



Landweerweg 65, Enschede





Zeer fraai in het buitengebied, nabij het dorp Lonneker met een gezellig dorpsplein, gelegen vrijstaande woning met vrijstaande garage, overige aanhorigheden, bestraat erf, tuin rondom en graslanden op een royale kavel van 3950 m². De uitzichten over de omringende landerijen zijn prachtig en de bestemming wonen met bouwvlak maakt het mogelijk om de woning te vergroten tot maximaal 750 m³ met maximaal 100 m² aan bijgebouwen.

De afstand van de weg tot het eind van het bestemmingsvlak (de diepte) bedraagt circa 38 meter. De graslanden in combinatie met een aanwezige stallingsruimte zijn ideaal voor het houden van hobbydieren.

De woning ligt op korte afstand van de A1, een perfecte combinatie van landelijk wonen met goede verbindingen. Voor liefhebbers van natuur en recreatie liggen zowel Landgoed Het Sybrook als Het Haagse Bos in de directe omgeving.

Deze gebieden bieden volop mogelijkheden voor wandelen, hardlopen en fietsen in een bosrijke en sfeervolle omgeving.

Hier ervaart u dagelijks het gevoel van buiten wonen en het Twentse landschap.







Indeling begane grond

- entree/hal met trap-/kelderkast
- bijkeuken met wasmachineaansluiting, wastafel en toiletruimte
- dichte keuken met hoekaanrechtblok voorzien van apparatuur: keramische kookplaat, combi-magnetron, vaatwasser en afzuigkap
- woonkamer met terrasdeur naar overkapping







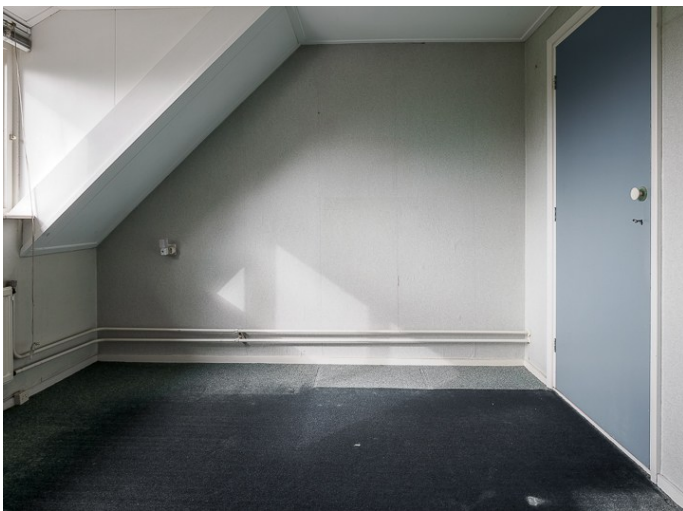
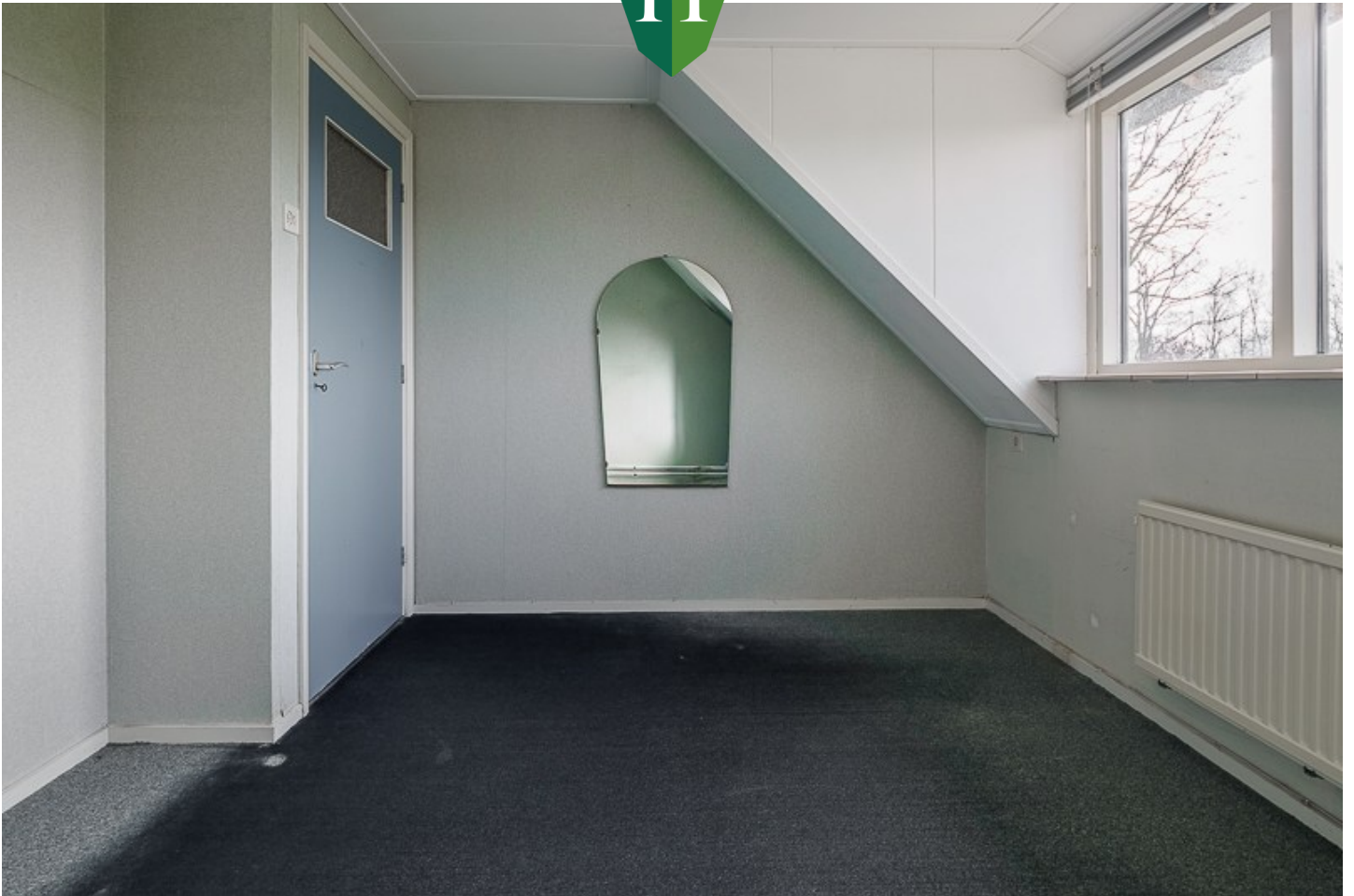


Indeling verdieping

- overloop met vlizotrap naar zolderruimte
- kamer met nieuwe toiletruimte
- drie slaapkamers met vaste kasten waarvan één slaapkamer met toegang tot balkon
- badkamer met douche en wastafelmeubel









Technische gegevens

De woning is traditioneel gebouwd in 1967, opgetrokken uit spouwmetselwerk en de beschoten en nageïsoleerde kap is gedekt met keramische dakpannen.

De houten kozijnen, deuren en ramen zijn grotendeels voorzien van isolerende beglazing. Radiatoren zorgen voor de centrale verwarming van de woning, aangestuurd via een Nefit combi-ketel welke tevens zorg draagt voor de warmwatervoorziening van de woning. De woning is aangesloten op alle nutsvoorzieningen: gas, elektra, water, riolering en glasvezelkabel.

De vrijstaande garage is in dezelfde stijl gebouwd als de woning en aan de linkerkant van de garage is een aanbouw met kanteldeur.

De overige aanhorigheden op het erf betreffen een sierput, hondenkennel, vogelhuis en een stallingsruimte voor hobbydieren.





Kenmerken

Vraagprijs	€ 650.000,- k.k.
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1967
Aantal slaapkamers	3
Aantal kamers	5
Woonruimte	107 m ²
Overige inpandige ruimte	26 m ²
Perceeloppervlakte	3950 m ²
Bruto inhoud	455 m ³
Externe bergruimte	59 m ²
Energielabel	E
Aanvaarding	in overleg





Bestemming

Het perceel heeft volgens het bestemmingsplan Buitengebied Noordwest van de gemeente Enschede de enkelbestemmingen wonen met bouwvlak en agrarisch (de graslanden). De bestemmingsplankaart met voorschriften is toegevoegd aan deze verkoopbrochure.

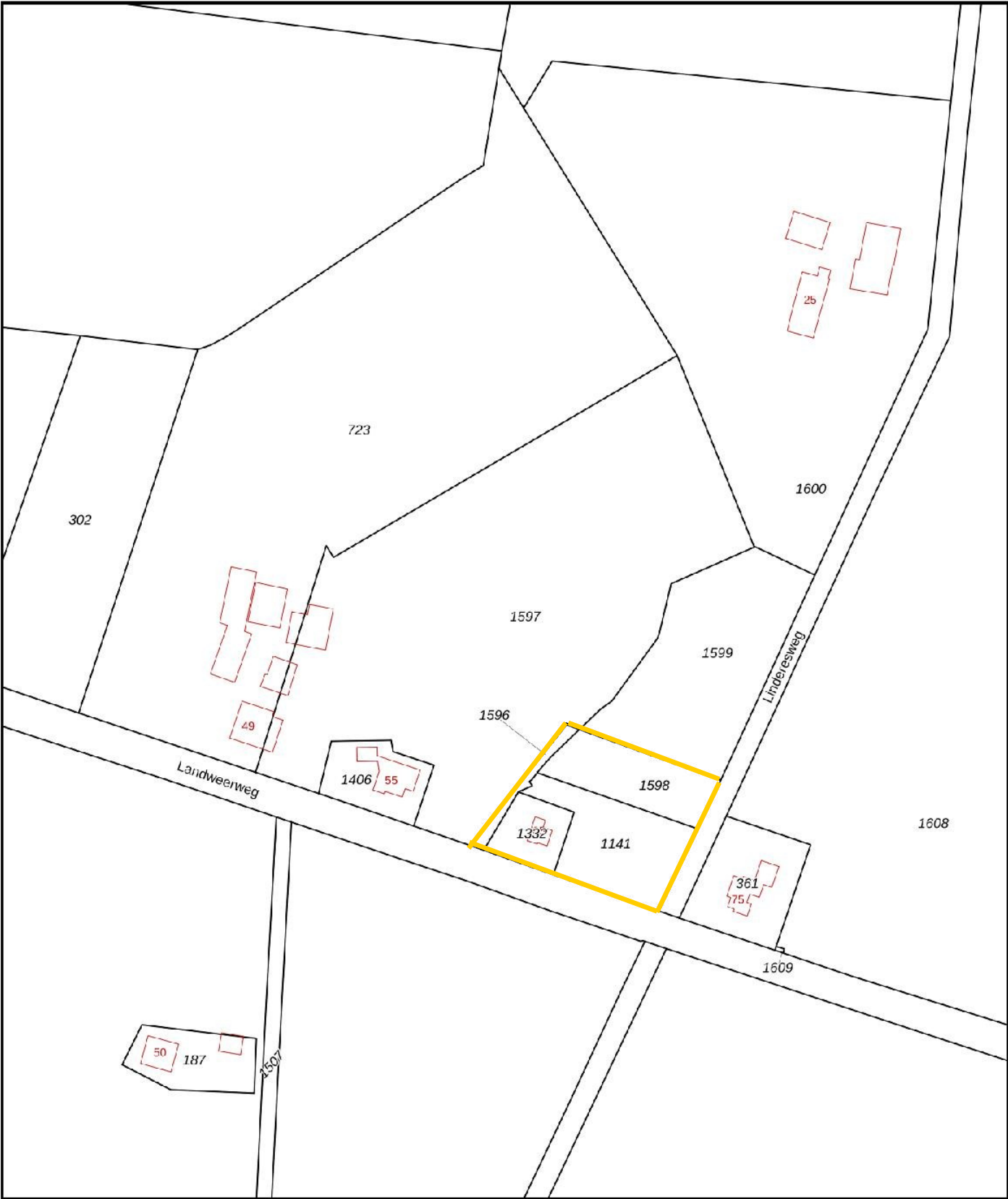


Hofrijck Rentmeesters

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

info@hofrijck.nl
www.hofrijck.nl

Kadastrale kaart



0 20 40 60 80 100m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Lonneker

Sectie AM

Perceel 1597

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 januari 2026
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



VNG

Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

Vastgoed
Ned.



WAARDERINGSKAMER

BBMI / NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever **Hofrijck Rentmeesters**
Adres **Landweerweg 65, 7525 PH Enschede**
Document **OC-2026-148596**
Datum **2026-02-26**



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 25-02-2026 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	187,80 m ²
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	297,30 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	107,10 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	25,60 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n)	17,90 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	59,20 m²
Bruto inhoud - Woning	455,10 m³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	732,68 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 25-02-2026.

Hilversum, 2026-02-26



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 (GOW)

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 GOW wordt niet meegerekend:

- De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,5 m, m.u.v. de oppervlakte onder een trap;
- De oppervlakte van ruimten die niet voor mensen toegankelijk zijn;
- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,0 m² of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend (ge)bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,5 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,5 m².

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 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.

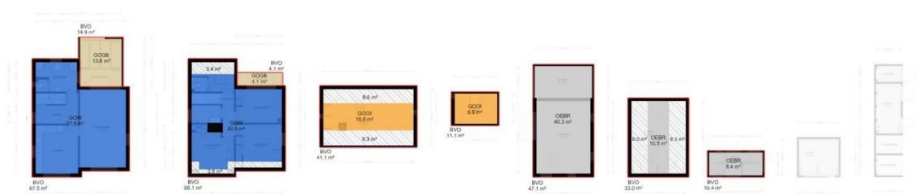
Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

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

[illegible]



Legenda vliekkentekening:

VIII-8 /
SCHALMGAT
5-1 m2

BYO

HNUTGVI OFR-
OPFERVI AKTF

100

IANNA
OPFERVI AKTE



KLIMAT- UND
REFEKTIV
STANDORTE
ca. 50 m

1000

VERTICAAL
VERKEER
> 4 m² & NIET
TOEGANGELIJK

COM

GEFHRUKK-
OPFERVAKT
WOMEN

500

WIKIKIDS.
OPFERVAKTE
OVERIGE
INRANGCUMT

505

(G)HRIJKS-
OPPERVAKTIE
GEDOUGEDON
DUITENRUMTE

DEFE

OPFERWAKEL
EXTENSIF
GLUTENFREI

BBMI / NEN 2580 **meetrapport** / www.objectenco.nl

Landweerweg 65 - Enschede Begane Grond



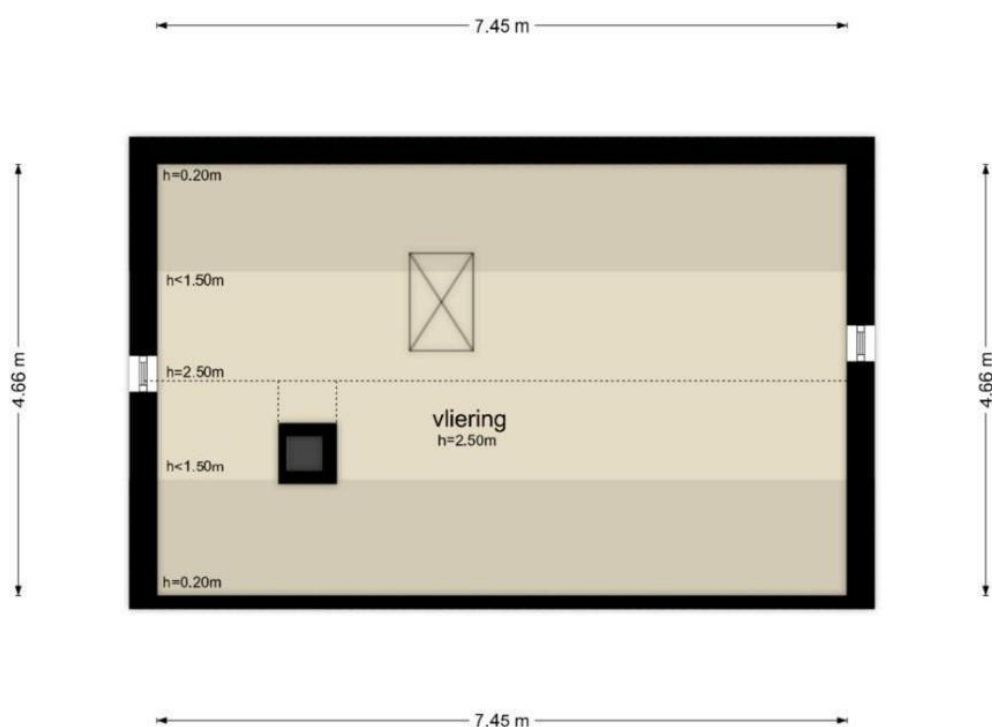
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Landweerweg 65 - Enschede
Eerste Verdieping



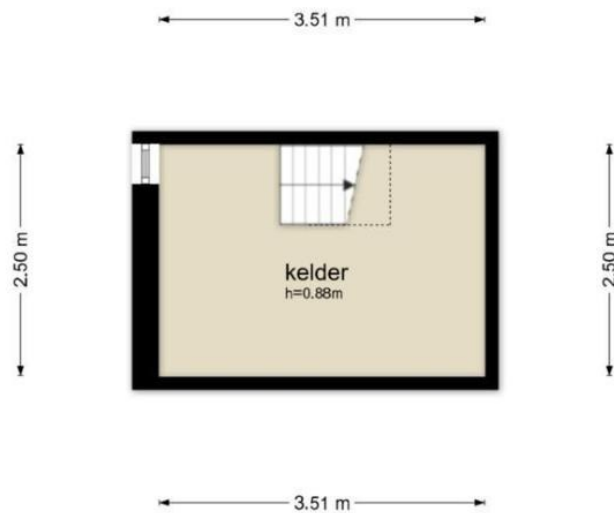
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Landweerweg 65 - Enschede
Tweede Verdieping

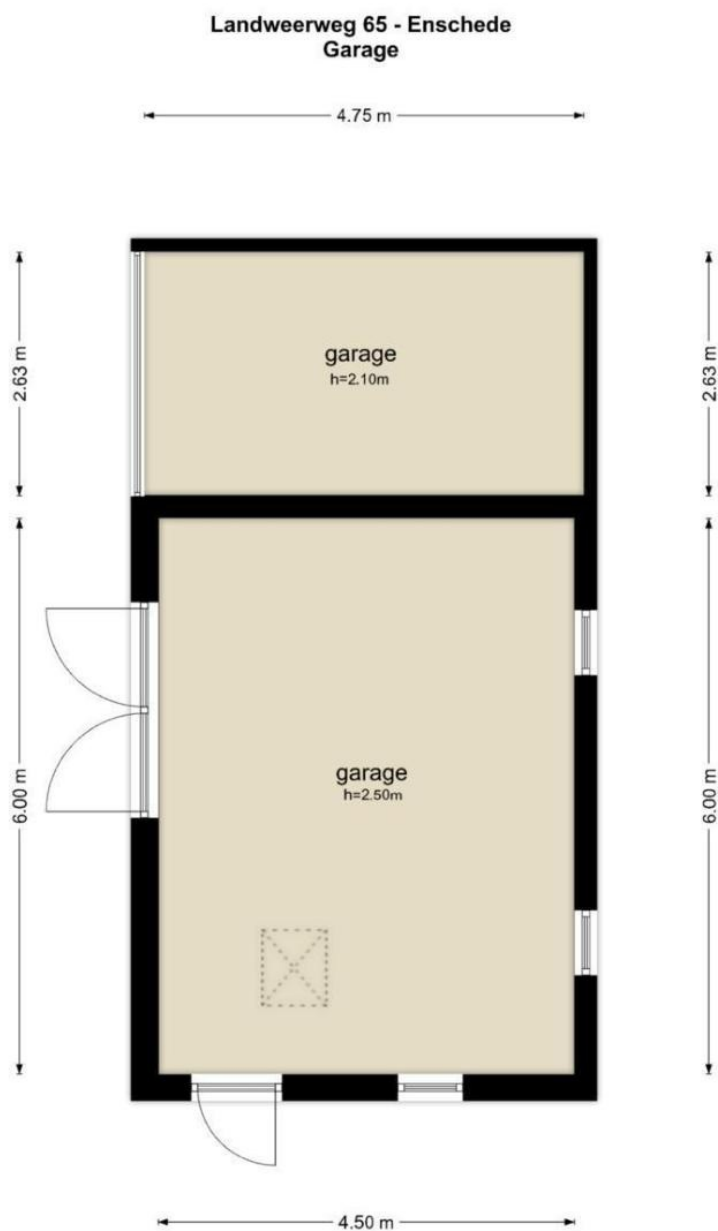


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Landweerweg 65 - Enschede Kelder

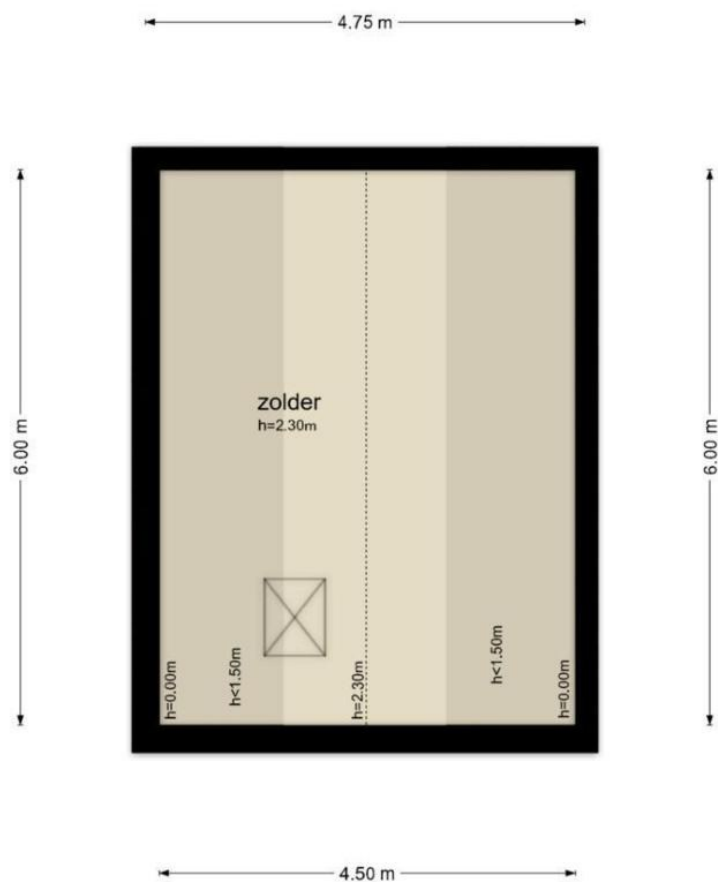


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl



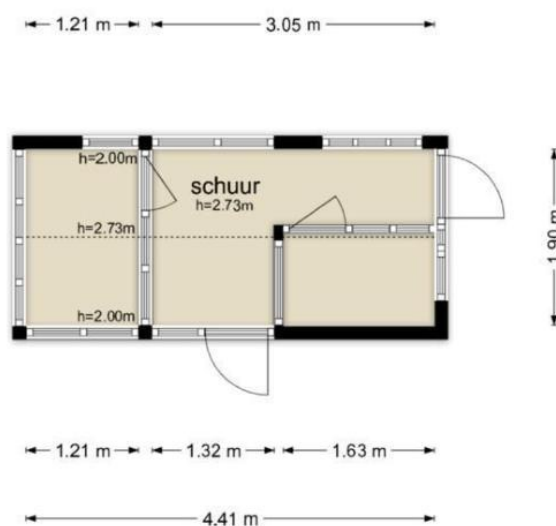
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Landweerweg 65 - Enschede
Zolder



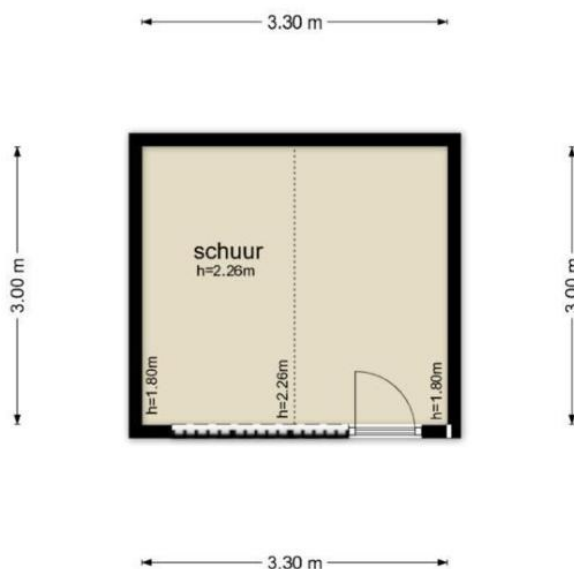
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Landweerweg 65 - Enschede
Schuur



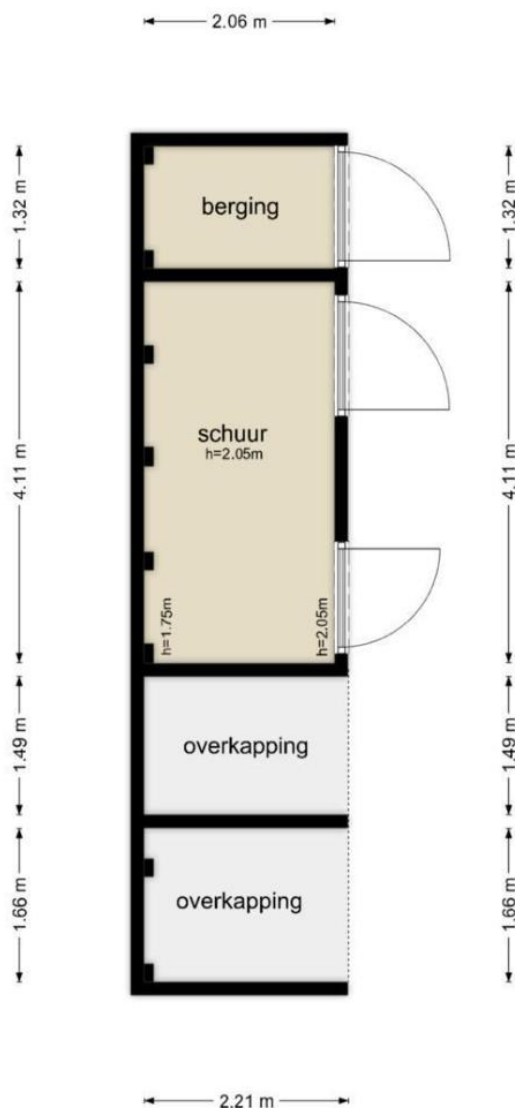
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Landweerweg 65 - Enschede
Schuur



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

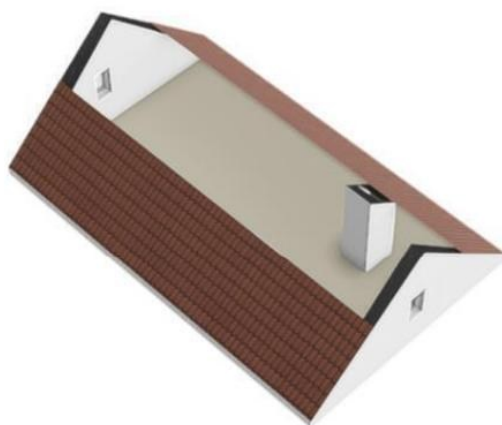
Landweerweg 65 - Enschede
Schoor



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

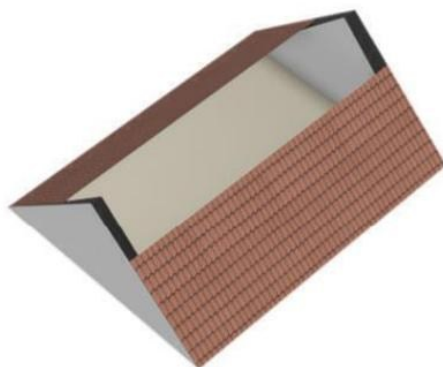
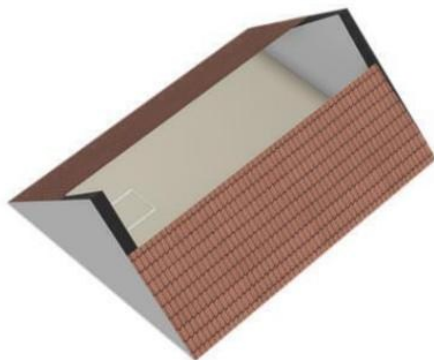






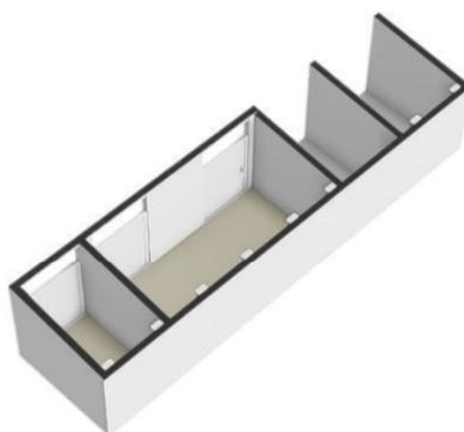
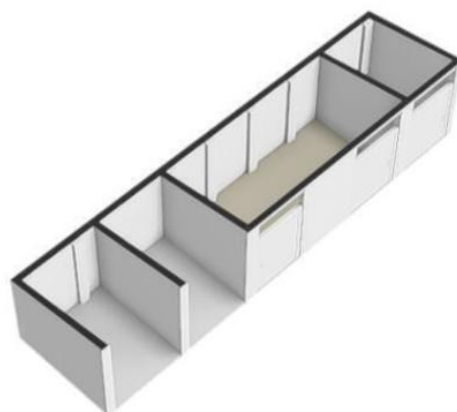












Bestemmingsplankaart met voorschriften



ARTIKEL 38 WONEN

- 38.1 Bestemmingsomschrijving
- 38.2 Bouwregels
- 38.3 Afwijken van de bouwregels
- 38.4 Specifieke gebruiksregels
- 38.5 Afwijken van de gebruiksregels
- 38.6 Wijzigingsbevoegdheid

38.1 BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING

38.1.1 BASISBESTEMMING

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, met daaraan ondergeschikt:

- a. de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis met een maximum oppervlakte van 150 m²,
- b. bed and breakfast met een maximum oppervlakte van 150 m².
- c. mantelzorg,

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken,
- e. erven,
- f. terreinen en
- g. voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van warmte-koude-opslag, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

38.1.2 TOEGESTAAN MEDEGEBRUIK TER PLAATSE VAN FUNCTIE-AANDUIDINGEN

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarische woning' zijn de gronden tevens bestemd voor het instandhouden van bedrijfsgebouwen, die bij de tervisielegging van het ontwerp van het plan in gebruik waren voor agrarische doeleinden.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'atelier' zijn de gronden tevens bestemd voor de exploitatie van een atelier.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' zijn de gronden tevens bestemd voor de exploitatie van een caravanstalling.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' zijn de gronden tevens bestemd voor verblijfsrecreatie, met dien verstande dat de exploitatie van een hotel niet is toegestaan.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' zijn de gronden tevens bestemd voor verblijfsrecreatie, met dien verstande dat de exploitatie van een hotel niet is toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' op het adres Gerinkhoekweg 31 zijn de gronden tevens bestemd voor de realisatie van 5, niet voor permanente bewoning bedoelde, recreatieappartementen in een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw.
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuur' zijn de gronden tevens bestemd voor de instandhouding van een schuur, waarvan de oppervlakte mag niet groter zijn dan de functieaanduiding, de goothoogte maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen. De schuur mag niet worden verplaatst.
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - beheergebouw' zijn de gronden tevens bestemd voor de instandhouding van een beheergebouw, waarvan de oppervlakte niet groter mag zijn dan de functieaanduiding, de goothoogte maximaal 3,50 meter en de bouwhoogte maximaal 8 meter mag bedragen. Het beheergebouw mag niet worden verplaatst.
- h. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is wonen toegestaan, nadat het gebouw verbouwd is waarbij de karakteristieke kenmerken gehandhaafd blijven.
- i. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - bijzonder gebouw' zijn de gronden tevens bestemd voor de instandhouding van een bijzonder cultuurhistorisch gebouw, waarvan de inhoud niet mag worden vergroot en waarvan de hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de bouw- en goothoogte en dakvorm, niet mag worden gewijzigd.
- j. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - theeschenkerij' zijn de gronden tevens bestemd voor een theeschenkerij of andere vormen van lichte horeca, zoals een pannenkoekenhuis, een gelegenheid voor het geven van kookcursussen of een gelegenheid voor het houden van kleine recepties.
- k. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - e' mag de karakteristieke schuur pas worden bewoond, nadat deze is verbouwd op een manier waarop de karakteristieke kenmerken gehandhaafd zijn gebleven [sba-e].

38.2 BOUWREGELS

38.2.1 ALGEMEEN

- a. Op de voor Wonen aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 38.1.
- b. Nieuwbouw ten behoeve van de uitoefening van een bed and breakfast is niet toegestaan.
- c. Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 38.2.1 onder 1, 38.2.2 en 38.2.4, mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Het in de vorige volzin bepaalde geldt niet voor bouwwerken, die zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan waren toegestaan.

38.2.2 HOOFDGEBOUWEN EN BIJBEHORENDE BOUWWERKEN

- a. Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak.
- b. Binnen een bouwvlak mag maximaal één wooneenheid met daarin maximaal één woning aanwezig zijn, tenzij door middel van een aanduiding anders is aangegeven.
- c. De inhoud van een wooneenheid mag maximaal 750 m³ bedragen. De goothoogte van een wooneenheid mag ten hoogste 6 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 10 meter bedragen.
- d. Wooneenheden mogen niet worden verplaatst.
- e. In afwijking van het bepaalde onder a van dit lid mag op gronden die middels de functieaanduiding 'recreatiewoning' tevens zijn bestemd voor verblijfsrecreatie, een recreatiewoning aanwezig zijn, waarvan de inhoud ten hoogste 250 m³ mag bedragen, inclusief bijbehorend bouwwerk en kelder. De goothoogte mag maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte mag maximaal 5 meter bedragen. De afstand van het bouwwerk tot de recreatiewoning mag niet meer dan 5 meter bedragen.
- f. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bouwregels:
 1. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag, bij een omvang van het bestemmingsvlak tot 250 m², maximaal 75 m² en bij een bestemmingsvlak met een omvang vanaf 250 m², niet meer dan 30 % van de omvang van het bestemmingsvlak, met een maximum van 100 m² bedragen per wooneenheid;
 2. de bouw van bijbehorende bouwwerken is uitsluitend toegestaan in het achtererfgebied;
 3. de maximale goothoogte voor bijbehorende bouwwerken bedraagt 3 meter;
 4. de maximale bouwhoogte voor bijbehorende bouwwerken bedraagt 6 meter ;
 5. bijbehorende bouwwerken mogen niet worden samengevoegd of verplaatst, indien de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel groter is dan de oppervlakte die ingevolge het bepaalde onder f, sub 1 van dit lid is toegestaan.
 6. De bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zijnde een uitbreiding van de wooneenheid, mag binnen het bouwvlak maximaal gelijk zijn aan de bouwhoogte van de wooneenheid; de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zijnde een uitbreiding van de wooneenheid, mag binnen het bouwvlak maximaal gelijk zijn aan de goothoogte van de wooneenheid.
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag de bestaande bebouwing, niet worden gewijzigd.
- h. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - d' (Wiggersbosweg 60) mag pas een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend, indien voldaan is aan de verplichting dat van de bestaande bijgebouwen in totaal 163 m² is gesloopt [sba - d].
- i. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - f' (Boekelerhofweg 50) mag pas een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend, indien de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente is ondertekend en de bouwaanvraag wat betreft erfinrichting en beeldkwaliteit voldoet aan de randvoorwaarden zoals die zijn opgenomen in bijlage 5 van deze planregels.

38.2.3 NUTSVOORZIENINGEN

In afwijking van het bepaalde in de leden 38.2.2 en 38.2.4 gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 meter en de bouwhoogte 5 meter bedragen.

38.2.4 OVERIGE, NIET EERDER GENOEMDE, BOUWWERKEN

De (bouw)hoogte van overige, niet eerder genoemde, bouwwerken mag ten hoogste bedragen:

- a. 6 meter voor palen en masten;
- b. 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen, voorzover achter de voorgevelrooilijn gelegen en 1 in de overige gevallen;
- c. 2,50 meter voor alle overige bouwwerken.

38.3 AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS

38.3.1 OMSCHRIJVING BEVOEGDHEID

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 38.2.2 ten behoeve van:

- a. het vergroten van de inhoud van een voormalige agrarische bedrijfswoning met de inhoud van de in hetzelfde gebouw aanwezige voormalige agrarische bedrijfsruimte, met dien verstande dat de gezamenlijke inhoud van de wooneenheid en het bedrijfsgedeelte niet mag worden vergroot, het aantal woningen niet mag toenemen en de karakteristiek van het gebouw, bepaald door bouwhoogte, goothoogte, gevelindeling en dakvorm niet in onevenredige mate mag worden aangetast.
- b. de in pandige splitsing van een wooneenheid in twee woningen, indien de inhoud van dit hoofdgebouw tenminste 1000 m³ bedraagt, met dien verstande dat door splitsing van de wooneenheid de karakteristiek van het gebouw, bepaald door bouwhoogte, goothoogte, gevelindeling en dakvorm niet in onevenredige mate mag worden aangetast.
- c. het verplaatsen van wooneenheden binnen het bouwvlak.
- d. de bouw van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak;
- e. de bouw van bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied;
- f. het verplaatsen of samenvoegen van bijbehorende bouwwerken, in het geval de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op het bestemmingsvlak groter is dan de oppervlakte die ingevolge het bepaalde in 38.2.2 is toegestaan, met dien verstande dat maximaal 50 procent van het aantal gesloopte m² aan bijbehorende bouwwerken mag worden teruggebouwd;
- g. het vergroten van een agrarisch bedrijfsgebouw binnen een gebied met de aanduiding 'agrarische woning', met dien verstande dat per bouwvlak een eenmalige uitbreiding kan worden toegestaan met maximaal 100 m², onder de voorwaarde

- dat de bouw en ingebruikname van deze dierverblijven geen nadelige invloed heeft op de Natura2000-gebieden Aamsveen, Lonnekermeer, Oldenzaalse landgoederen, Dinkelland, Buurserzand, Haaksbergerveen en het Witteveen;
- h. het wijzigen van een bestaand, waardevol bedrijfsgebouw ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de karakteristieke waarde van het gebouw, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

38.3.2 NADERE VOORWAARDEN

Aan de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 38.3.1 sub c tot en met h worden de volgende voorwaarden gesteld:

- de inpassing in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden; bij de beoordeling van het effect van ontwikkelingen op de ruimtelijke kwaliteit is het landschapstype waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt en het hiervoor opgestelde koesteransicht richtinggevend. De landschapstypenkaart en bijbehorende koesteransichten maken als bijlage 3 onderdeel uit van deze regels;
- het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden;
- de (bedrijfs)activiteiten moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- de afwijking mag niet toegepast worden binnen de Ecologische Hoofstructuur (EHS), zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel;
- met betrekking tot de aanduiding "karakteristiek" mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het gebouw.

38.4 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- voor zover het gebouwen, of delen van gebouwen betreft, die op grond van het bepaalde in lid 38.1 voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis mogen worden gebruikt, een medegebruik voorzover dit betrekking heeft op een oppervlakte groter dan het gebruik van meer dan 49 procent van de som van de gebruiksvloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 150 m²;
- de uitoefening van een bedrijf als bedoeld in categorie 2 of hoger van de bij deze regels behorende lijst van bedrijfstypen (bijlage 1).
- voorzover de gronden in dit plan zijn voorzien van de functie-aanduiding 'atelier', geldt, in afwijking van het bepaalde onder b van dit lid, dat geen activiteiten zijn toegestaan als bedoeld in categorie 3 of hoger van de bij deze regels behorende lijst van bedrijfstypen (bijlage 1).
- het permanent bewonen van een opstal met de functie-aanduiding 'recreatiewoning' of 'verblijfsrecreatie'.
- het permanent bewonen van een bed and breakfast accommodatie.
- de exploitatie van een winkel, horecabedrijf, of seksinrichting.

38.5 AFWIJKEN VAN DE GEBRUIKSREGELS

38.5.1 OMSCHRIJVING BEVOEGDHEID

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- lid 38.4, ten behoeve van de vestiging van een bedrijf dan wel wijziging of aanpassing van een bestaand bedrijf in een bedrijf dat niet is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 1 van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 38.4 op die locatie toegestane bedrijven;
- lid 38.4, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis, dat is genoemd in categorie 2 uit de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende lijst van bedrijfstypen (bijlage 1).

38.5.2 NADERE VOORWAARDEN

Aan de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 38.5.1 sub a en b worden de volgende voorwaarden gesteld:

- de inpassing in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden; bij de beoordeling van het effect van ontwikkelingen op de ruimtelijke kwaliteit is het landschapstype waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt en het hiervoor opgestelde koesteransicht richtinggevend. De landschapstypenkaart en bijbehorende koesteransichten maken als bijlage 3 onderdeel uit van deze regels;
- het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden;
- de (bedrijfs)activiteiten moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- de afwijking mag niet toegepast worden binnen de Ecologische Hoofstructuur (EHS), zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

38.6 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

38.6.1 OMSCHRIJVING

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen:

- ten behoeve van dag- of verblijfsrecreatie, bedrijven uit de categorie 1 voorkomend binnen de hoofdgroepen Bedrijven, Maatschappelijk, Horeca, Cultuur en Ontspanning en Dienstverlening van de bij deze planregels behorende lijst van bedrijfstypen (bijlage 1) in een bestaand, eventueel daarvoor geschikt te maken, gebouw binnen een bouwvlak, met dien verstande dat:
 - het betreffende gebouw tenminste vijf jaar (niet wederrechtelijk) in gebruik is geweest voor bedrijfsdoeleinden;
 - de functiewijziging ook met vervangende nieuwbouw gepaard kan gaan, indien het bestaande bedrijfsgebouw om bouwtechnische redenen niet geschikt (te maken) is voor het beoogde doel, onder de voorwaarde dat maximaal 50 procent van het aantal gesloopte vierkante meters kan worden teruggebouwd met een maximum van 150 m²;

3. voor plannen die voorzien in de realisatie van recreatieverblijven (boerenappartementen) geldt dat er maximaal 3 recreatieverblijven mogen worden gerealiseerd en elk recreatieverblijf een gebruiksvloeroppervlakte heeft van niet meer dan 65 m²;
4. burgemeester en wethouders bevoegd zijn, de vestiging van andere dan de in de aanhef van dit lid bedoelde bedrijven toe te staan, mits die bedrijven naar hun aard vergelijkbaar zijn met de binnen de genoemde hoofdgroepen toegestane bedrijven uit categorie 1 en die bedrijven, gelet op hun invloed op hun omgeving, daarmee gelijk kunnen worden gesteld;
5. de exploitatie van een hotel, café/bar, c.q. de exploitatie van een partycentrum niet is toegestaan.
- b. ten behoeve van het wonen in een bestaand, eventueel daarvoor geschikt te maken, waardevol voormalig (bedrijfs)gebouw, met dien verstande dat:
 1. een woonfunctie slechts wordt toegekend, indien het gebouw een inhoud heeft van minimaal 450 m³;
 2. de karakteristieke waarde van het gebouw door de nieuwe functie niet mag worden aangetast;
 3. de inhoud van het gebouw niet mag worden vergroot;
 4. overige op het erf voorkomende voormalige bedrijfsgebouwen moeten worden afgebroken, tenzij zij van belang zijn voor het behoud van het karakter van het erf.
- c. door het toekennen van een functieaanduiding op de verbeelding aan een bestaand gebouw, die genoemd zijn in 38.1.2 onder b (atelier) en c (caravanstalling, groter dan 150 m²);
- d. door het verwijderen van de verbeelding van een functie-aanduiding, indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
- e. door het veranderen van de vorm van een bestaand bouwvlak, met dien verstande dat bouwgrenzen met niet meer dan 20 meter mogen worden verschoven.

38.6.2 NADERE VOORWAARDEN

Aan de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 38.6.1 sub a, b c en e worden de volgende voorwaarden gesteld:

- a. de inpassing in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden; bij de beoordeling van het effect van ontwikkelingen op de ruimtelijke kwaliteit is het landschapstype waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt en het hiervoor opgestelde koesteransicht richtinggevend. De landschapstypenkaart en bijbehorende koesteransichten maken als bijlage 3 onderdeel uit van deze regels;
- b. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden;
- c. de (bedrijfs)activiteiten moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- d. de afwijking mag niet toegepast worden binnen de Ecologische Hoofstructuur (EHS), zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

ARTIKEL 3 AGRARISCH

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.2 Bouwregels

3.3 Nadere eisen

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

3.1.1 BASISBESTEMMING

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor het weiden van vee en de exploitatie van een grondgebonden agrarisch bedrijf, alsmede het behoud van landschapselementen, met daaraan ondergeschikt:

- a. indien en voorzover bestaande opstallen binnen een bouwvlak hiervoor ten tijde van de vaststelling van het plan niet wederrechtelijk in gebruik waren, voor intensieve veehouderij;
- b. het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden, zoals opgenomen in de koesteransichten die zijn opgesteld voor de verschillende landschapstypen en als bijlage 3 Kaart landschapstypen en koesteransichten onderdeel uitmaken van deze regels;
- c. agrarisch natuurbeheer;
- d. de winning van zout, voor zover daarvoor een concessie is gegeven;
- e. extensieve recreatie;
- f. ondergrondse infrastructurele voorzieningen (hoogspanningsverbindingen en hoge druk aardgastransportleidingen uitgezonderd);
- g. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen en andere voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden en bergen van water;
- h. het wonen, indien en voorzover op grond van lid 3.2.2 van deze planregels de bouw van een bedrijfswoning is toegestaan;
- i. mantelzorg, indien en voorzover op grond van lid 3.2.2 van deze planregels de bouw van een bedrijfswoning is toegestaan;
- j. de verkoop van op het betreffende agrarisch bedrijf geteelde, gefokte en/of verwerkte producten, met dien verstande dat het bruto-verkoopvloeroppervlak niet meer dan 100 m² mag bedragen;
- k. de uitoefening van een beroep of de exploitatie van een bedrijf voorkomend in de categorieën 1 of 2 van de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 1, waarbij de activiteiten plaats moeten vinden binnen een bestaand (eventueel daarvoor geschikt te maken) agrarisch bedrijfsgebouw. Per agrarisch bedrijf mag maximaal 300 m² bedrijfsvloeroppervlakte voor de nevenactiviteiten in gebruik zijn. Per agrarisch bedrijf mag maximaal 150 m² voor bed and breakfast in gebruik zijn. Deze oppervlakte telt mee in de totale oppervlakte die voor nevenactiviteiten in gebruik mag zijn;
- l. kleinschalige dagrecreatieve activiteiten op het gebied van cultuur en educatie, het bieden van dagbesteding aan specifieke doelgroepen uit de zorgsector, het opvangen en stallen van paarden en/of pony's in de vorm van een paardenpension en de stalling van caravans en campers en boten, met dien verstande dat:
 1. de activiteiten plaats moeten vinden binnen een bestaand (eventueel daarvoor geschikt te maken) agrarisch bedrijfsgebouw;
 2. maximaal 300 m² bedrijfsvloeroppervlakte is toegestaan, waarbij alle nevenactiviteiten meetellen.
 3. een horecabedrijf niet is toegestaan;
 4. er geen overnachtingen mogen plaatsvinden, behalve daar waar bed and breakfast is toegestaan.
- m. (co-)vergisting van mest in een gesloten co-vergistingsinstallatie, met dien verstande dat co-vergisting alleen is toegestaan, als daarbij eigen geproduceerde mest wordt verwerkt en eigen of van derden afkomstige co-substraten worden toegevoegd en het digestaat (de co-vergiste mest) op de tot het bedrijf behorende gronden wordt gebruikt. Het digestaat moet voor minstens 50% uit dierlijke mest bestaan en nuttig toegepast worden;
- n. de opwekking van hernieuwbare energie door de plaatsing van windturbines, uitsluitend voor zover gelegen op een afstand van meer dan 30 meter ten opzichte van de bestemming 'Leiding - Gas';
- o. bouwwerken;
- p. erven;
- q. terreinen en
- r. voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van warmte-koude-opslag, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

3.1.2 TOEGESTAAN MEDEGEBRUIK TER PLAATSE VAN FUNCTIE-AANDUIDINGEN

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt' zijn de gronden tevens bestemd voor de exploitatie van een bomenteeltbedrijf.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is het niet toegestaan een bedrijfswoning te realiseren.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' zijn de gronden tevens bestemd voor de exploitatie van een mini-camping gedurende de periode 15 maart tot en met 31 oktober.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' zijn de gronden tevens bestemd voor verblijfsrecreatie.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' zijn de gronden tevens bestemd voor verblijfsrecreatie.
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – schuur' zijn de gronden tevens bestemd voor de instandhouding van een schuur die mag worden gebruikt voor agrarische doeleinden.
- g. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - kwekerij" zijn de gronden tevens bestemd voor een kwekerij.
- h. ter plaatse van de aanduiding "zend en ontvangstinstallatie" zijn de gronden tevens bestemd voor een zend- en ontvangstinstallatie.

- i. Ter plaatse van de aanduiding "waterberging" zijn de gronden tevens bestemd voor een waterberging en / of waterstaatsdoeleinden.
- j. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen - beheergebouw" zijn de gronden tevens bestemd voor een beheergebouw.
- k. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn de gronden tevens bestemd voor een parkeerterrein.
- l. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - schuilstal" zijn de gronden tevens bestemd voor een schuilstal.

3.2 BOUWREGELS

3.2.1 ALGEMEEN

- a. Op de voor Agrarisch aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 3.1.
- b. Etagebouw of splitsing van een bestaand gebouw in etages ten behoeve van een (pluim-)veehouderij is niet toegestaan.
- c. Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 3.2.1a, 3.2.2, 3.2.3 en 3.2.4 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd, mits de bestaande afwijkingen naar aard en omvang niet worden vergroot. Het in de vorige volzin bepaalde geldt niet voor bouwwerken, die zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan en niet krachtens de overgangsbepalingen van dat plan waren toegestaan.

3.2.2 GEBOUWEN EN BIJBEHORENDE BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE

- a. Gebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een op de kaart aangegeven bouwvlak.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a van dit lid mag op gronden die middels de functieaanduiding 'kampeerterrein' tevens zijn bestemd voor de exploitatie van een mini-camping, één sanitaire voorziening worden gebouwd, waarvan de oppervlakte maximaal 60 m², de goothoogte maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 4,5 meter mag bedragen. Op gronden die zijn voorzien van de functie-aanduiding 'kampeerterrein' mogen geen sta-caravans worden geplaatst.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a van dit lid mag op gronden die middels de functieaanduiding 'recreatiewoning' tevens zijn bestemd voor verblijfsrecreatie, een recreatiewoning aanwezig zijn, waarvan de inhoud ten hoogste 250 m³ mag bedragen, inclusief bijbehorend bouwwerk en kelder. De goothoogte maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte maximaal 5 meter mag bedragen. De afstand van het bouwwerk tot de recreatiewoning mag niet meer dan 5 meter bedragen.
- d. In afwijking van het bepaalde onder a van dit lid mag op gronden die middels de functieaanduiding 'verblijfsrecreatie' tevens zijn bestemd voor verblijfsrecreatie, één of meer recreatieverblijven aanwezig zijn, waarvan de gebruiksvoeropervlakte maximaal 65 m² per recreatieverblijf mag bedragen, de goothoogte maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte maximaal 5 meter mag bedragen, of zoveel meer als die oppervlakte of (goot-)hoogte bedroeg ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan. Bij een recreatieverblijf zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan.
- e. In afwijking van het bepaalde onder a van dit lid mag op gronden die middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuur' tevens zijn bestemd voor de instandhouding van een schuur, een schuur aanwezig zijn waarvan de oppervlakte mag niet groter zijn dan de functieaanduiding, de goothoogte maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen. De schuur mag niet worden verplaatst.
- f. Per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan. Indien ten tijde van de terinzagelegging meer bedrijfswoningen aanwezig zijn is dit toegestaan. Bedrijfswoningen dienen vrijstaand te worden gebouwd. De inhoud van een bedrijfswoning mag ten hoogste 900 m³, de goothoogte maximaal 6 en de bouwhoogte maximaal 10 meter bedragen, met dien verstande dat bij het bepalen van de inhoud van de bedrijfswoning, de in de bedrijfswoning aanwezige ruimten die ten dienste staan van het bedrijf onverkort meetellen. Voor bestaande bedrijfswoningen, die onderdeel uitmaken van een (groter) hoofdgebouw, geldt dat zij mogen worden gehandhaafd, vernieuwd en vergroot, met dien verstande dat voor die bedrijfswoningen een afwijkende maximale inhoudsmaat van toepassing is van 750 m³.
- g. De goothoogte van een agrarisch bedrijfsgebouw mag maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 12 meter bedragen. De toegestane maximale bouwhoogte van een voor agrarische doeleinden te gebruiken bijbehorend bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedraagt 6 meter en 12 meter voor een voedsilo.
- h. Per bouwvlak mogen bij bedrijfswoningen behorende bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Voor bij bedrijfswoningen behorende bijbehorende bouwwerken geldt dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m² per wooneenheid mag bedragen, dat de toegestane maximale goothoogte 3 meter en de maximale bouwhoogte 6 meter mag bedragen. De bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zijnde een uitbreiding van de wooneenheid, mag binnen het bouwvlak maximaal gelijk zijn aan de bouwhoogte van de wooneenheid; de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zijnde een uitbreiding van de wooneenheid, mag binnen het bouwvlak maximaal gelijk zijn aan de goothoogte van de wooneenheid.
- i. De bouw van een rijhal is uitsluitend toegestaan ten behoeve van de exploitatie van een productiegerichte paardenhouderij. De toegestane maximale oppervlakte van een rijhal bedraagt 1.000 m².

3.2.3 NUTSVORZIENINGEN

In afwijking van het bepaalde in de leden 3.2.2 en 3.2.4 gelden voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk mag maximaal 25 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 5 meter bedragen.

3.2.4 OVERIGE, NIET EERDER GENOEMDE, BOUWWERKEN

- a. Sleufsilo's, voer- en mestsilo's, mestopslagplaatsen en kuilvoerplaten zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak. Windturbines zijn niet toegestaan.
- b. De maximaal toegestane bouwhoogte van voersilo's bedraagt 12 meter. Voor mestbassins ten behoeve van energieopwekking door middel van (co-)vergisting geldt een maximale bouwhoogte van 12 meter. Voor erfafscheidingen,

- sleufsilos, mestopslagplaatsen en kuilvoerplaten geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter.
- c. De bouw van boogkassen is niet toegestaan.
- d. Voor niet eerder genoemde bouwwerken geldt binnen het bouwvlak een maximale bouwhoogte van 6 meter en daarbuiten een maximale bouwhoogte van 3 meter.

3.3 NADERE EISEN

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing met betrekking tot:
 1. de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;
 2. de aard, bouwhoogte en de situering van erfafscheidingen.
- b. De in dit lid genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld indien dit voortvloeit uit bijlage 3.

3.4 AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS

3.4.1 OMSCHRIJVING BEVOEGDHEID

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 3.2.2, onder a, voor de bouw van een zouthuisje, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter en een oppervlakte van maximaal 20 m²;
- b. 3.2.2, onder f, voor de bouw van een tweede vrijstaande bedrijfswoning met een inhoud van maximaal 900 m³ (in pandige bedrijfsruimten inbegrepen), een maximale goothoogte van 6 en een maximale bouwhoogte van 10 meter, met dien verstande, dat het besluit tot afwijking uitsluitend wordt verleend, indien:
 1. het gaat om een agrarisch bedrijf, dat in hoofdzaak is gericht op het houden van vee;
 2. de arbeidsbehoefte van het bedrijf tenminste twee volwaardige arbeidskrachten bedraagt;
 3. de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering en het agrarisch bedrijf zicht heeft op een duurzame voortzetting (voldoende toekomstperspectief heeft);
 4. met toepassing van het bepaalde onder c en d van dit lid niet in de behoefte aan aanvullende woonruimte bij het bedrijf kan worden voorzien.
- c. 3.2.2, onder f, voor het vergroten van een bedrijfswoning tot ten hoogste de inhoud van het oorspronkelijk hoofdgebouw, waarvan de woning een onderdeel vormt, met dien verstande dat de bestaande karakteristiek van het hoofdgebouw, bepaald door de bouw- en goothoogte en dakvorm, hierbij moet worden gehandhaafd.
- d. 3.2.2, onder f, voor het inpandig splitsen van een bestaande bedrijfswoning in twee bedrijfswoningen, indien dit hoofdgebouw een inhoudsmaat heeft van meer dan 1000 m³, met dien verstande dat de inhoud hierbij niet mag worden vergroot en dat de bestaande karakteristiek van het hoofdgebouw, bepaald door de bouw- en goothoogte en dakvorm, moet worden gehandhaafd.
- e. 3.2.4 voor het bouwen van sleufsilos, mest- en voederplaten buiten het bouwvlak tot een oppervlakte van maximaal 2500 m² onder de voorwaarde dat deze aansluitend aan het bouwvlak worden aangelegd.
- f. 3.2.4 voor de bouw van boogkassen met een oppervlakte van maximaal 250 m² per agrarisch bedrijf.

3.4.2 NADERE VOORWAARDEN

Aan de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3.4.1 sub b tot en met f worden de volgende voorwaarden gesteld:

- a. de inpassing in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden; bij de beoordeling van het effect van ontwikkelingen op de ruimtelijke kwaliteit is het landschapstype waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt en het hiervoor opgestelde koesteransicht richtinggevend. De landschapstypenkaart en bijbehorende koesteransichten maken als bijlage 3 onderdeel uit van deze regels;
- b. de afwijking mag niet toegepast worden binnen de Ecologische Hoofstructuur (EHS), zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

3.5 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen, voor zover het gebouwen of delen van gebouwen betreft, die op grond van het bepaalde in lid 3.1 voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis mogen worden gebruikt, voor zover dit medegebruik betrekking heeft op een oppervlakte groter dan het gebruik van meer dan 49 procent van de som van de gebruiksvloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 300 m²;
- b. het gebruik van gebouwen, voorzover het gebouwen of delen van gebouwen betreft, die op grond van het bepaalde in lid 3.1 voor de uitoefening van een bed and breakfast mogen worden gebruikt, voor zover dit medegebruik betrekking heeft op een oppervlakte groter dan het gebruik van meer dan 49 procent van de som van de gebruiksvloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 150 m²;
- c. c.1. het permanent bewonen van een opstal met de functie-aanduiding 'recreatiewoning' of 'verblijfsrecreatie'.
- c.2. In afwijking van het bepaalde in c.1 is permanente bewoning toegestaan in de opstallen met de functieaanduiding 'recreatiewoning' gelegen aan de Nieuwe Beekweg met de nummers 132, 140, 161 en 167. Indien de permanente bewoning wordt onderbroken gedurende een jaar dan wel wordt beëindigd, is permanente bewoning niet langer toegestaan en is het bepaalde onder c.1 weer van toepassing.
- d. het permanent bewonen van een bed and breakfast accommodatie;
- e. het opslaan van zand, stenen en naar aard daarmee gelijk te stellen materialen buiten het bouwvlak gedurende langer dan zes maanden per jaar;
- f. het gebruik van grond als volkstuintje; het winnen van zand; het houden van een evenement, zonder te hebben voldaan aan het bepaalde in de Algemene Plaatselijke Verordening.

3.6 OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET UITVOEREN VAN EEN WERK, GEEN BOUWWERK ZIJNDE, OF VAN WERKZAAMHEDEN

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het rooien en verwijderen/afgraven van houtwallen, c.q. het rooien van singels;
 2. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, buiten een bouwvlak en met een oppervlakte van meer dan 50 m²;
- b. Voor gronden die zijn gelegen op een afstand van minder dan 50 meter vanaf gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Agrarische functie met ecologische waarden, Bos, of Natuur geldt dat het verboden is om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het verrichten van onderzoeks- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, water en andere bodemschatten;
 2. het graven en/of dempen van sloten en het door afwateren, ontwateren of afdammen wijzigen van de grondwaterstand;
 3. het leggen van drainagebuizen.
- c. De onder a en b van dit lid bedoelde verboden zijn niet van toepassing op werken of werkzaamheden, die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
- d. De omgevingsvergunning als bedoeld onder a van dit lid wordt geweigerd, indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de aanwezige landschapselementen in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.
- e. De omgevingsvergunning als bedoeld onder b van dit lid wordt geweigerd, indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de natuurlijke waarden van de in de bestemmingsomschrijvingen van de onder b genoemde bestemmingen in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.

3.7 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

3.7.1 OMSCHRIJVING BEVOEGDHEID

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen:

- a. ten behoeve van dag- of verblijfsrecreatie, bedrijven uit de categorie 1 voorkomend binnen de hoofdgroepen Bedrijven, Maatschappelijk, Horeca, Cultuur en ontspanning en Dienstverlening van de bij deze planregels behorende lijst van bedrijfstypen (bijlage 1) in een bestaand, eventueel daarvoor geschikt te maken, voormalig bedrijfsgebouw binnen een bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. het betreffende gebouw tenminste vijf jaar (niet wederrechtelijk) in gebruik is geweest voor bedrijfsdoeleinden;
 2. de functiewijziging ook met vervangende nieuwbouw gepaard kan gaan, indien het bestaande bedrijfsgebouw om bouwtechnische redenen niet geschikt (te maken) is voor het beoogde doel;
 3. de functiewijziging betrekking kan hebben op maximaal 300 m² gebruiksvloeroppervlakte;
 4. voor plannen die voorzien in de realisatie van recreatieverblijven geldt, in afwijking van het bepaalde onder a, sub 3, van dit lid, dat er maximaal 3 recreatieverblijven mogen worden gerealiseerd en elk recreatieverblijf een gebruiksvloeroppervlakte heeft van niet meer dan 65 m²;
 5. burgemeester en wethouders bevoegd zijn, de vestiging van andere dan de in de aanhef van dit lid bedoelde bedrijven toe te staan, mits die bedrijven naar hun aard vergelijkbaar zijn met de binnen de genoemde hoofdgroepen toegestane bedrijven uit categorie 1 en die bedrijven, gelet op hun invloed op hun omgeving, daarmee gelijk kunnen worden gesteld;
 6. de exploitatie van een hotel, café/bar, c.q. de exploitatie van een partycentrum niet is toegestaan.
- b. door het wijzigen van de bestemming Agrarisch in de bestemming Wonen na beëindiging van de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 1. de wijziging zich niet kan uitstrekken tot een groter gebied dan het bestaande erf,
 2. de wijziging er niet toe kan strekken dat het aantal wooneenheden op het erf toeneemt.
- c. door het wijzigen van de bestemming Agrarisch in de bestemming Bos of Natuur na beëindiging van de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf.
- d. door het toevoegen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – mestverwerking' binnen een bestaand agrarisch bouwvlak, met als doel de volgende vormen van (co-)vergisting van mest mogelijk te maken:
 - De (co-)vergistingsinstallatie verwerkt eigen geproduceerde mest en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe. Het digestaat wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt, of naar derden afgevoerd. Het digestaat dient voor minstens 50% uit dierlijke mest te bestaan en nuttig toegepast te worden.
 - De (co-)vergistingsinstallatie verwerkt aangevoerde mest geproduceerd door derden en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe. Het digestaat wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt. Het digestaat dient voor minstens 50% uit dierlijke mest te bestaan en nuttig toegepast te worden.
- e. ten behoeve van de vestiging van een bomenteeltbedrijf;
- f. voor realisering van een schuilstal door toevoeging van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch- schuilstal" met dien verstande dat:
 - het perceel met de bestemming "agrarisch" minimaal 1 hectare groot is;

- de afmetingen van de schuilstal maximaal 15 m² met een maximale goothoogte van 2,5 m en een maximale bouwhoogte van 3,5 m mogen zijn.
- de schuilstal moet een open karakter hebben door te beschikken over maximaal drie wanden;
- de schuilstal enkel gebruikt mag worden voor de huisvesting van hobbydieren. Het opslaan van landbouwgereedschap, (bouw)materiaal, auto's e.d. of gebruik als (huishoudelijke) berging of hobbyruimte is niet toegestaan;
- de vormgeving passend dient te zijn in het landschap. Voor materialisering geldt daarbij gepotdekselde houten gevelbekleding in een bedekte kleur, schuine afdekking met een dakbedekking van bitumen singels, leijes of donkere dakpannen. Niet toegestaan zijn stalen (damwand)profielen, gemetselde of anderszins stenen muren en golfplaten.

- g. ten behoeve van de vestiging van een intensieve kwekerij, indien en voorzover de vestigingslocatie binnen een bestaand bouwvlak is gelegen;
- h. ten behoeve van de vestiging van een gebruiksgerichte paardenhouderij, indien en voorzover de vestigingslocatie binnen een bestaand bouwvlak is gelegen;
- i. door het verwijderen van de kaart van een functie-aanduiding, indien de betreffende activiteit ter plaatse gedurende tenminste een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet.

3.7.2 NADERE VOORWAARDEN

Aan de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3.7.1 sub a tot en met h worden de volgende voorwaarden gesteld:

- a. de inpassing in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden; bij de beoordeling van het effect van ontwikkelingen op de ruimtelijke kwaliteit is het landschapstype waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt en het hiervoor opgestelde koesteransicht richtinggevend. De landschapstypenkaart en bijbehorende koesteransichten maken als bijlage 3 onderdeel uit van deze regels;
- b. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden;
- c. de (bedrijfs)activiteiten moet vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- d. de wijziging mag niet toegepast worden binnen de Ecologische Hoofstructuur (EHS), zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.