



HOFRIJCK

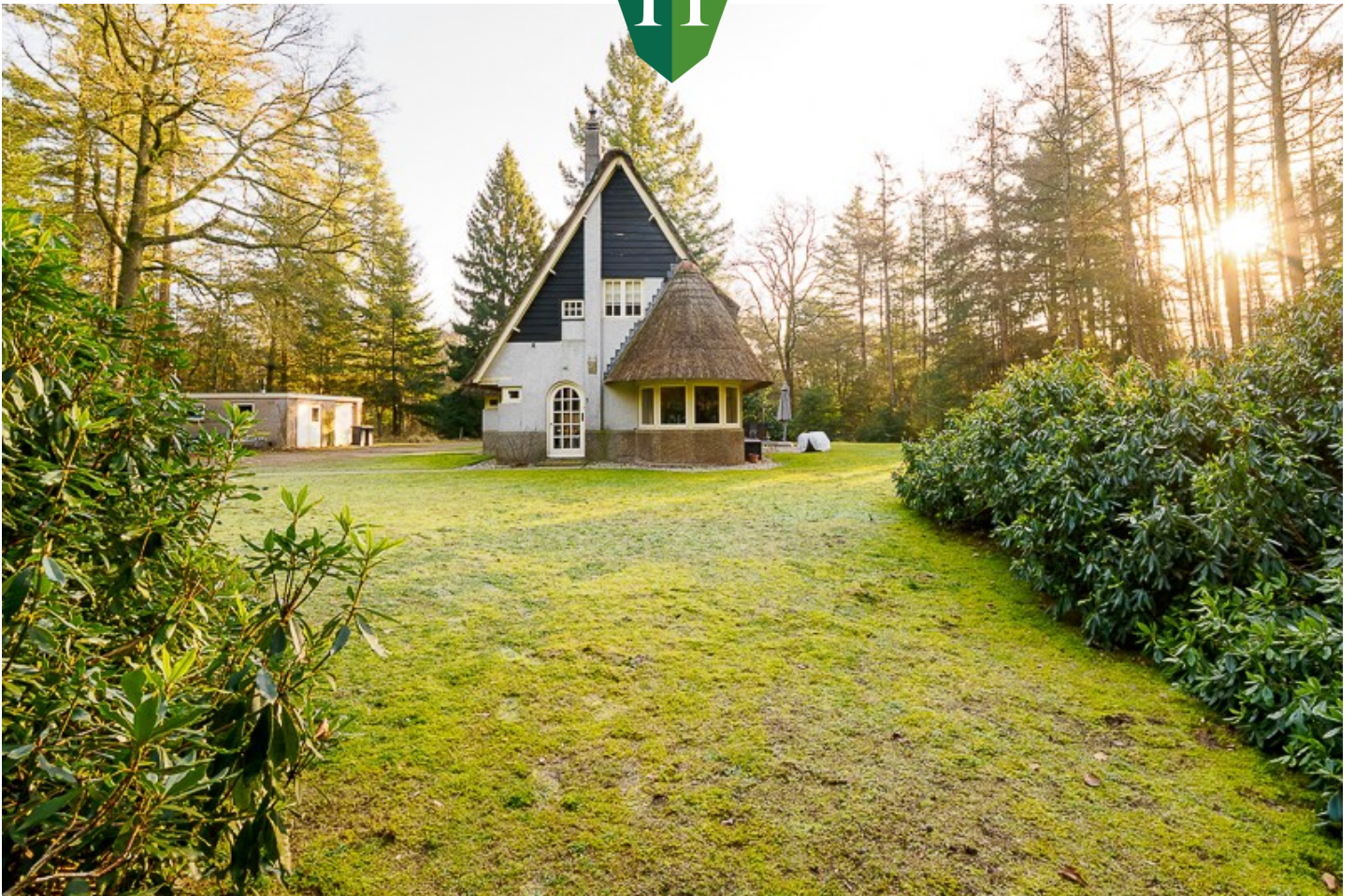
RENTMEESTERS



**Landhuis 'De Driegees'**

**Holterbergweg 15, Holten**





Op misschien wel de mooiste locatie op de Holterberg is landhuis 'De Driegees' gelegen. Een landhuis in Engelse cottagestijl, naar een ontwerp van architect Tijmen Jan Loggers, met vrijstaande garage/berging, oprijlaan, tuin rondom met rododendrons, azalea's, dennenbomen en omgeven door eigen bos op een kavel van 8814 m<sup>2</sup>.

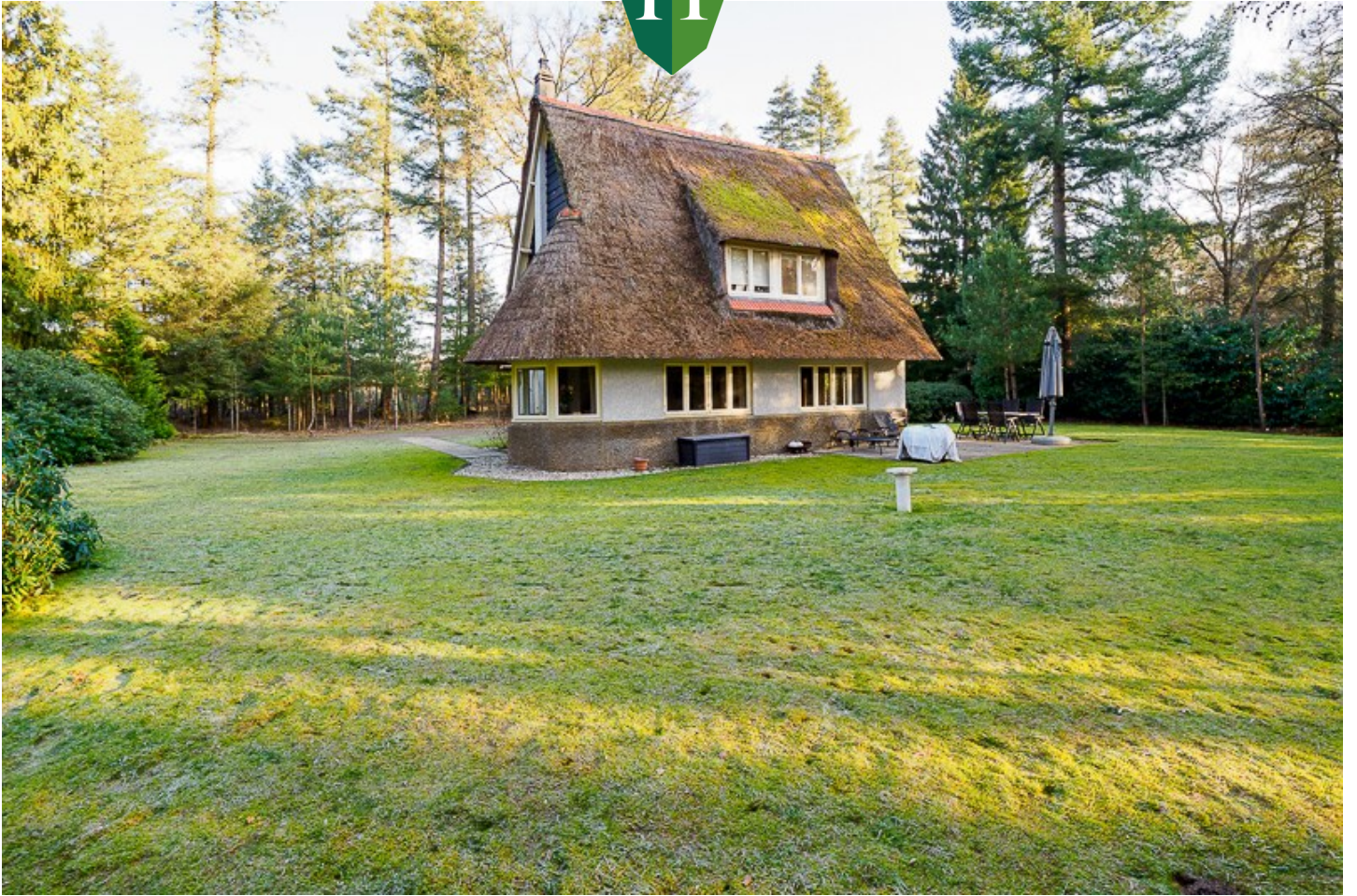
Hier woon je buitenaf maar niet afgelegen, met de Sallandse Heuvelrug als je achtertuin.

Het bosperceel is rijk aan prachtige, grote en omvangrijke bomen zoals de Douglas, Fijnspar en Engelse dennensoorten.

Naast een ontsluiting op de Holterbergweg is er ook een ontsluiting achter het landhuis op de Oude Hellen-doorneweg waar het bekende Pieterpad langs loopt.

Het landhuis is geen monument en heeft niet de bouwaanduiding karakteristiek. Totale vrijheid dus om het landhuis uit te kunnen gaan bouwen of zelfs geheel nieuw te kunnen gaan bouwen (180 m<sup>2</sup>/1200 m<sup>3</sup> maximaal). Bij maximaal bouwen resteert 120 m<sup>2</sup> voor maximaal 2 vrijstaande bijgebouwen. De omgevingsplankaart met voorschriften is toegevoegd aan de verkoopbrochure.

Vanaf deze droomlocatie wandelt of fietst u direct de prachtige natuur in van de Holterberg en binnen enkele wandelminuten bent u bij een aantal restaurants van naam en faam. Niet alleen de natuur is naast de deur maar ook de dorpskern van Holten, met winkels, voortgezet onderwijs en een NS station, bevindt zich op fietsafstand.





## Indeling begane grond

- entree/hal met meterkast, trap-/kelderkast, houten trapopgang naar verdieping en toiletruimte voorzien van toilet en wastafel
- open keuken met aansluitingen wasmachine/droger en voorzien van apparatuur: 4-pits gasstel, oven en afzuigkap
- sfeervolle woonkamer met openslaande terrasdeuren, houten vloer, erker en open haard









## Indeling verdieping

- overloop met vlizotrap naar zoldervliering
- drie slaapkamers waarvan één slaapkamer met kastenwand en één slaapkamer met toegang tot balkon
- badkamer met ligbad/douche, toilet en wastafelmeubel





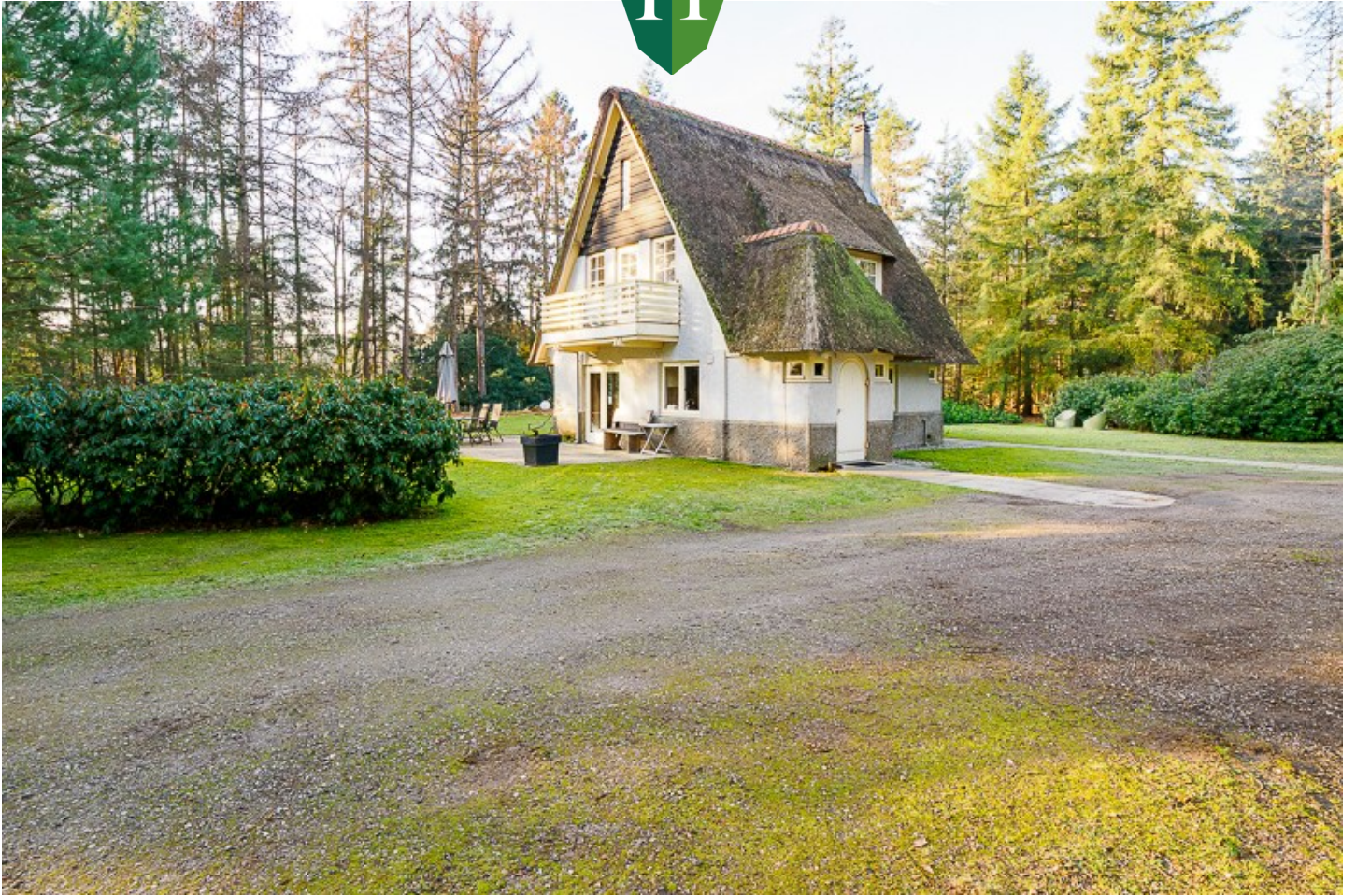
## Technische gegevens

Het landhuis is traditioneel gebouwd in 1930, opgetrokken uit spouwmetselwerk met houten topgevels en de kap is gedekt met riet. Houten kozijnen, deuren en ramen welke zijn voorzien van enkele beglazing. Radiatoren zorgen voor de centrale verwarming van het landhuis, aangestuurd via een Atag combi-ketel (geplaatst in de vrijstaande berging) welke tevens zorgt voor de warmwatervoorziening van het landhuis.

Het energielabel van het landhuis is in de maak en het landhuis is aangesloten op alle nutsvoorzieningen: gas, elektra, water, riolering en glasvezelkabel.

De vrijstaande garage/berging is gebouwd in 1973, opgetrokken uit spouwmetselwerk en het platte dak is voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De garage heeft een kanteldeur.



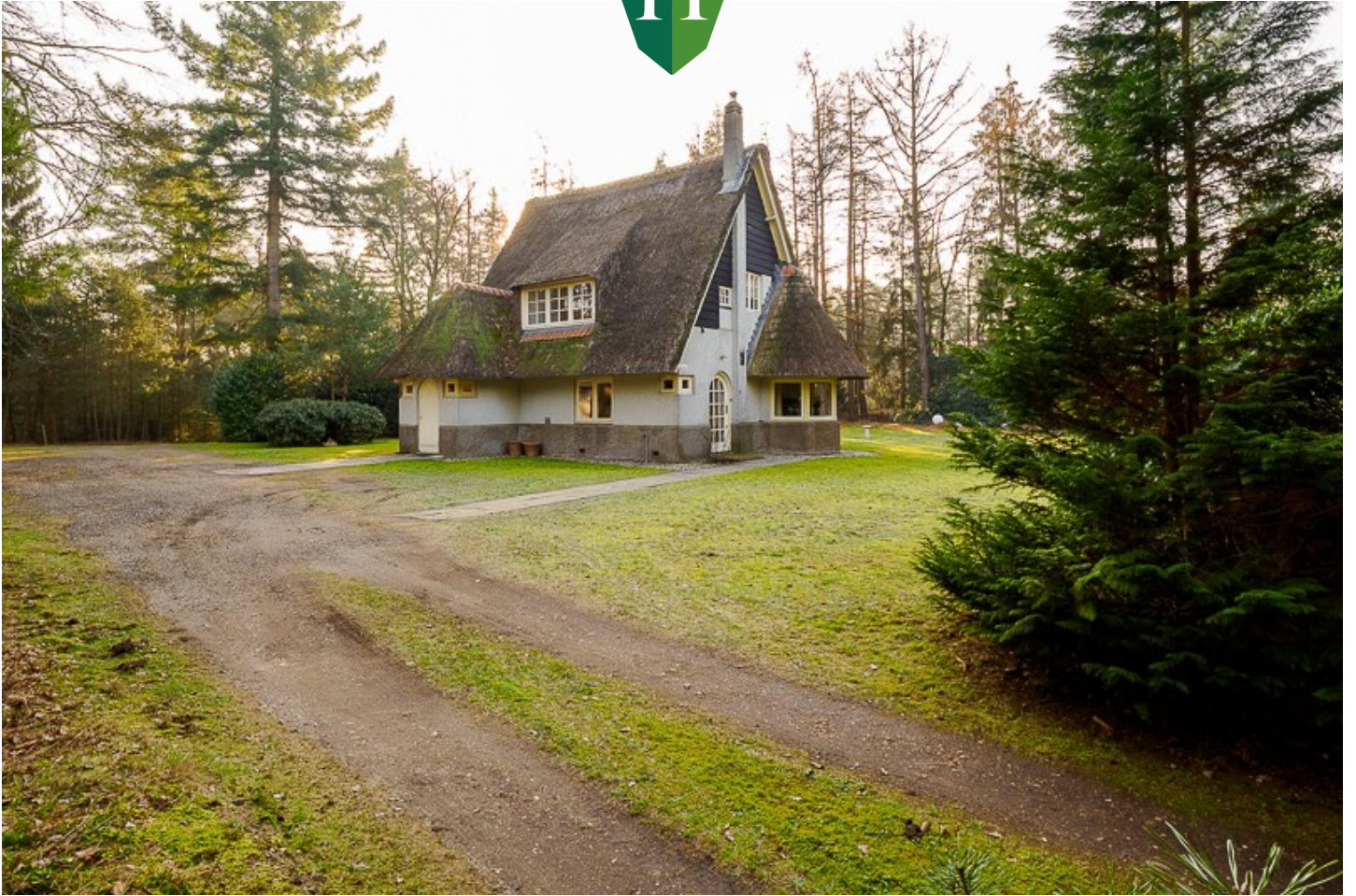




## Kenmerken

Vraagprijs	€ 985.000,- k.k.
Type woning	Landhuis
Bouwjaar	1930
Aantal slaapkamers	3
Aantal kamers	4
Woonruimte	106 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	16 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	36 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	8814 m <sup>2</sup>
Bruto inhoud	467 m <sup>3</sup>
Aanvaarding	in overleg







## Hofrijck Rentmeesters

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

info@hofrijck.nl  
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.



# Object&co



# BBMI / NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever **Hofrijck Rentmeesters**  
Adres **Holterbergweg 15, 7451 JL Holten**  
Document **OC-2026-147212**  
Datum **2026-01-23**



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

## Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 22-01-2026 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	170,50 m <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	214,70 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	<b>106,40 m<sup>2</sup></b>
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	<b>16,40 m<sup>2</sup></b>
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n)	<b>4,80 m<sup>2</sup></b>
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	<b>35,70 m<sup>2</sup></b>
Bruto inhoud - Woning	<b>466,56 m<sup>3</sup></b>
Bruto inhoud - Geheel Perceel	575,70 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 22-01-2026.

Hilversum, 2026-01-23



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 nietvast 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.

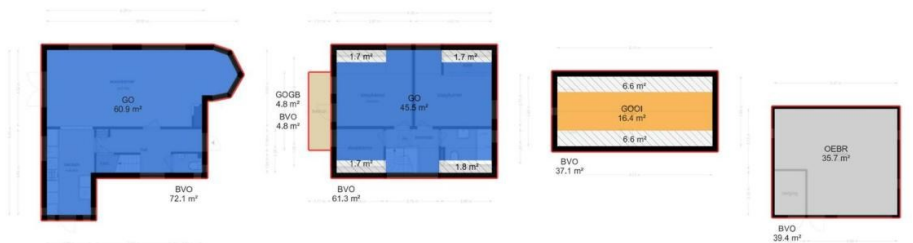
## MEETINSTRUCTIES en NEN 2580

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

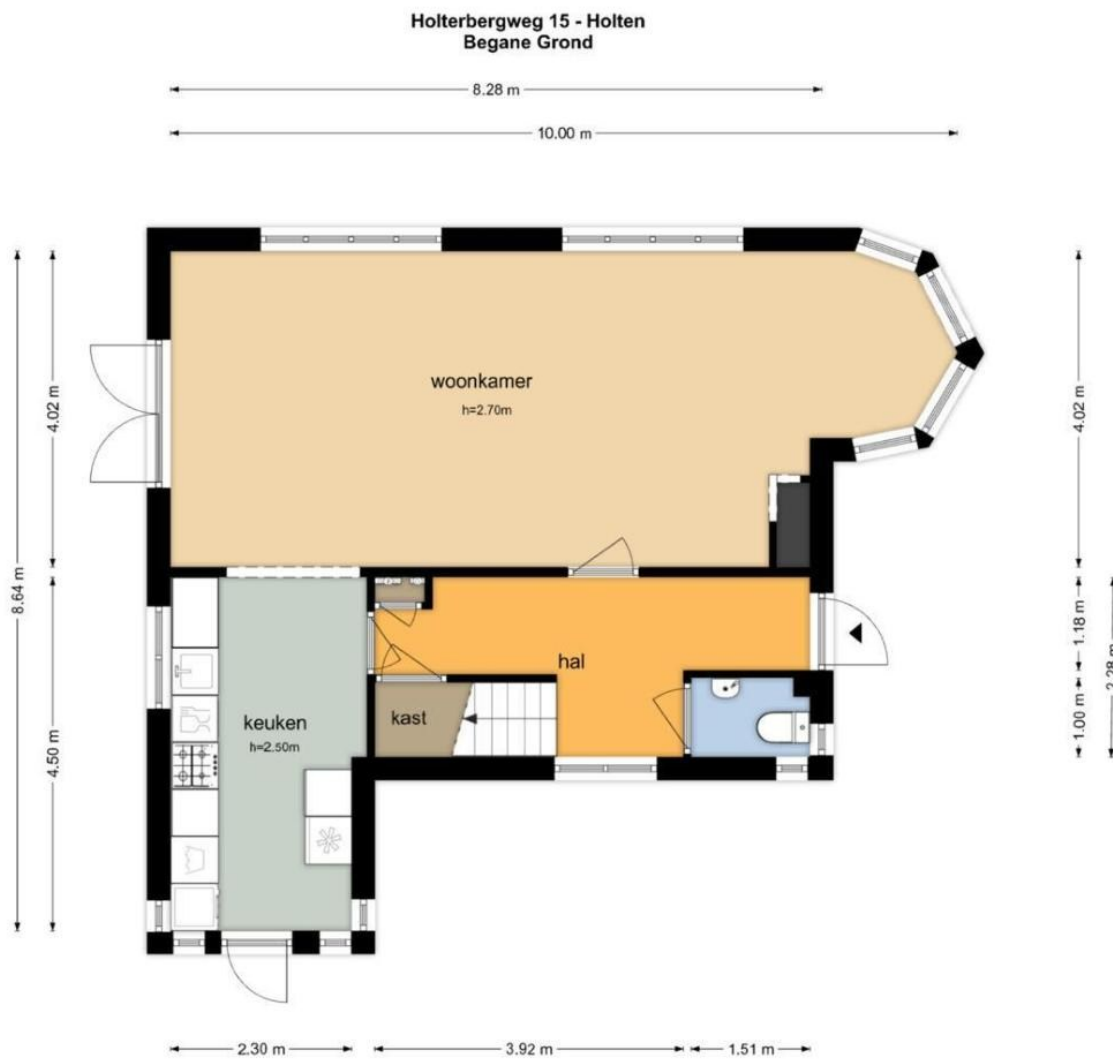
NEN 2580 - M E E T S T A A T										
		Datum Meetopname 22-01-2025		Meetbedrijf Object&co Nederland BV		Opsteller M. van Eesteren				
Datum Meetrapport 23-01-2025		Meetrapport OC-2025-147212		Opsteller Raymond Schreier		Opener Definitief				
Meetcertificaat Type A Op locatie gecontroleerd en ingemeten		Object type Woning		Verklaring Meetcertificaat: Meetvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.						
Adres Postcode/Plaats 		Woning Holtbergweg 16 7451 JL Hullen								
Opdrachtgever Adres Postcode/Plaats		Helpex Reconstructies Molenslootweg 26 7451 JB Hullen		Object&co stelt meetrapport op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapport volgens NEN 2580:2007 incl. correcties C1:2008" in combinatie met de NEN van afwijking "Meetmethode bepalen gebouwovername en -voering volgens NEN 2580:2007 incl. correcties C1:2008" en de "Meetmethode bepalen bouw inhoud woningen volgens NEN 2580:2007 incl. 2015 wijziging" uitgegeven door NEN, VBO, VBO mandatair, Kistopdragen, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingkamer.						
	PRE BVO/AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
	Vloer en schuifwanden > 4 m <sup>2</sup>	Bruto vloeroppervlakte (excl. Vloer etc. > 4 m <sup>2</sup> )	Totaal oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte dakhoogte < 1,50 m	Verticaal Verkeer > 4 m <sup>2</sup> & niet toegankelijke ruimten	Woonruimte	Overige bruikbare ruimte	Gebouw gebonden buitenruimte	Externe bergingruimte	Bruto inhoud m <sup>3</sup>
VI	BVO	TO	HI50	VV	GO	GOOI	GGOB	OEBR	BI	
<b>00</b> <b>BEGANE GROND</b>	-	<b>72,19</b>	<b>11,20</b>	-	-	<b>60,99</b>	-	-	-	<b>247,30</b>
Woon-/leer ruimte	-	72,19	11,20	-	-	60,99	-	-	-	247,30
<b>01</b> <b>EERSTE VERDIEPING</b>	-	<b>66,10</b>	<b>8,90</b>	<b>6,90</b>	-	<b>45,90</b>	-	<b>4,80</b>	-	<b>151,55</b>
Woon-/leer ruimte	-	61,33	8,90	6,90	-	45,90	-	-	-	151,55
Balkon	-	4,80	-	-	-	-	-	4,80	-	-
<b>02</b> <b>TWEEDE VERDIEPING</b>	-	<b>37,10</b>	<b>7,50</b>	<b>13,20</b>	-	-	<b>16,40</b>	-	-	<b>67,71</b>
Zolder	-	37,10	7,50	13,20	-	-	16,40	-	-	67,71
<b>EX</b> <b>EXTRA</b>	-	<b>39,40</b>	<b>3,70</b>	-	-	-	-	-	<b>35,70</b>	<b>109,14</b>
Garage	-	39,40	3,70	-	-	-	-	-	35,70	109,14
<b>TGP</b> <b>Totaal geheel Perceel</b>	-	<b>214,79</b>	<b>31,30</b>	<b>20,10</b>	-	<b>106,40</b>	<b>16,40</b>	<b>4,80</b>	<b>35,70</b>	<b>575,70</b>
<b>TW</b> <b>Totaal Woning</b>	-	<b>178,50</b>				<b>106,40</b>	<b>16,40</b>	<b>4,80</b>	<b>35,70</b>	<b>466,56</b>





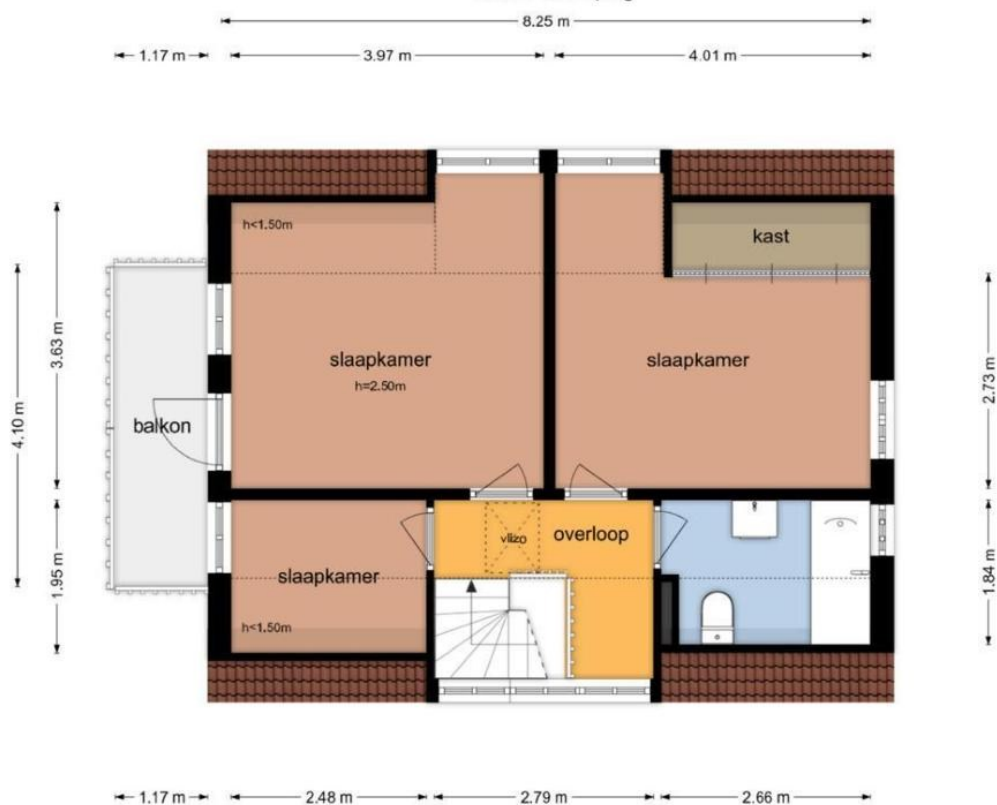
BBMI / NEN 2580 meetrapport / [www.objectenco.nl](http://www.objectenco.nl)





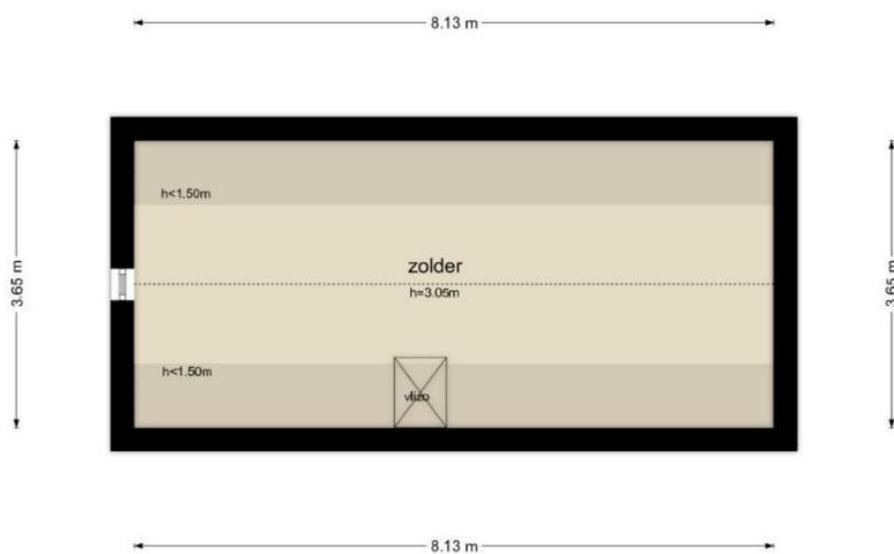
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

Holterbergweg 15 - Holten  
Eerste Verdieping

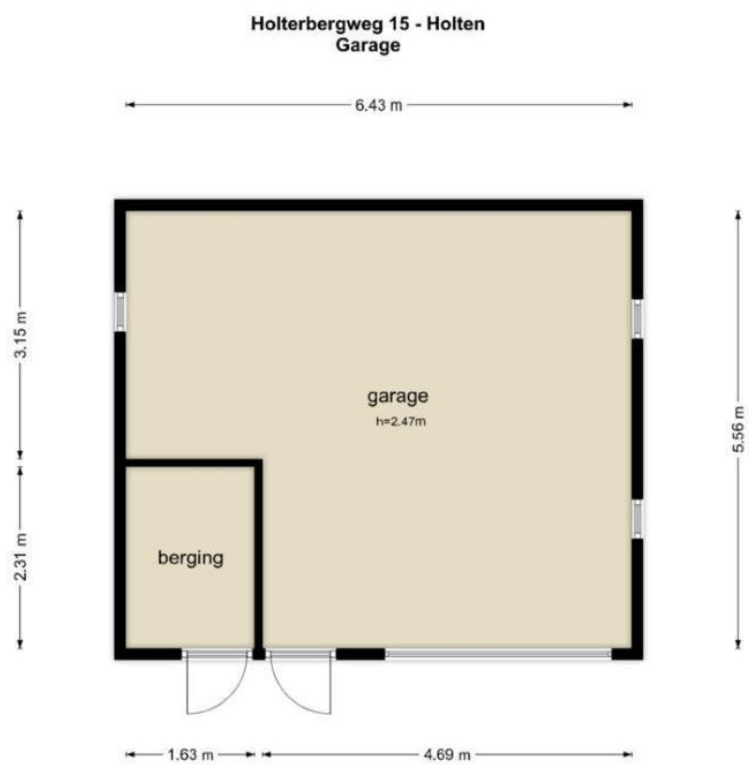


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

Holterbergweg 15 - Holten  
Tweede Verdieping



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

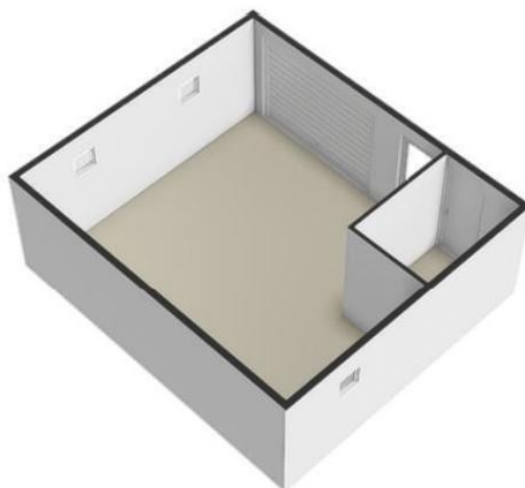
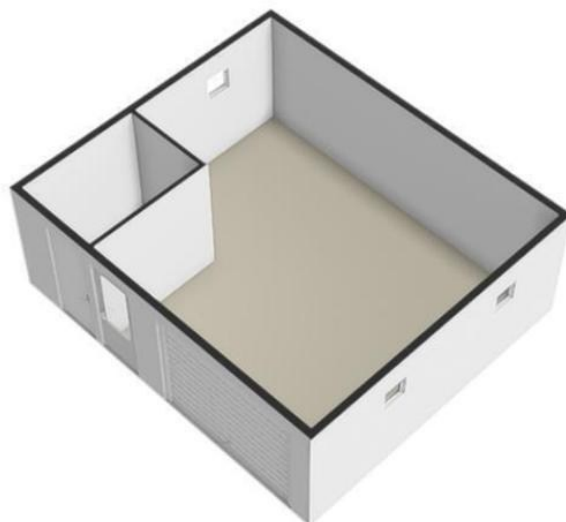


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotonele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl









# Omgevingsplankaart met voorschriften



## artikel 35 Woning

### 35.1 algemene functieomschrijving en de aanwijzing van gebieden voor woningen

#### *Gebruik*

In het gehele buitengebied van de gemeente Rijssen-Holten bevinden zich woningen. Dit zijn woningen die van oudsher deze bestemming hebben of het zijn woningen die zijn ontstaan door het wijzigen van de voormalige agrarische of andere bestemming.

#### *Bouwen*

Voor de woningen zijn algemene regels opgenomen. Algemene regels gelden voor elk bouwwerk op elke locatie. Gedacht kan worden aan de eis dat bebouwing een bepaalde afstand tot een weg moet hebben.

#### *Zoneringen*

In het gehele plangebied zijn zoneringen aanwezig. Denk bijvoorbeeld aan waterwingebieden, archeologische verwachtingswaarden, gebieden binnen het Natuurnetwerk Nederland of een gasleiding. Deze zoneringen kunnen van invloed zijn op de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden of bouwwerken. Of een zonering van toepassing is volgt uit de digitale plankaart.

#### *Instrumenten voor toestemming en vergunningverlening*

Het omgevingsplan kent in hoofdzaak nog maar één instrument voor vergunningverlening: de reguliere omgevingsvergunning. Het systeem van het omgevingsplan beoogt meer ruimte voor ontwikkelingen waarbij er extra aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing is. Er is een gedeelde verantwoordelijkheid van initiatiefnemers en bevoegd gezag om de ruimtelijke kwaliteit te bewaken.

Naast de reguliere omgevingsvergunning kent het plan de melding en de binnenplanse omgevingsplanactiviteit. Naast de in het plan opgenomen instrumenten bestaat er de mogelijkheid om met een delegatiebesluit van vooraf vastgestelde categorieën initiatieven mogelijk te maken.

### 35.2 algemeen toegestaan gebruik of functies voor woningen

Op deze locatie is het volgende gebruik en zijn de volgende functies toegestaan:

- a. het wonen in bestaande woningen met daarbij behorende:
  1. gebouwen;
  2. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
  3. werken, geen bouwwerk zijnde;
- b. voorzieningen zoals:
  1. in- en uitritten, parkeerplaatsen, paden en wegen;
  2. groen, landschappelijke inpassing zoals tuinen of erfbeplanting;
  3. speelvoorzieningen;
  4. water;
- c. bed & breakfast in de woning, mits:
  1. niet meer dan drie kamers worden verhuurd;
  2. de bed & breakfast ondergeschikt is aan de woonfunctie;
- d. de mogelijkheid tot het opwekken van duurzame energie:
  1. met gebruik van zonnepanelen in veldopstelling met de daarbij behorende voorzieningen of;

- 2. met gebruik van windturbines op het dak van de woning met de daarbij behorende voorzieningen;
- e. een paardrijbak na omgevingsvergunning, zoals opgenomen in Binnenplanse omgevingsplanactiviteit ten behoeve van een paardrijbak;
- f. een aan huis gebonden beroep na melding, zoals opgenomen in Melding voor een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- g. inwoning na melding, zoals opgenomen in Melding voor inwoning;
- h. mantelzorg na omgevingsvergunning, zoals opgenomen in Binnenplanse omgevingsplanactiviteit mantelzorg;
- i. plattelandsappartementen in een karakteristiek bijbehorend bouwwerk na omgevingsvergunning, zoals opgenomen in Binnenplanse omgevingsplanactiviteit ten behoeve van het realiseren van plattelandsappartementen in een karakteristiek bijbehorend bouwwerk;
- j. met dien verstande dat de gronden niet mogen worden beschouwd als erf.

### 35.3 algemeen strijdig gebruik voor woningen

Onder gebruik in strijd met dit plan wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en gebouwen voor:

- a. opslag van:
  - 1. afval anders dan ten gevolge van de toegelaten bedrijfsvoering;
  - 2. materialen of goederen in de openlucht anders dan ten behoeve van de toegelaten bedrijfsvoering;
  - 3. gevaarlijke stoffen anders dan ten behoeve van de toegelaten bedrijfsvoering;
  - 4. aan het gebruik onttrokken materialen en goederen, of;
  - 5. aan het gebruik onttrokken voer- en vaartuigen;
- b. een crossterrein, het beproeven van motorvoertuigen, het beoefenen van de modelvliegsport of andere geluidsoverlast veroorzakende activiteiten;
- c. dagrecreatie of het plaatsnemen van kampeermiddelen, tenzij dit expliciet is toegelaten in het locatiespecifieke artikel of plaatsvindt op de daarvoor bewegwijzerde routes of aangewezen locaties;
- d. detailhandel, tenzij dit gebruik expliciet is toegelaten in het locatiespecifieke artikel, met dien verstande dat supermarkten in het gehele plangebied niet zijn toegelaten;
- e. een seksinrichting, (straat)prostitutie of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- f. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf voor zover daarvoor door de burgemeester geen (gedoog)toestemming is verleend;
- g. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning, tenzij dit gebruik expliciet is toegelaten in het locatiespecifieke artikel;
- h. het splitsen van woningen, het toevoegen van woningen of het samenvoegen van woningen, tenzij dit gebruik expliciet is toegelaten in het locatiespecifieke artikel;
- i. permanente bewoning van recreatiewoningen of objecten met een functie voor verblijfsrecreatie, tenzij er een persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing is;
- j. recreatief verblijf in vrijstaande bijbehorende bouwwerken, tenzij vergund met een omgevingsvergunning;
- k. bewoning van een woning door meer dan één huishouden, tenzij dit op basis van een melding of omgevingsvergunning is toegestaan;

- l. een paardrijbak, tenzij vergund met een omgevingsvergunning of op het moment van terinzagelegging van het ontwerp omgevingsplan legaal aanwezig was;
- m. vrijstaande lichtmasten, tenzij deze ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp omgevingsplan reeds met een vergunning aanwezig waren;
- n. andere functies of activiteiten die afwijken van de regels voor het toegelaten gebruik of regels voor bouw, milieu of ruimtelijke ordening zoals opgenomen in dit omgevingsplan.

### 35.4 algemene bouw-, milieu- en ruimtelijke ordeningregels voor woningen

#### 35.4.1 algemene bouwregels voor bouwwerken

- a. Voor het bouwen van bouwwerken geldt een omgevingsvergunningsplicht. Als wordt voldaan aan onderstaande regels wordt de omgevingsvergunning voor het ruimtelijke deel verleend.
- b. Situering en inpassing van bouwwerken op het (bestaande) erf vindt plaats aan de hand van de kenmerken en uitgangspunten van het bestaande erftype uit de bijlage Erven buitengebied Rijssen-Holten.
- c. Er is in het gehele plangebied geen sprake van erf in de zin van mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen;
- d. Nieuwe of te verbouwen bouwwerken worden op voldoende afstand van de weg opgericht vanwege het wegbeheer en de verkeersveiligheid. Voldoende afstand ten opzichte van de as van de weg is in ieder geval:
 

<b>Type weg</b>	<b>Afstand</b>
<u>rijksweg</u>	100 m
<u>provinciale weg</u>	50 m
<u>lokale weg - verhard</u>	20 m
<u>lokale weg - onverhard</u>	10 m
- e. Een kortere afstand kan alleen wanneer dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en de wegbeheerder vanuit wegbeheer en verkeersveiligheid geen bezwaar heeft;
- f. Nieuwe vrijstaande bouwwerken worden in ieder geval 5 meter van andere bouwwerken opgericht, maar nooit verder dan 25 meter tenzij aan(een)gebouwde bouwwerken specifiek zijn toegelaten;
- g. Nieuwe bouwwerken of te verbouwen bouwwerken voldoen aan redelijke eisen van beeld- en erfkwaliteit, zoals opgenomen in de welstandsnota;
- h. Nieuwe bouwwerken op een onbebouwde of volledig gesaneerde locatie worden binnen een logische structuur ten opzichte van elkaar gesitueerd. De structuur wordt afgestemd met de opzet binnen het geldende landschapstype en de redelijke eisen van beeld- en erfkwaliteit zoals opgenomen in de welstandsnota.

#### 35.4.2 Specifieke regels over de maatvoering en landschappelijke inpassing

- a. Voor woningen gelden de volgende regels voor de maatvoering:
  1. het maximum oppervlak is 150 m<sup>2</sup>;
  2. de maximale bouwhoogte is 10 m;
  3. de maximale goothoogte is 3,5 m;
  4. de minimale dakhelling is 30°;
  5. in afwijking van **1 tot en met 4** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp omgevingsplan gehandhaafd mogen worden;
  6. in afwijking van het genoemde **onder 1** kan een voormalige boerderij inpandig vergroot worden boven het maximum oppervlak, middels

een Binnenplanse omgevingsplanactiviteit ten behoeve van het inpandig vergroten van een voormalige boerderij;

- b. in afwijking van het genoemde **onder a** kan worden afgeweken ten behoeve van het wijzigen van de gevel voor duurzaamheidsdoeleinden middels een Binnenplanse omgevingsplanactiviteit ten behoeve van het wijzigen van de gevel voor duurzaamheidsdoeleinden;
- c. Voor bijbehorende bouwwerken gelden onderstaande bouwregels:
1. het maximale oppervlak is 150 m<sup>2</sup>, waarvan maximaal 30 m<sup>2</sup> aangebouwd;
  2. per perceel mogen maximaal 2 vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
  3. de maximale bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is 6 m;
  4. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk is tenminste 1 m lager dan de vergunde bouwhoogte van het hoofdgebouw;
  5. de maximale goothoogte is 3,5 m;
  6. de minimale dakhelling is 30°, een andere dakhelling is onder voorwaarden mogelijk middels een Binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor het afwijken van de dakhelling van bijbehorende bouwwerken;
  7. in afwijking van het bepaalde onder **3 tot en met 6** kan voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken worden afgeweken van de goot- en bouwhoogte of dakhelling, middels een Binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor het afwijken van de goot- en bouwhoogte of dakhelling voor platafgedekte ondergeschikte bouwdelen;
  8. in afwijking van het bepaalde onder **1 tot en met 6** geldt dat afwijkingen in aantallen, maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp omgevingsplan gehandhaafd mogen worden. Voor het oppervlak van bijbehorende bouwwerken geldt als de legaal aanwezige m<sup>2</sup> meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>, vervangende nieuwbouw is toegestaan tot deze bestaande oppervlakte met een maximum van 300 m<sup>2</sup>, onder voorwaarde van landschappelijke inpassing.

#### 35.4.3 Specifieke regels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. De maximale bouwhoogte van perceel- en erfafscheidingen voor het weiden van vee is 1,5 m;
- b. Overige perceel- en erfafscheidingen zijn alleen toegestaan als deze:
1. passend zijn binnen het gebiedstype en de functie van de locatie en;
  2. onderdeel uitmaken van de landschappelijke inpassing;
- c. zonnepanelen in veldopstelling voldoen aan de volgende voorwaarden:
1. Zonnepanelen in veldopstelling aansluitend aan bestaande bebouwing zijn alleen toegelaten als zonnepanelen op bebouwing of binnen de open ruimte tussen de bestaande bebouwing niet mogelijk zijn, omdat de opbrengst van de panelen op die plekken beperkt is;
  2. De maximale bouwhoogte van de opstelling is 2,5 m;
  3. Het maximale oppervlak aan zonnepanelen in veldopstelling is 50 m<sup>2</sup>;
  4. Zonnepanelen in veldopstelling worden landschappelijk ingepast aan de hand van het geldende landschapstype en de welstandsnota;
  5. als de opstelling binnen 200 m is gelegen van de hartlijn van een aardgastransportleiding wordt advies aan de leidingbeheerder gevraagd voordat de omgevingsvergunning verleend kan worden;
- d. De maximale bouwhoogte van windturbines die op het dak geplaatst worden, is 2 m boven de nok van het dak;
- e. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde anders dan genoemd onder **a, c en d**, is maximaal 3 m waarbij vrijstaande lichtmasten niet zijn toegestaan.

#### 35.4.4 milieuregels

Een omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als wordt voldaan aan de volgende normen:

<b>Donkerte</b>	<b>Milieunormering</b>
<b>Geur van een grondgebonden agrarisch bedrijf</b>	<p>Er geen sprake is van onevenredige aantasting van de aanwezige donkerte conform de ambitie op basis van het gemeentelijke <u>lichtdonkerbeleid</u>.</p> <p>a. De minimale afstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object is nooit minder dan 25 meter.</p> <p>b. De minimale afstand tussen een geurgevoelig object en een emissiepunt van een dierverblijf, niet zijnde een dierverblijf van het eigen (agrarisch) bedrijf, bedraagt:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 100m voor een object binnen de bebouwde kom;</li><li>2. 50m voor een object buiten de bebouwde kom, of;</li><li>3. Een kortere bestaande afstand dan onder 1 of 2 genoemd indien de afstand tussen de veehouderij en het geurgevoelig object dat binnen de <b>onder b</b> bedoelde afstand is gelegen, niet afneemt en het aantal dieren van één of meer diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld niet toeneemt.</li></ol> <p>a. De minimale afstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object is nooit minder dan 25 meter.</p> <p>b. Een bestaand geurgevoelig object, anders dan een geurgevoelig object bedoeld <b>onder c</b>, wordt niet uitgebreid, dan wel een nieuw geurgevoelig object wordt niet opgericht, binnen een contour van een veehouderij met een hogere geurbelasting dan:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 14 ou/m<sup>3</sup> voor een object buiten de bebouwde kom;</li><li>2. 3 ou/m<sup>3</sup> voor een object binnen de bebouwde kom.</li></ol> <p>c. De minimale afstand tussen een emissiepunt van een dierenverblijf en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij of dat op of na 19 maart 2000 is gebouwd:</p> <ol style="list-style-type: none"><li><b>1°</b>. Op een kavel dat op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;</li><li><b>2°</b>. in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en</li><li><b>3°</b>. in samenhang met de sloop van bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van een veehouderij;</li></ol> <p>bedraagt:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 100 m voor een object binnen de bebouwde kom;</li><li>2. 50 m voor een object buiten de bebouwde kom;</li></ol>
<b>Geur van een intensief agrarisch bedrijf</b>	

**Geluid niet-  
agrarische  
bedrijven**

a. Geluidgevoelige objecten worden zo gesitueerd dat de geluidsbelasting ( $L_{Ar,Lt}$ ) ten gevolge van vaste installaties en vaste toestellen van het dichtsbijgelegen bedrijf niet hoger is dan:

7.00-19.00 uur 19.00-23.00 uur 23.00-7.00 uur  
50 dB(A) 45 dB(A) 40 dB(A)

b. De waarde wordt beoordeeld op 50 meter van de inrichtingsgrens. Als binnen die grens de (nieuwe) gevel van het geluidgevoelige object is gelegen, wordt de belasting op dat punt beoordeeld.

a. Geluidgevoelige objecten worden zo gesitueerd dat de geluidsbelasting ( $L_{Ar,Lt}$ ) ten gevolge van vaste installaties en vaste toestellen van het dichtsbijgelegen bedrijf niet hoger is dan:

**Geluid agrarische  
bedrijven**

6.00-19.00 uur 19.00-23.00 uur 23.00-6.00 uur  
45 dB(A) 40 dB(A) 35 dB(A)

b. De waarde wordt beoordeeld op 100 meter van de inrichtingsgrens. Als binnen die grens de (nieuwe) gevel van het geluidgevoelige object is gelegen, wordt de belasting op dat punt beoordeeld.

**Fijn stof (PM10)**

Woningen worden niet gebouwd en niet uitgebreid binnen een gebied waar de concentratie meer dan  $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$  jaargemiddelde grenswaarde is.

**Stikstof**

Niet van toepassing.

## artikel 44 Natuurlandschap

### 44.1 Functieomschrijving

Het buitengebied kent een diversiteit aan functies. Water, bos en natuur zijn daarbij belangrijke ruimtelijke dragers in het landschap. In dit artikel worden alle drie de dragers meegenomen. Zij vormen samen de basisfunctielaag natuurlandschap in dit omgevingsplan. Dit natuurlandschap dient beschermd te worden. Binnen het natuurlandschap is er niet alleen ruimte voor natuur en ontwikkeling van natuur, maar ook extensieve recreatie is bijvoorbeeld te verenigen met het natuurlandschap. Daarnaast zijn er diverse bouwwerken toegelaten die zich in beginsel verdragen met de aanwezige natuurwaarden. Bouw van nieuwe bouwwerken is slechts in beperkte mate mogelijk. Het gaat dan bijvoorbeeld om voorzieningen voor het keren en beheersen van water zoals dammen, duikers enzovoort.

Binnen het natuurlandschap zijn ook woningen gelegen. Ten behoeve van bestaande woningen zijn binnen het natuurlandschap wel bijbehorende voorzieningen mogelijk. Het gaat dan bijvoorbeeld om een tuin, parkeervoorzieningen, erfontsluiting en aan de woning ondergeschikte functies zoals een bedrijf en beroep aan huis. Voor bestaande woningen is van belang dat bij vergroting, uitbreiding of nieuwbouw het karakter van het natuurlandschap blijft behouden.

Binnen het natuurlandschap komen eveneens recreatiewoningen voor. Dit kunnen ook bedrijfsmatig geëxploiteerde recreatiewoningen zijn. Het gemeentelijk en provinciaal beleid gaat ervan uit dat het aantal recreatiewoningen niet mag toenemen.

Ter bescherming van de natuur- en landschapswaarden worden een aantal werken en werkzaamheden getoetst op hun effect op de natuur- en landschapswaarden. Door een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van diverse werken heeft de gemeente een toetsingsinstrument. Dit instrument geldt bijvoorbeeld voor alle vormen van verharding van onverharde wegen, fietspaden, paden of parkeergelegenheden. De werken of werkzaamheden zijn in sommige gevallen verenigbaar met de aanwezige natuurwaarden. Wanneer de werkzaamheden geen blijvende, wezenlijke invloed hebben op de natuurwaarden, zal de vergunning worden verleend. Dit geldt ook als voldoende compensatie plaatsvindt als behoud niet mogelijk blijkt. Er hoeft geen vergunning te worden aangevraagd wanneer sprake is van normaal onderhoud, beheer of exploitatie.

Voor alle functies binnen de basisfunctie natuurlandschap zijn er algemene of locatiespecifieke bouwregels van toepassing.

### 44.2 Toegestaan gebruik of functies

Binnen de basisfunctie natuurlandschap is het volgende gebruik of zijn de volgende functies toegestaan:

- a. bos of dichte beplantingsstroken;
- b. het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden;
- c. bestaande woningen;
- d. bestaande recreatiewoningen;
- e. bestaande functies;
- f. het aanleggen of laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van nutsvoorzieningen, met uitzondering van:

1. aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" of een druk van meer dan 40 bar;
  2. transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2-, en K3-categorie met een diameter van meer dan 4";
  3. hoogspanningsleidingen;
  4. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 m of meer en een lengte van 10 km of meer;
- g. bestaande groenstructuren;
  - h. transformatorstations ten dienste van nutsvoorzieningen;
  - i. bestaande tuin, erf, erfontsluiting en parkeervoorzieningen;
  - j. ondergeschikte gebouwen ten behoeve van opslag van materiaal en gereedschap voor onderhoud van nabijgelegen bosgebieden;
  - k. bestaande veldschuren;
  - l. voorzieningen ten behoeve van extensieve recreatie, zoals wandel-, fiets- en ruitersporen;
  - m. oppervlaktewater, zoals meren, plassen, waterbergingen en watergangen of;
  - n. oeverstroken, zoals natuurvriendelijke oeverzones, met daarbij bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en voorzieningen, zoals bruggen, dammen, duikers, stuwen en beschoeiingen.

#### 44.3 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met dit plan wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en gebouwen voor:

- a. het nieuwvestigen van een (intensief) agrarisch bedrijf;
- b. huisvesten van landbouwhuisdieren op een verdieping;
- c. (boom)kwekerijen, tenzij dit gebruik expliciet is toegelaten in het locatiespecifieke artikel;
- d. het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie, tenzij vergund met een omgevingsvergunning;
- e. opslag van:
  1. afval anders dan ten gevolge van de toegelaten bedrijfsvoering;
  2. materialen of goederen in de openlucht anders dan ten behoeve van de toegelaten bedrijfsvoering;
  3. gevaarlijke stoffen anders dan ten behoeve van de toegelaten bedrijfsvoering;
  4. aan het gebruik onttrokken materialen en goederen, of;
  5. aan het gebruik onttrokken voer- en vaartuigen;
- f. een crossterrein, het beproeven van motorvoertuigen, het beoefenen van de modelvliegsport of andere geluidsoverlast veroorzakende activiteiten;
- g. dagrecreatie of het plaatsen van kampeermiddelen, tenzij dit expliciet is toegelaten in het locatiespecifieke artikel of plaatsvindt op de daarvoor bewegwijzerde routes of aangewezen locaties;
- h. detailhandel, tenzij dit gebruik expliciet is toegelaten in het locatiespecifieke artikel, met dien verstande dat supermarkten in het gehele plangebied niet zijn toegelaten;
- i. een seksinrichting, (straat)prostitutie of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- j. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf, voor zover daarvoor door de burgemeester geen (gedoog)toestemming is verleend;
- k. bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning, tenzij dit gebruik expliciet is toegelaten in het locatiespecifieke artikel;

- l. het splitsen van woningen, het toevoegen van woningen of het samenvoegen van woningen, tenzij dit gebruik expliciet is toegelaten in het locatiespecifieke artikel;
- m. permanente bewoning van recreatiewoningen of objecten met een functie voor verblijfsrecreatie, tenzij er een persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing is;
- n. recreatief verblijf in vrijstaande bijbehorende bouwwerken, tenzij vergund met een omgevingsvergunning;
- o. bewoning van (agrarische) bedrijfswoningen anders dan ten dienste van de bedrijfsvoering, tenzij deze bewoning is aangevangen voor 1 november 2012;
- p. bewoning van een woning door meer dan één huishouden, tenzij dit op basis van een melding of omgevingsvergunning is toegestaan;
- q. het uitbreiden van de verblijfsrecreatieve functie;
- r. het uitbreiden van de horeca functie;
  
- s. een paardrijbak, tenzij vergund met een omgevingsvergunning of op het moment van terinzagelegging van het ontwerp omgevingsplan legaal aanwezig was;
- t. vrijstaande lichtmasten, tenzij deze ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp omgevingsplan reeds met een vergunning aanwezig waren of;
- u. andere functies of activiteiten die afwijken van de regels voor het toegelaten gebruik of regels voor bouw, milieu of ruimtelijke ordening zoals opgenomen in dit omgevingsplan.

#### **44.4 Regels voor het bouwen van bouwwerken en het gebruik van gronden voor bestaand gebruik of bestaande functies**

- a. Voor het vernieuwen, onderhouden of nieuw bouwen van bouwwerken bij toegelaten bestaand gebruik of toegelaten bestaande functies zijn de regels opgenomen in de algemene of locatiespecifieke artikelen, horend bij dat bestaand gebruik of die bestaande functie;
- b. Voor het gebruik van gronden en bouwwerken bij toegelaten bestaand gebruik of toegelaten bestaande functies zijn de regels opgenomen in de algemene of locatiespecifieke artikelen, horend bij dat bestaand gebruik of die bestaande functie.

#### **44.5 Bouwregels voor gebouwen**

Voor gebouwen ten behoeve van het onderhoud van bosgebieden gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte niet meer dan 25 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de goot- en bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt en;
- c. dit gebouw kan worden gerealiseerd indien de aaneengesloten oppervlakte van het onderhouds- of beheersgebied niet minder dan 100 ha bedraagt.

#### **44.6 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde**

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde buiten de bestaande situatie bij (agrarische) bedrijven of woningen zijnde gelden de volgende standaard bouwregels:

- a. de maximale bouwhoogte van trimtoestellen is 3 m;
- b. de maximale bouwhoogte van wildoberservatieposten is 8 m;
- c. de maximale bouwhoogte van perceel- en erfafscheidingen voor het weiden van vee is 1,5 m;
- d. overige perceel- en erfafscheidingen zijn alleen toegestaan als deze:
  - 1. passend zijn binnen het gebiedstype en de functie van de locatie en;
  - 2. onderdeel uitmaken van de landschappelijke inpassing;

- e. de maximale bouwhoogte van informatievoorzieningen is 2,5 m;
- f. de maximale bouwhoogte van bruggen en daarmee gelijk te stellen kunstwerken is 15 m;
- g. voor vissteigers bij een watergang geldt:
  - 1. een maximale lengte van 2 m;
  - 2. een maximale breedte van 1 m;
  - 3. een positief advies van de waterbeheerder;
- h. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde is 3 m;
- i. vrijstaande lichtmasten zijn niet toegestaan.

#### 44.7 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het omgevingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd of;
  - 2. 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 teniet is gegaan.
- b. Het gestelde **onder a** is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 44.8 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeiende ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het omgevingsplan bestaan gebruik.
- b. Het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld **onder a**, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat omgevingsplan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld **onder a**, 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.
- d. Het gestelde **onder a** is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan Buitengebied Rijssen-Holten 2012, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **artikel 548 Landschap de Holterberg (deelgebied 5)**

Dit landschap is gevormd door het reliëf van de Sallandse heuvelrug. Het landschap kenmerkt zich door afwisseling van bos, heiderestanten en behoort tot het stuwlandschap.

Het grootste deel bestaat uit aaneengesloten boscomplexen met naaldbos (stuthout voor de mijnbouw). Het gebied valt onder het Natuurnetwerk Nederland en heeft hoge natuurwaarden. Aan de zuidzijde van de Sallandse Heuvelrug komt enige bebouwing voor.

#### *Opgaven voor het landschap:*

1. behoud en versterken van de natuurfunctie (extensiever);
2. vergroting biodiversiteit door omvorming van naald- naar loofbos;
3. bestaande heidegebieden vergroten (stuwwal toppen open maken);
4. versterken recreatieve relatie Holten - Holterberg;
5. het creëren of herstellen van zichtlijnen naar het omringende landschap;
6. creëren uitzichtpunt op de Holterberg.