	1449,08 m <sup>3</sup>

Rapport opgemaakt door Mario van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten. Raymond Schrave op 17-06-2025.

Hilversum, 2025-06-24



Ing. Mario van Essen  
Object&co Nederland BV

## Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen gebaseerd op de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de actuele versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

## Brutovloeroppervlakte (BVO)

De brutovloeroppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of een groep van ruimten omhullen.

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m<sup>2</sup> (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

## Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte, of van een groep van ruimten, is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO wordt **niet** meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m<sup>2</sup>;
- Constructieve delen zoals dragende binnenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen of een nis dan wel inspringend gebouwdelen, indien de horizontale doorsnede daarvan kleiner is dan of gelijk is aan 0,50 m<sup>2</sup>;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

## Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m<sup>2</sup>;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een nietvaste trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan een halve vierkante meter).

In twijfelgevallen worden de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden allen gerekend als woonruimte.

## Buitenruimten

De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte.

Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) **niet of slechts gedeeltelijk is omsloten** door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er **geen gedeelde muur** is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) **alleen bereikbaar is via de open lucht**. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben. Externe bergruimte(n) worden volledig ingemeten, dit voor zover op locatie toegankelijk.

## Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.

Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

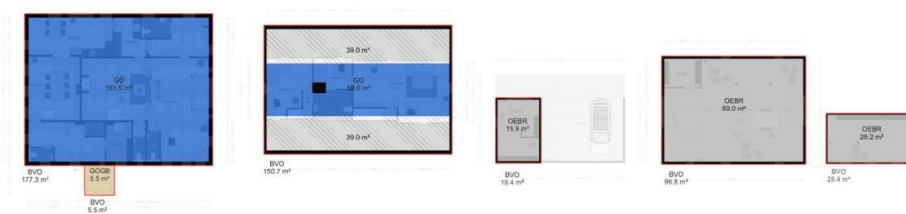
## MEETINSTRUCTIES en NEN 2580

Bovenstaande definities en uitleg zijn een verkorte samenvatting van de actuele Meetinstructies en de NEN 2580. Indien u de volledige context wenst te weten verzoeken wij om deze instructies en de norm te bestuderen.

Meetcertificaat

NEN 2580 - MEETSTAAT											
<b>Object&amp;co</b>		Datum Meetnaam Datum Meetrapport Meetrapporport Meetcertificaat Type A		17-06-2025 24-06-2025 OG 2025-138339.1 Op locatie gecontroleerd en ingemeten		Meetbedrijf Opsteller Opnemer Status		Objectico Nederland BV M. van Erven Raymond Schraive Definitief			
© 2025 - Objectico Nederland BV www.objectenco.nl		Object type Adres Postcode/Plaats		Woning Ockenwaalwijk 20 7562 PD Deurningen		Verklaring Meetcertificaat: Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten					
Ondrachgever Adres Postcode/Plaats		Hofrijck Reintmeesters Molenbeekweg 26 7451 JH Hohen		Objectico stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2005 met computerized 3D-meting" in combinatie met de "nieuwe afmetingen". Meetrapporten betreffen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580 en de "Modulatieprofiel bruto inhoud woningen volgens NEN 2580" in de 2D's versie. Regelgeving door: NVM, VBO makelaars, VerkoopPRO, Vereniging Huurlandbouw Samen en de Waarderingskamer							
	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD	
	Vices en schuiframen > 4 m²	Bruto vloeroppervlakte (excl. Vices etc. > 4 m²)	Terra oppervlakte (BVO-HVO)	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Verticaal Verkeer > 4 m² & niet toegankelijke ruimten	Woon ruimte	Overige openbare ruimte	Gebouw gebonden buiten ruimte	Externe bergruimte	Bruto inhoud m³	
	VI	BVO	TO	HI50	VV	GO	GOOI	GOGB	OEBR	BI	
<b>00</b>	<b>BEGANE GROND</b>	-	<b>182,80</b>	<b>15,80</b>	-	-	<b>161,50</b>	-	<b>5,50</b>	-	<b>648,21</b>
	Woon-/werkruimte	-	177,30	15,80	-	-	161,50	-	-	-	834,19
	Overloop	-	5,50	-	-	-	-	5,50	-	-	14,03
<b>01</b>	<b>EERSTE VERDIEPING</b>	-	<b>150,70</b>	<b>13,70</b>	<b>78,00</b>	-	<b>59,00</b>	-	-	-	<b>246,00</b>
	Woon-/werkruimte	-	130,70	13,70	78,00	-	59,00	-	-	-	246,00
<b>EK</b>	<b>EXTRA</b>	-	<b>143,60</b>	<b>12,60</b>	-	-	-	-	<b>131,10</b>	-	<b>554,87</b>
	Berging	-	16,40	2,50	-	-	-	-	15,90	-	63,37
	Stal	-	96,80	7,80	-	-	-	-	59,00	-	416,24
	Tuinhuis	-	28,40	2,20	-	-	-	-	25,20	-	75,26
<b>TGP</b>	<b>Totaal geheel Perceel</b>	-	<b>477,10</b>	<b>42,00</b>	<b>78,00</b>	-	<b>220,50</b>	<b>5,50</b>	<b>131,10</b>	-	<b>1449,08</b>
<b>TW</b>	<b>Totaal Woning</b>	-	<b>328,00</b>	-	-	-	<b>220,50</b>	<b>5,50</b>	<b>131,10</b>	-	<b>880,19</b>







Oldenzaalsedijk 20 - Deurningen  
Eerste Verdieping



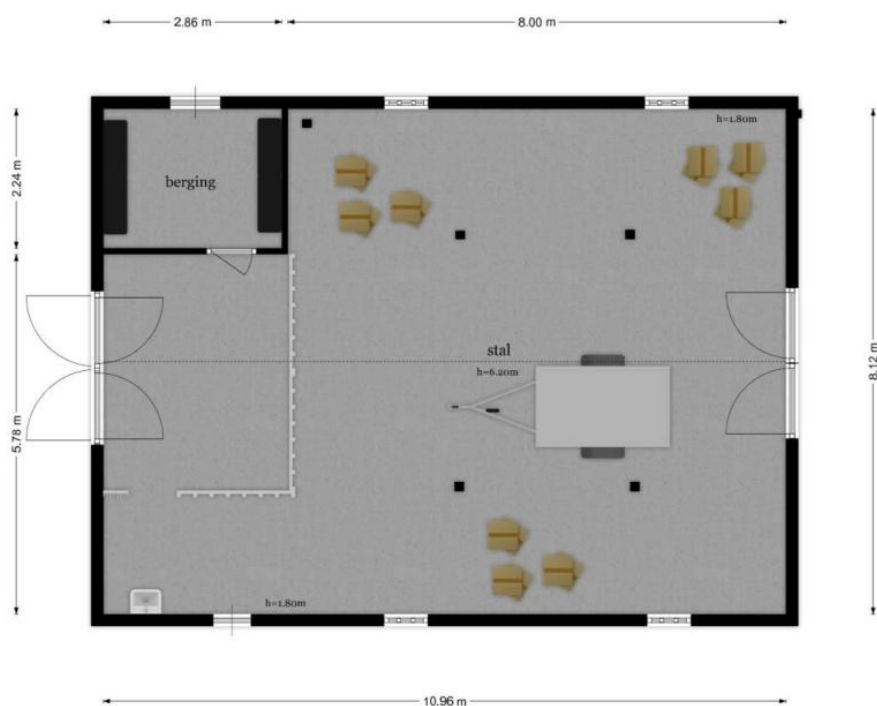
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

Oldenzaalsedijk 20 - Deurningen  
Berging



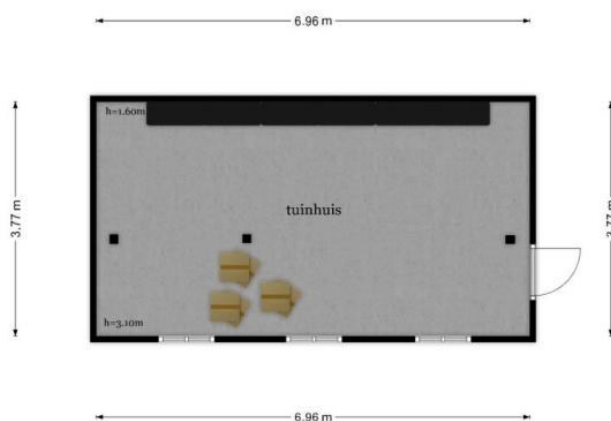
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

Oldenzaalsedijk 20 - Deurningen  
Stal



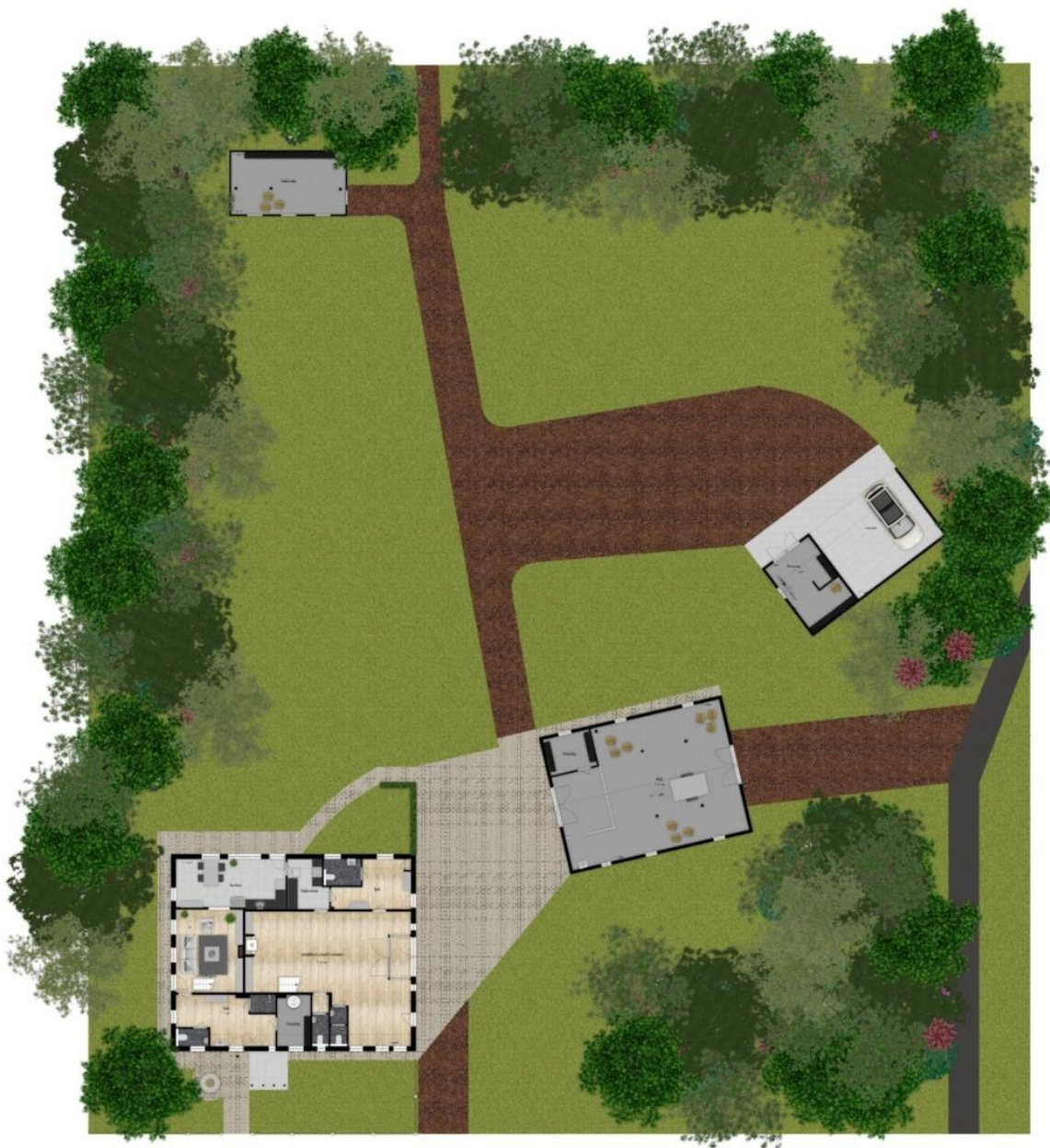
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

Oldenzaalsedijk 20 - Deurningen  
Tuinhuis



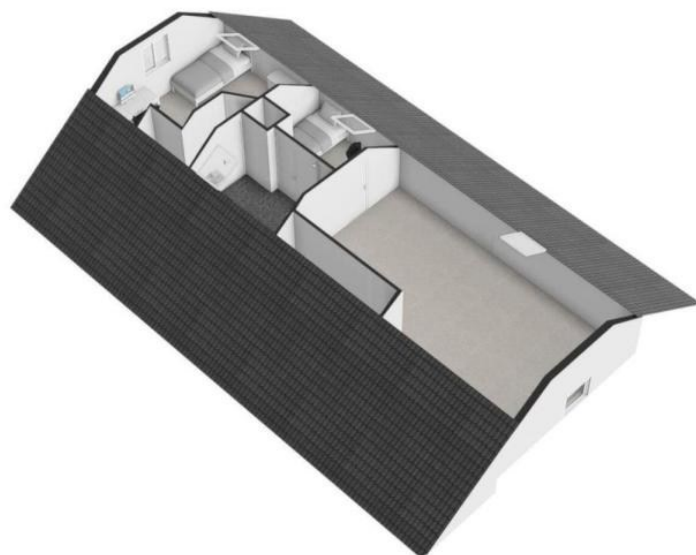
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

Oldenzaalsedijk 20 - Deurningen  
Tuin

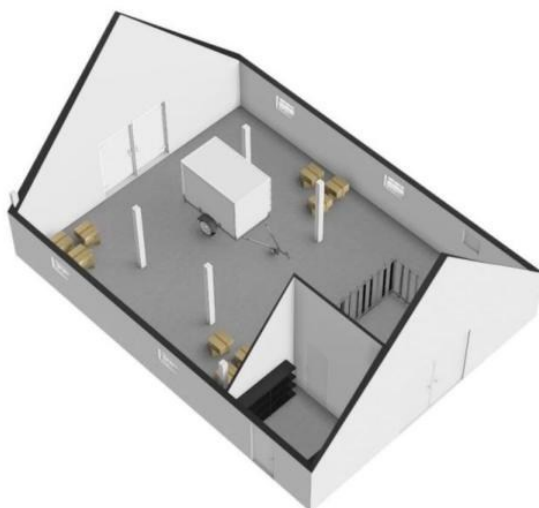
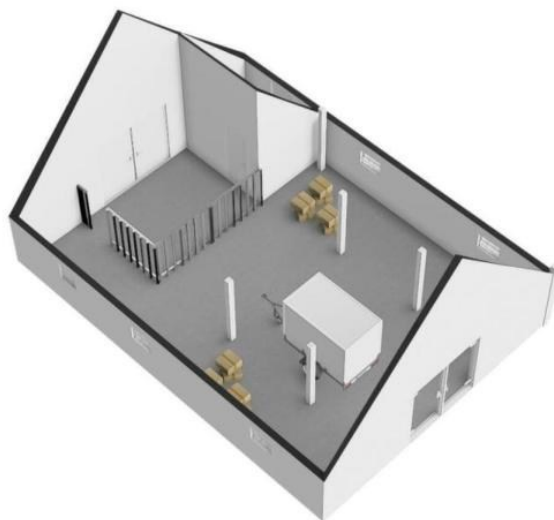


De plattegronden zijn geproduceerd voor presentatieve doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

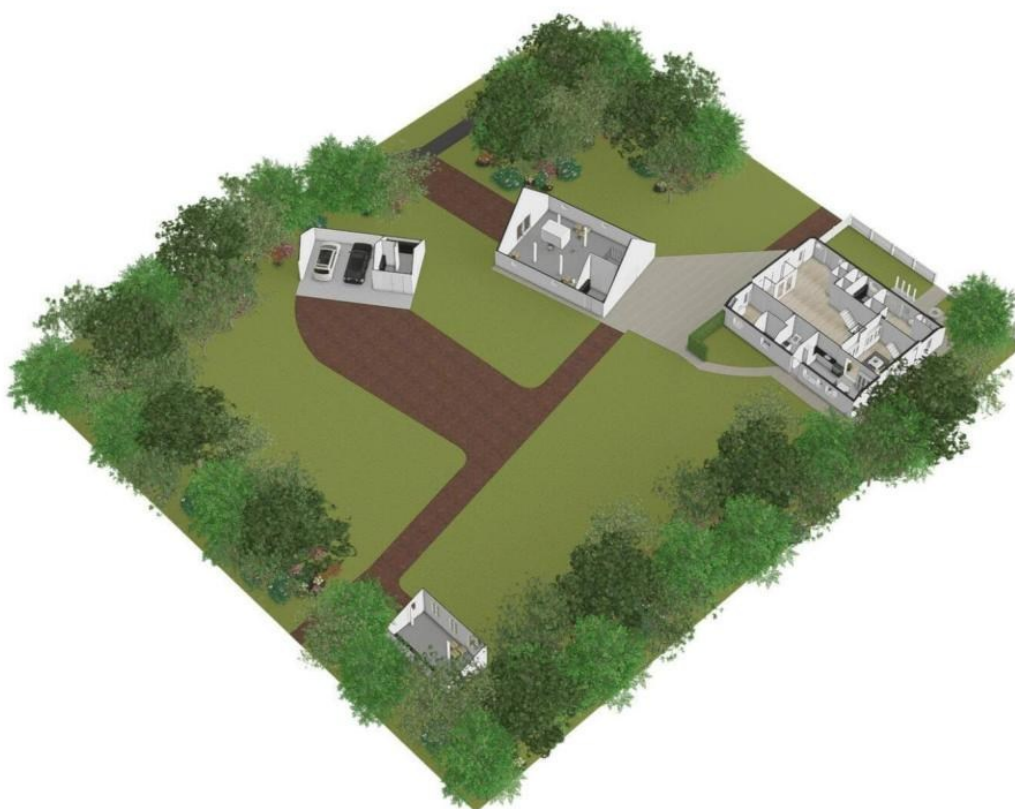












# Bestemmingsplankaart met voorschriften



## Artikel 6 Recreatie - Dagrecreatie

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie - Dagrecreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen als sport- en speelvelden, evenemententerrein, vijvers, trimbaan en wielerved;baan;
- b. voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke, ecologische en landschappelijke waarden;
- c. evenementen, met dien verstande dat per jaar maximaal 12 evenementen zijn toegestaan met meer dan 10.000 bezoekers;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' het wonen in één bedrijfswoning;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' een educatief informatiepunt en een schaapskooi met ondergeschikte horeca;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' op het navolgende adres tevens voor de volgende activiteit:
  - Bornsedijk 86 kartbaan;
  - Bornsedijk 105 outdoor challenge park;
  - Hengelsestraat 230 klimbos;
  - Oldenzaalsedijk 22 saunabedrijf;met ondergeschikte horeca;
- g. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - uitkijktoren' een uitkijktoren;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'water', tevens voor water(partijen);

met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, wegen, paden, parkeervoorzieningen, water, voorzieningen voor de waterhuishouding en waterberging, groenvoorzieningen en terreinen.

### 6.2 Bouwregels

Op de tot Recreatie - Dagrecreatie bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

#### 6.2.1

voor gebouwen de volgende bepalingen gelden:

- a. de afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de afstand tot de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens niet minder dan 5 m mag bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen zoals EHBO, (schuil)hutten, sanitaire voorzieningen en clubgebouwen mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de oppervlakte per gebouw niet meer dan 100 m<sup>2</sup> mag bedragen en dat één gebouw een oppervlakte mag hebben van niet meer dan 150 m<sup>2</sup>;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' mag de gezamenlijke oppervlakte – de oppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij behorende aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen daaronder niet begrepen – niet meer bedragen dan de aangegeven oppervlakte, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'horeca' maximaal 600 m<sup>2</sup> van de aangegeven oppervlakte voor horeca gebruikt mag worden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorziening' mag de gezamenlijke oppervlakte – de oppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij behorende aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen daaronder niet begrepen – niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' is aangegeven;
- e. de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- f. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde onder e en f mag de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - uitkijktoren' niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.

#### 6.2.2

voor bedrijfswoningen de volgende bepalingen gelden:

- a. de inhoud mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen, tenzij op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan een grotere inhoud aanwezig is, in welk geval die grotere inhoud is toegestaan;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- d. voor niet-inpandige bedrijfswoningen geldt dat:
  1. de goothoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 9 m mag bedragen;
  3. de dakhelling niet minder dan 20° en niet meer dan 60° mag bedragen.

#### 6.2.3

voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning de volgende bepalingen gelden:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50 m<sup>2</sup> daarvan mag worden benut voor aanbouwen, uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen.

#### 6.2.4

voor andere-bouwwerken de volgende bepalingen gelden:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige andere-bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen.

### 6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. het behoud van de ruimtelijke kwaliteiten van het terrein;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de natuurlijke- en landschappelijke waarden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 6.4 Afwijken van de bouwregels

#### 6.4.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 6.2.1 onder a en worden toegestaan dat de afstand wordt verminderd tot 0 m;
- b. het bepaalde in artikel 6.2.1 onder g en worden toegestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - uitkijktoren' de bouwhoogte van uitkijktorens wordt verhoogd tot 30 m.

#### 6.4.2

De genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de natuurlijke- en landschappelijke waarden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden.

### 6.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 6.5.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 6.1 en aan de bestemming gerelateerde detailhandel worden toegestaan;
- b. het bepaalde in artikel 6.1 en worden toestaan dat tevens activiteiten worden ontplooid die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegestane activiteiten, mits het geen geluidzoneplichtige bedrijven betreft.

#### 6.5.2

De genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de natuurlijke- en landschappelijke waarden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende) gronden.

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

#### 6.6.1

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

- a. het vellen, rooien, zaaien of aanplanten van bomen en andere houtopstanden voor zover het beplanting betreft die niet in de gemeentelijke kapverordening of de Boswet is geregeld;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 50 m<sup>2</sup>.

#### 6.6.2

Het in artikel 6.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### 6.6.3

De in artikel 6.6.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de waarden van deze gronden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind.