



Landgoed De Groote Scheere

Holthonerweg 14, Holthone





Landgoed De Groote Scheere is een eeuwenoud landschap. Doordat dit gebied vrijgebleven is van ruilverkavelingen is de historische groenstructuur nog grotendeels in tact, met zandpaden, houtwallen en grote eiken. Het is circa 800 hectare groot, waarvan 600 hectare landbouwgrond en 150 hectare bos/natuur. De Holthoner Es vormt de historische kern van De Groote Scheere. Dit is een grote es bestaande uit akkers en weiden met daaromheen boerderijen, oude zandpaden en houtwallen.

Fenomenaal gelegen aan de rand van de Holthoner Es staat een karakteristieke en geheel verbouwde woonboerderij (inhoud 1683 m³, woonoppervlakte 403 m²) met vrijstaande schuur (opp. 151 m²), tuin rondom met monumentale bomen op een kavel van 0.62.60 hectare.

De grond wordt in erfpacht uitgegeven. Dat betekent dat de opstallen kunnen worden gekocht en dat u daarnaast een jaarlijkse canon betaalt voor het gebruik van de grond.

De aanvangscanon bedraagt € 14.000,- per jaar en is in beginsel fiscaal aftrekbaar.

De woonboerderij is gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928 waardoor fiscale voordelen worden verkregen waaronder vrijstelling van overdrachtsbelasting, een verlaagde WOZ aanslag en verlaging van waterschapslasten. Daarnaast zijn er fiscale voordelen ten aanzien van erf- en schenkbelasting. Eelerwoude te Goor gaat de herrangschikking voor de koper verzorgen en de kosten daarvan bedragen € 1250,- exclusief BTW.

Resumerend: een droomlocatie waar iedereen wel zou willen wonen met schitterende uitzichten over de landerijen!







Indeling begane grond

- entree/gang met garderobe, meterkast, open houten trapopgang naar verdieping en toiletruimte voorzien van wandcloset en wastafel
- werkkamer
- eetkamer
- zitkamer met houtkachel en verhoogd gedeelte waaronder de kelder
- ouderslaapkamer met nis voorzien van kasten
- badkamer met ligbad, doucheruimte, wandcloset, wastafelmeubel met twee wasbakken en designradiator
- keuken met kastenwanden, eiland en voorzien van inbouwapparatuur: inductiekookplaat (5 zones), oven, combi-stoomoven, vaatwasser en afzuigschouw
- grote woonkamer met openslaande tuindeuren
- bijkeuken met uitstortgootsteen en aansluitingen wasmachine/droger

















Indeling verdieping

- overloop
- drie slaapkamers met vaste kasten
- badkamer met ligbad, doucheruimte met glazen deur, wandcloset, twee wastafels en designradiator
- zolder-/bergruimte met loopbrug naar 4e slaapkamer







Technische gegevens

De woonboerderij is in 2008/2009 geheel en zeer goed verbouwd door de huidige bewoners met veel comfort op de begane grond en eenvoudige slaapkamers op de verdieping.

De verbouwingswerkzaamheden betroffen o.a. het volgende: dak vernieuwd en geïsoleerd, voorzetmuren geplaatst en geïsoleerd, nieuwe geïsoleerde tegelvloeren aangebracht en voorzien van vloerverwarming, ramen nagenoeg geheel voorzien van isolerende beglazing, nieuwe keuken, nieuw sanitair, nieuwe afwerking, etc. In 2023 is de ketel met boiler vernieuwd. De woonboerderij heeft gas-, elektra- en wateraansluitingen alsmede een aansluiting op het gemeentelijke rioleringsnetwerk.

De vrijstaande schuur is in 2014 verbouwd waarbij een overdekt zitgedeelte is aangebracht.







Kenmerken

Vraagprijs	€ 975.000,- k.k.
Type woning	Woonboerderij
Bouwjaar	1910
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	2
Aantal kamers	9
Woonruimte	403 m ²
Overige inpandige ruimte	7 m ²
Perceeloppervlakte	6260 m ²
Bruto inhoud	1683 m ³
Externe bergruimte	151 m ²
Energie label	D
Aanvaarding	in overleg





Bestemming



Het perceel heeft volgens het bestemmingsplan Buitengebied, Hardenberg, Landgoed De Groote Scheere de enkelbestemmingen wonen – essen en hoevelandschap en agrarisch met waarden – essen en hoevelandschap (een klein stukje). De dubbelbestemmingen zijn waarde – archeologie 4 en 5 en waarde – landgoed. De bestemmingsplankaart met voorschriften is toegevoegd aan de verkoopbrochure.

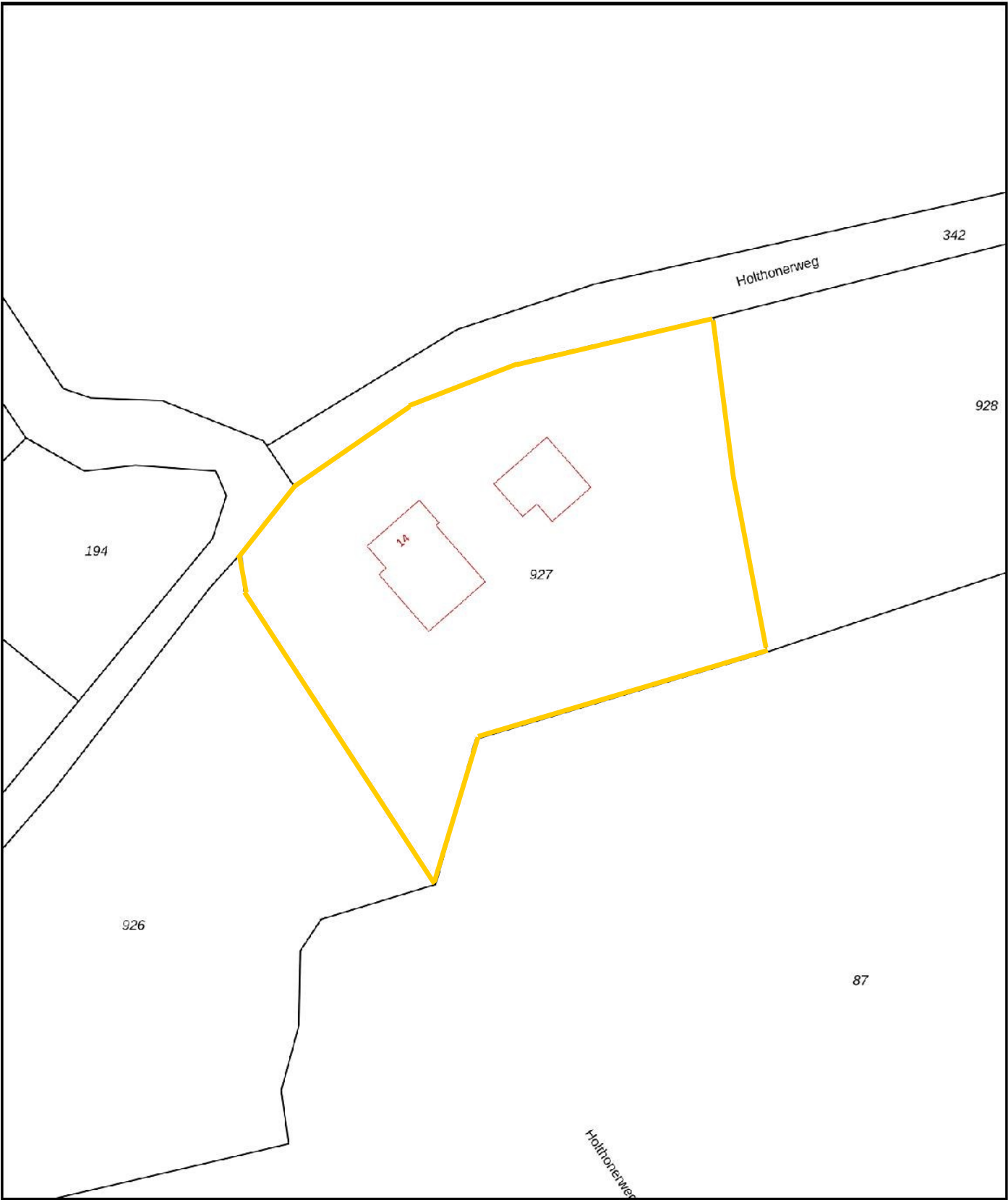


Hofrijck Rentmeesters

Winterkamperweg 28b, 7475 SJ Markelo
Postbus 58, 7451 AB Holten
T: 0548-367779

info@hofrijck.nl
www.hofrijck.nl

Kadastrale kaart



0 10 20 30 40 50m

12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Gramsbergen

Sectie B

Perceel 927

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.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 maart 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Object&co



BAG BAO
Bouwkwaliteit en Energie



Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

vastgoedpro



WAARDERINGSKAMER

BBMI / NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever Hofrijck Rentmeesters
Adres Holthonerweg 14, 7779 DE Holthone
Document OC-2025-133002
Datum 2025-03-07



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 richtlijn NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 5-03-2025 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	498,30 m ²
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	665,60 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	402,50 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige in pandige ruimte(n)	6,90 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n)	0,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	151,30 m²
Bruto inhoud - Woning	1683,36 m³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	2709,26 m ³

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 5-03-2025.

Hilversum, 2025-03-07



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 inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', 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 m² (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 m²;
- 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 m²;
- 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 m²;
- 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.

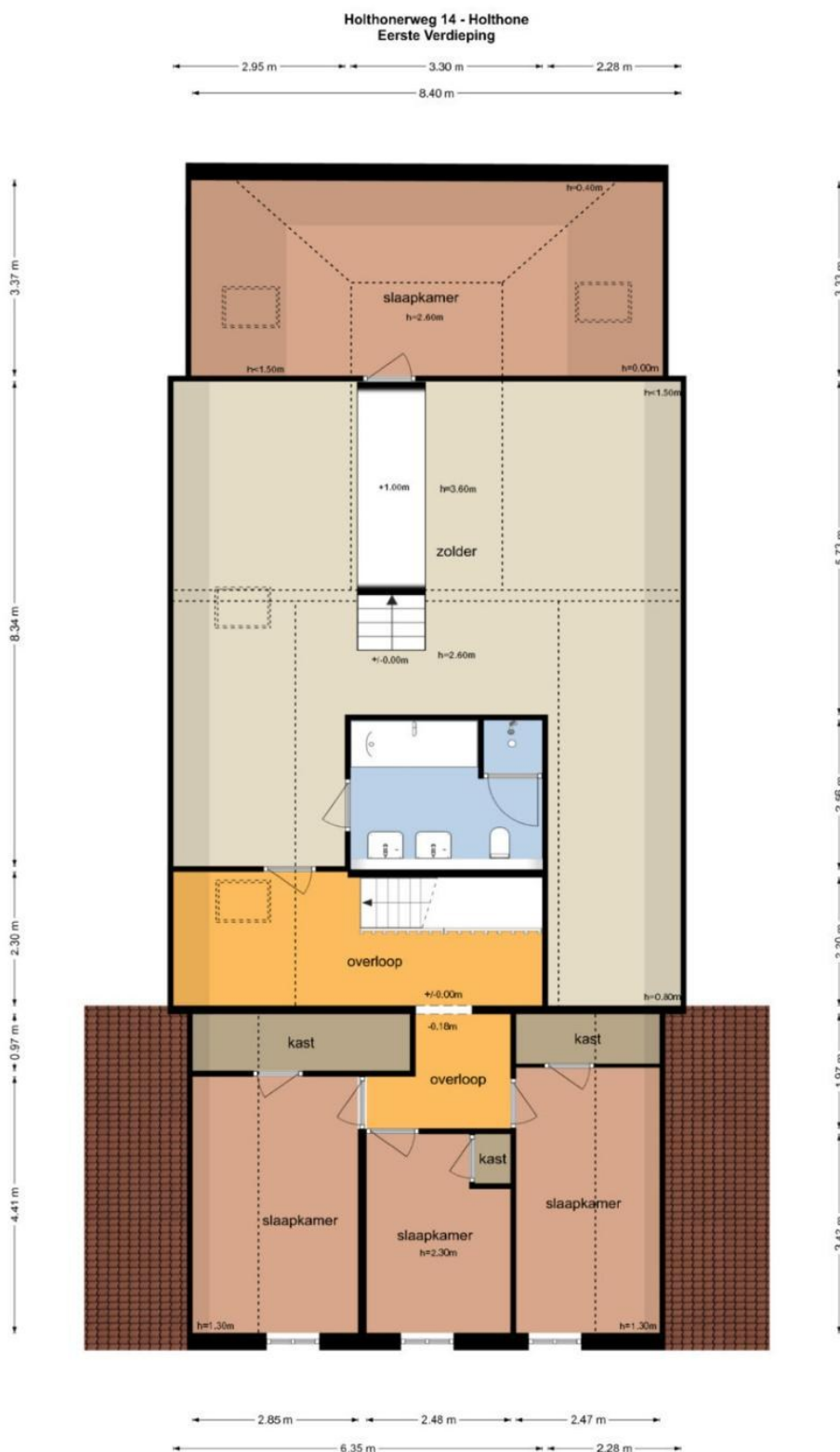
Meetcertificaat

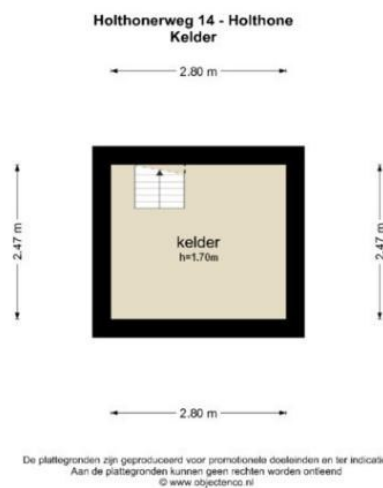
NEN 2580 - MEETSTAAT										
Object&co © 2025 - Object&co Nederland BV www.objectenco.nl			Datum Meetopname Datum Meetrapport Meetrapporteur Meetcertificaat Type A			5-03-2025 07-03-2025 OC-2025-133002 Op locatie gecontroleerd en ingemeten			Meetbedrijf Opsteller Opnemer Status	
			Object type Adres Postcode/Plaats			Woning Holtbosweg 14 7779 DE Holtkone			Verklaring Meetcertificaat: Mastvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.	
			Opdrachtgever Adres Postcode/Plaats			Hoflijk Rentmeesters Molenboerweg 28 7451 JB Hotten			Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2081:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. amendement C1:2008" in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetmethode bepalen gebruiksovereenkomst woningen volgens NEN 2580" en de "Meetmethode bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN 2580" in de 2015 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.	
PRE BVO AFTREK		BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
Vloes en schuifmatten > 4 m²		Bruto vloeroppervlakte (incl. Vloes etc. > 4 m²)	Totaal oppervlakte (BVO+HVO)	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Verticaal Verkeer > 4 m² & niet toegankelijke ruimten	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwe gebonden buiten ruimte	Extern bergingruimte	Bruto inhoud m³
VI		BVO	TO	H150	VV	GO	GOOI	GOGB	OEBR	BI
01 Kelder		-	10,50	3,60	-	-	6,90	-	-	25,20
Kelder		-	10,50	3,60	-	-	6,90	-	-	25,20
00 BEGANE GROND		-	290,40	23,80	-	266,60	-	-	-	1167,81
Woon-ruimte		-	290,40	23,80	-	266,60	-	-	-	1167,81
01 EERSTE VERDIEPING		-	197,40	13,60	47,90	135,90	-	-	-	490,35
Woon-ruimte		-	197,40	13,60	47,90	135,90	-	-	-	490,35
EX EXTRA		-	167,30	16,00	-	-	-	-	151,30	1025,90
Schuur		-	167,30	16,00	-	-	-	-	151,30	1025,90
TGP Totaal geheel Perceel		-	665,60	57,00	47,90	402,50	6,90	-	151,30	2709,26
TW Totaal Woning		-	498,30	-	-	402,50	6,90	-	151,30	1663,36





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

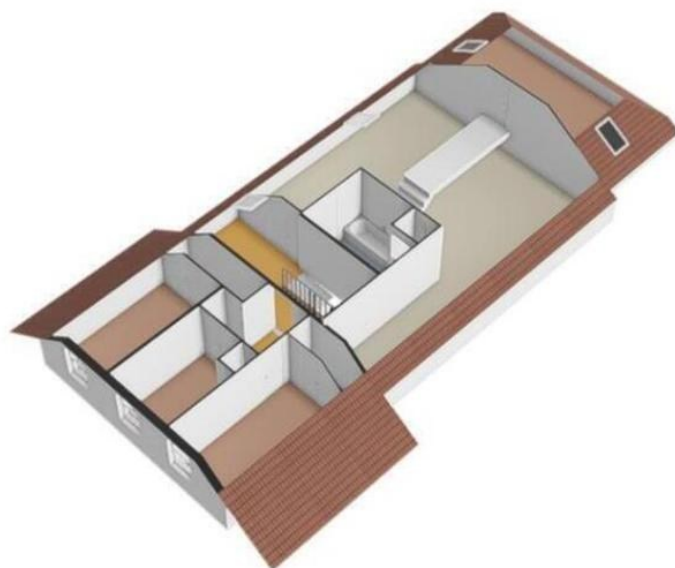


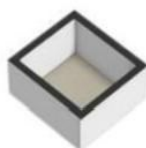
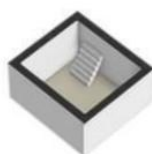


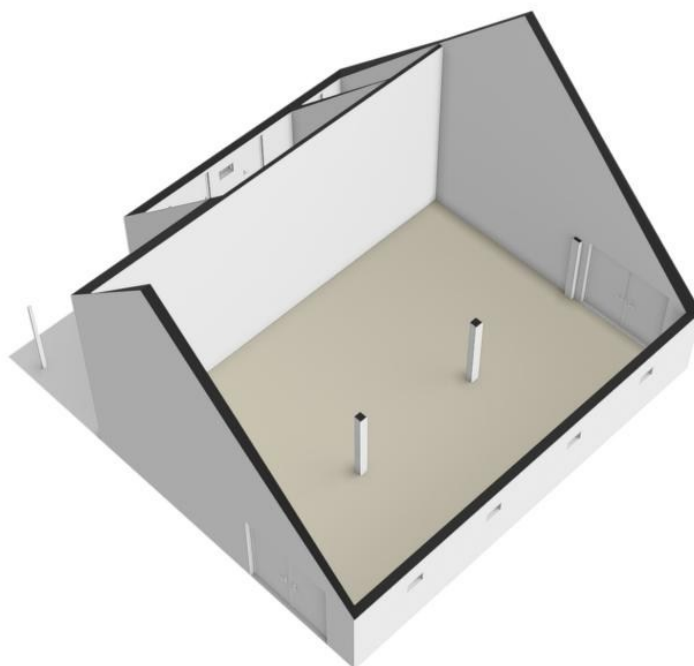
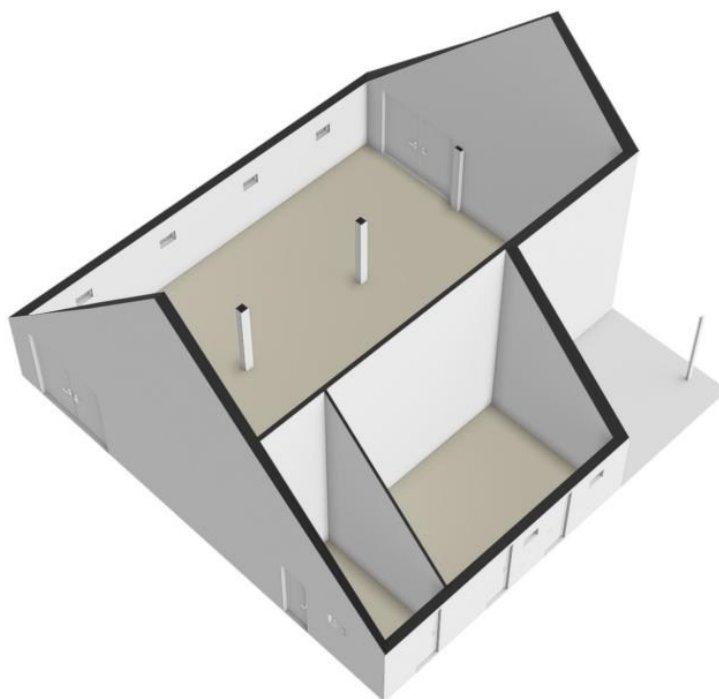


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

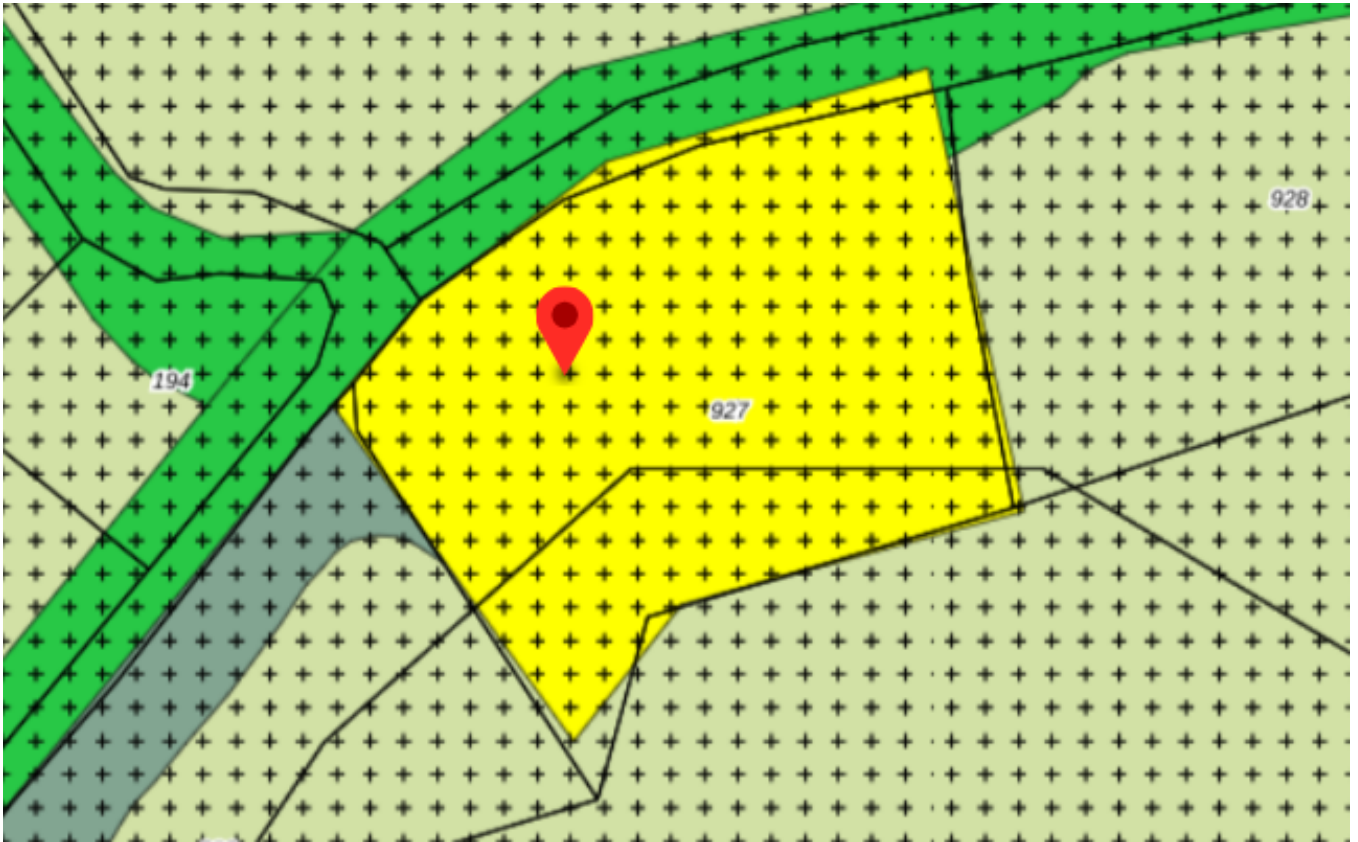








Bestemmingsplankaart met voorschriften



Artikel 19 Wonen - Essen- en hoevenlandschap

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Essen- en hoevenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen;
- b. tuinen en erven;

met daaraan ondergeschikt bij wonen:

- c. een buurtschuur, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - buurtschuur';
- d. bed and breakfast;
- e. boerderijkamers;
- f. statische opslag in bestaande gebouwen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 19.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. gebouwen behorend bij de onder artikel 19.1 toegestane functies;
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. andere bouwwerken.

19.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 19.2.1 gelden de volgende bepalingen:

- a. de woningen mogen vrijstaand, dubbel of aaneengesloten worden gebouwd, overeenkomstig de bestaande vorm;
- b. het aantal woningen per bouwperceel bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
- c. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning mogen de gevels niet gesitueerd worden op een afstand van minder dan 200 meter van een agrarisch bouwvlak; indien de huidige gevels al zijn gelegen op een kortere afstand, dan mogen de gevels niet dichterbij een agrarisch bouwvlak gesitueerd worden dan de huidige gevels;
- d. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning mogen de gevels niet gesitueerd worden op een afstand van minder dan 50 meter van de bestemming recreatie; indien de huidige gevels al zijn gelegen op een kortere afstand, dan mogen de gevels niet dichterbij de bestemming recreatie gesitueerd worden dan de huidige gevels;
- e. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m³ bedraagt;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 100 m² als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden minder dan 1 hectare bedraagt;
 - 2. 150 m² als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden meer dan 1 hectare bedraagt, met dien verstande dat deze oppervlakte niet in de vorm van één gebouw mag worden gerealiseerd;
 - 3. de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt dan het onder 1 en 2 bepaalde;
- g. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning;
- h. voor de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. goothoogte</i>	<i>max. bouwhoogte</i>	<i>min. dakhelling</i>
woningen	3,5 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
overkappingen		3,5 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	

overige andere bouwwerken		10 m	
---------------------------	--	------	--

- i. een bouwwerk dat afwijkt van het bepaalde onder e, f, g en h en op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, is toegestaan en mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- j. in voorkomend geval artikel 31.1 en 31.2 (Afstanden tot water en wegen);

19.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 19 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.5.

19.2.4 Specifieke woningtypen

In afwijking van het bepaalde in lid 19.2.2 onder e en h, geldt dat de bebouwing ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'specifieke vorm van wonen - boerderij' moet voldoen aan het bepaalde in Bijlage 2 Beeldkwaliteit woningtype Boerderij;
- b. 'specifieke vorm van wonen - hoeve' moet voldoen aan het bepaalde in Bijlage 1 Beeldkwaliteit woningtype Hoeve;
- c. 'specifieke vorm van wonen - Dienstwoning A' moet voldoen aan het bepaalde in Bijlage 3 Beeldkwaliteit woningtype Dienstwoning A.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Herbouw - verbouw - uitbreiding woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19.2.2 onder c en d, mits een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of recreatiebestemmingen hierdoor niet wordt belemmerd.

19.3.2 Vergroten inhoud woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19.2.2 onder e voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 900 m³, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

19.3.3 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19.2.2 onder h voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor een woning wordt toegestaan niet groter is dan 30 m² ;
- c. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

19.4 Specifieke gebruiksregels

19.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding in verband met dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan-huis-gebonden beroep.

19.4.2 Aan-huis-gebonden beroep

De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop in direct verband met het aan-huis-gebonden beroep;

- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

19.4.3 Bed and breakfast

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag in de woning en in maximaal één bijgebouw worden gevestigd;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

19.4.4 Boerderijkamers

Het gebruik van boerderijkamers is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de boerderijkamers mogen alleen worden gevestigd in een voormalige boerderij;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte van de boerderijkamers mag niet meer bedragen dan 100 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. de aanwezigheid van de boerderijkamers mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het aantal slaapplekken mag niet meer bedragen dan 15;
- e. vrijstaande appartementen/huisjes zijn niet toegestaan, er dienen meerdere boerderijkamers per gebouw gevestigd te zijn;
- f. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

19.4.5 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing Scheerseweg 1

Het gebruik als bedoeld in lid 19.1 is alleen toegestaan als de landschappelijke maatregelen, zoals opgenomen in Bijlage 2 Landschappelijke inpassing Scheerseweg 1 zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden.

19.5 Afwijken van de gebruiksregels

19.5.1 Kleinschalige bedrijfsactiviteit

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19.1 en artikel 19.4 voor het gebruik van bestaande gebouwen voor een kleinschalige (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Toegestaan zijn:
 - 1. bedrijfsactiviteiten die voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met categorie 1 van bijlage 7 Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - 2. een koffie- en theeschenkerij;
 - 3. eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen;
 - 4. een museum of galerie, of daarmee gelijk te stellen voorziening;
 - 5. internetwinkels, al dan niet in combinatie met de opslag van goederen;
 - 6. zorgfuncties zoals een zorgboerderij.
- b. maximaal 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen mag worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b kan een groter percentage van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten, mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en de omgeving;
- d. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de bedrijfsactiviteit uitoefent;
- e. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met de (bedrijfs)activiteit;
- g. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- h. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- i. de (bedrijfs)activiteiten moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- j. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

19.6 Wijzigingsbevoegdheid

19.6.1 Wijzigingsbevoegdheid wonen, met extra woning onder sloopvoorwaarde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om binnen de bestemming Wonen - Essen- en hoevenlandschap, de bouw van een extra woning toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. op de gronden binnen een voormalig agrarisch bouwvlak is de bouw van één extra vrijstaande woning toegestaan, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
 1. de te slopen landschapsontsierende bedrijfsgebouwen moeten een minimale gezamenlijke oppervlakte van 850 m² hebben;
 2. op geen van de gevels van de woning mag de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschrijden;
- b. om aan het onder a bepaalde te kunnen voldoen, mogen de oppervlakten van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen van maximaal twee al gestopte of stoppende agrarische bedrijven bij elkaar worden opgeteld, onder de volgende voorwaarden:
 1. op beide percelen dienen alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt en moet zijn verzekerd dat geen herbouw daarvan kan plaatsvinden;
 2. het is niet toegestaan om een eventueel surplus van 850 m² aan te wenden om elders aan de minimaal benodigde te slopen oppervlakte van 850 m² te komen;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- d. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de erven in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

Artikel 26 Waarde - Landgoed

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landgoed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. instandhouding van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische en andere waarden en elementen, welke met name bestaan uit:
 - 1. de groenstructuur, paden en singels,
 - 2. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken,
 - 3. waterpartijen, en
 - 4. beeldende kunstwerken en andere bijzondere landschappelijke en bebouwingselementen, en
- b. bij een en ander behorende parkeervoorzieningen.

26.2 Bouwregels

In zoverre in afwijking van het overigens in deze regels bepaalde met betrekking tot het bouwen mogen op en in de gronden als bedoeld in lid 26.1, andere bouwwerken ten behoeve van de in dat lid aangegeven doeleinden worden gebouwd, zoals erf- of perceelafscheidings en informatie- en aanwijsborden, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen, uitgezonderd beeldende kunstwerken.

26.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 26.2, ten behoeve van het op een landgoed met een woning of woningen bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen, die behoren bij een landgoed, zoals een koetshuis, een prieeltje, een orangerie of schuilgelegenheden en bergingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. van gebouwen mag de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 300 m², de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen;
- b. vooraf dient door een bedrijfs- of beheerplan of daarmee vergelijkbare onderbouwing te zijn aangetoond dat de bedoelde bouwwerken passen binnen de cultuurhistorische waarden van het landgoed;
- c. in voorkomend geval artikel 31.1 en 31.2 (afstanden tot water en wegen).

26.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat de woning(en) en de andere gebouwen op het landgoed, op de gronden als bedoeld in lid 26.1, kunnen worden ge- of verbouwd en gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen, kantoor, recreatie en horeca, mits:

- a. door middel van een bedrijfsplan of daarmee vergelijkbare onderbouwing wordt aangetoond dat de functie waarvoor wijziging wordt gevraagd, in wezenlijke mate bijdraagt aan de instandhouding van het landgoed en daardoor de cultuurhistorische waarden als bedoeld in lid 26.1, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast,
- b. de bestaande oppervlakte van de woning(en) en de andere gebouwen niet wordt vergroot,
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- d. geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvindt, in vergelijking met de gevolgen van de oorspronkelijke functie van het betreffende gebouw, en
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij voldaan dient te worden aan het bepaalde in artikel 34.5 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.