



HOFRIJCK

RENTMEESTERS



Een uiterst comfortabel landhuis met veel mogelijkheden en gelegen op een toplocatie!

Ericaweg 6, Holten





Magnifiek op de Holterberg gelegen landhuis (energielabel A, inhoud 1270 m³, woonoppervlakte 288 m²) dat in een uitstekende staat van onderhoud verkeert met inpandige garage, vrijstaande berging met overkapping en omgeven door een prachtige bos- en heidetuin met zonnige terrassen op een kavel van 1.09.50 hectare!

Via een eigen oprijlaan bereikt u het landhuis dat zich kenmerkt door een ontzettend leuke indeling, slapen en baden op de begane grond en een royale werkkamer welke geschikt kan zijn voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Het wonen op deze super-/gezinsplek garandeert rust, ruimte en privacy.

Kandidaten die het landhuis zouden willen vergroten kunnen zich uitleven want de (uit)bouwmogelijkheden op deze locatie zijn haast onbegrensd: het hoofdgebouw mag een maximale oppervlakte hebben/krijgen van 400 m² per bouwlaag (maximaal twee bouwlagen) met 150 m² aan bijgebouwen. Vergunning is verleend voor een verbouwing van het landhuis. De tekening van de verbouwing is toegevoegd aan deze verkoopbrochure.

Vanaf deze locatie wandelt of fietst u direct de schitterende natuur in van de Holterberg en binnen enkele wandelminuten bent u bij een aantal restaurants van naam en faam.

Niet alleen de natuur is (heel) dichtbij maar ook de dorpskern van Holten, met winkels, basisscholen, voortgezet onderwijs en een NS station, bevindt zich op loop-/fietsafstand.







Indeling begane grond

- entree/hal met garderobe, meterkast, open houten bordestrap naar verdieping en toiletruimte (2019) voorzien van wandcloset en wastafelmeubel
- dichte keuken voorzien van aanrechtbladen en inbouwapparatuur: 5-pits kookplaat, oven, vaatwasser, koel-/vrieskast en afzuigkap
- ruime en sfeervolle woonkamer met parketvloer, openslaande terrasdeuren en schouw voorzien van ingebouwde houtkachel
- serre met parketvloer
- werk-/slaapkamer
- badkamer (2019) met ligbad, doucheruimte en wastafel met twee kranen
- slaapkamer met openslaande terrasdeuren
- 2e dichte keuken met kastruimte en voorzien van aanrechtblad en inbouwapparatuur: inductiekookplaat, oven en koelkast
- royale werkkamer met houtkachel, vaste kast en open houten trap naar videberging
- inpandige garage met openslaande deuren en trap naar zoldervliering

















Indeling verdieping

- overloop met kastenwand
- garderobekamer met kastenwanden
- badkamer (2019) met doucheruimte voorzien van stortdouche en glazen deur, wastafelmeubel met twee wastafels, toilet en designradiator
- slaapkamer met balkondeuren
- slaapkamer met bergruimte







Technische gegevens

Het landhuis is traditioneel gebouwd in 1992, opgetrokken uit spouwmetselwerk en de zadeldaken zijn gedekt met keramische dakpannen. In 2005 zijn de hoofdwoning en de zijvleugel met elkaar verbonden.

Het landhuis is optimaal geïsoleerd: muur-, vloer- en dakisolatie en de hardhouten kozijnen, deuren en ramen zijn grotendeels voorzien van isolerende beglazing. Radiatoren (de badkamers zijn voorzien van elektrische vloerverwarming) zorgen voor de centrale verwarming van het landhuis, aangestuurd via een Atag combi-ketel welke tevens zorgt voor de warmwatervoorziening van het landhuis.

Veel vertrekken van het landhuis zijn uitgerust met rolluiken waarvan één rolluik automatisch bedienbaar is.

Het zadeldak van de zijvleugel is voorzien van 17 zonnepanelen.

Het landhuis heeft gas-, elektra-, water- en glasvezelaansluitingen en voor het afvalwater is er een septictank.

Op het perceel is een grondwaterbron met pomp aanwezig en er zijn meerdere aansluitingen in de tuin.







Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.500.000,- k.k.
Type woning	Landhuis
Bouwjaar	1992
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	2
Aantal kamers	8
Woonruimte	288 m ²
Overige inpandige ruimte	48 m ²
Perceeloppervlakte	10950 m ²
Bruto inhoud	1270 m ³
Externe bergruimte	14 m ²
Energielabel	A
Aanvaarding	in overleg





Bestemming



Volgens het vastgestelde omgevingsplan Buitengebied Rijssen-Holten heeft het perceel de aanduiding landhuis klasse A, natuurlandschap en landschap op de Holterberg.

De omgevingskaart met voorschriften is toegevoegd aan deze verkoopbrochure.



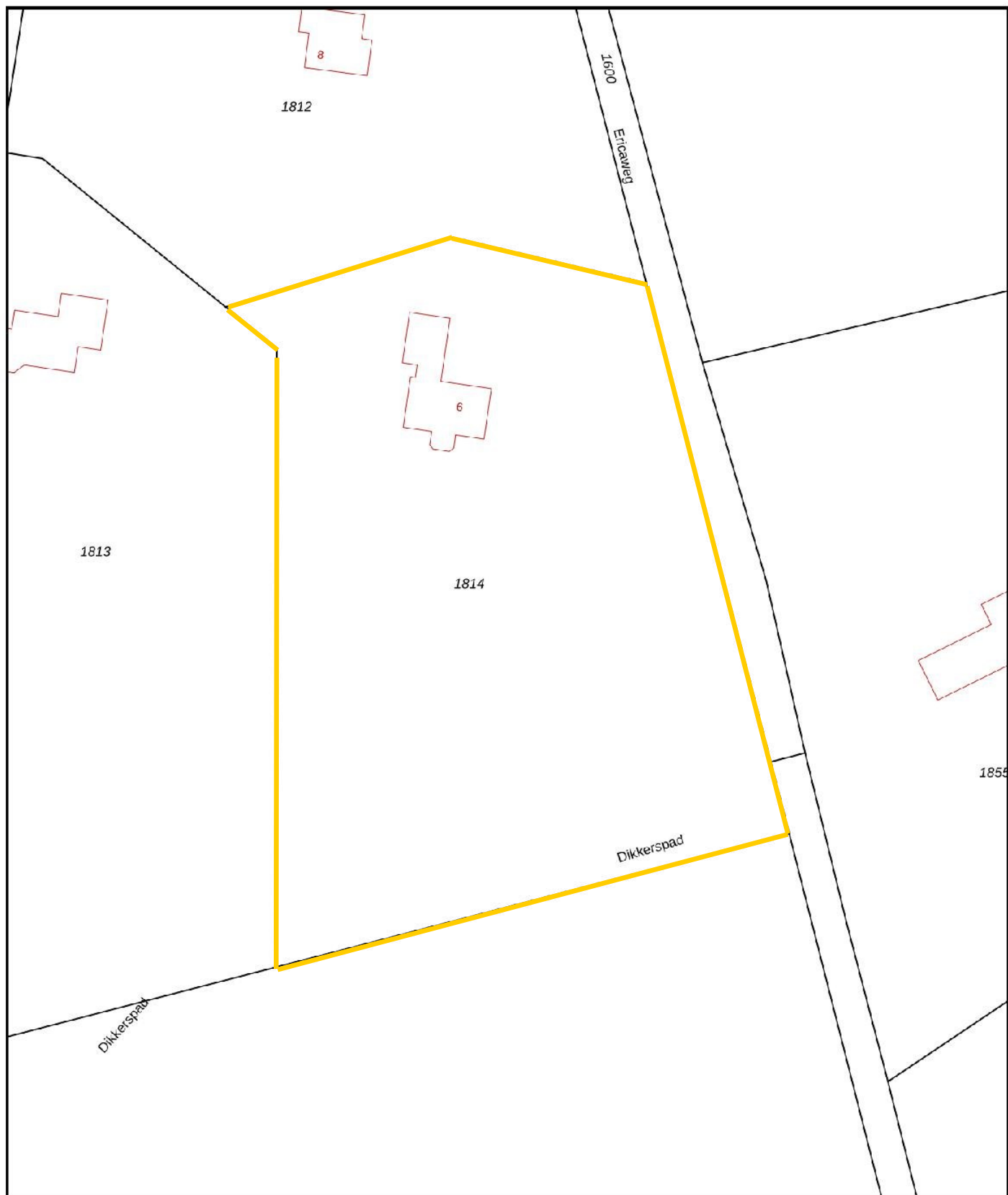
Hofrijck Rentmeesters

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

info@hofrijck.nl
www.hofrijck.nl

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

Kadastrale kaart

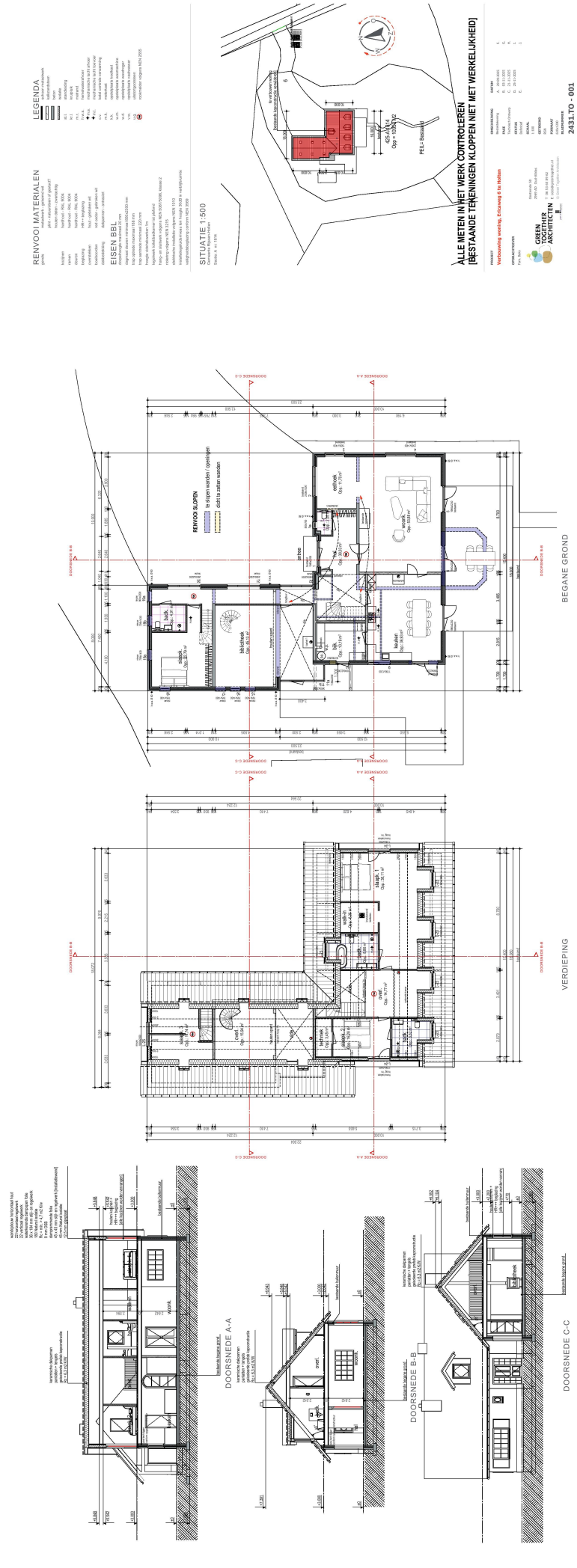


0 10 20 30 40 50m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Holten	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	
	Voorlopige kadastrale grens	A	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1814
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 mei 2024
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



BBMI / NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever Hofrijck Rentmeesters
Adres Ericaweg 6, Ericaweg 6, 7451 JJ Holten Holten
Document OC-2024-122630
Datum 29 juni 2024



Informatie bij het rapport

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

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

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 21 juni 2024 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	491,80 m ²
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	513,10 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	287,30 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	48,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n)	2,80 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	13,80 m²
Bruto inhoud - Woning	1270,48 m³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	1319,75 m ³

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

Op locatie gecontroleerd en ingemeten Raymond Schrave op 21 juni 2024.

Hilversum, 29 juni 2024



Ing. Mario van Essen
Object&co Nederland BV

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

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

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

Brutovloeroppervlakte (BVO)

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

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m² (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

Gebruiksoppervlakte (GO)

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

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

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m²;
- Constructieve delen zoals dragende binnenmuren en (leiding) schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen of een nis dan wel inspringend gebouwdelen, indien de horizontale doorsnede daarvan kleiner is dan of gelijk is aan 0,50 m²;
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

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

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m²;
- De ruimte(n) bouwkundig slechts geschikt is als bergruimte(n), bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met een 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

Object&co		MEETCERTIFICAAT				MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPORT GEBASEERD OP DE NEN 2580:2007/C1:2008				
	Datum Meetopname	21 juni 2024	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV						
	Datum Meetrapport	29 juni 2024	Opsteller	Mario van Essen						
	Meetrapportnr	OC-2024-123650	Opnemer	Raymond Schrave						
	Meetcertificaat Type A	Op locatie gecontroleerd en ingemeten	Status	Definitief						
	Object type	Woning	Verklaring Meetcertificaat A:							
	Adres	Ericaweg 6	Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.							
	Postcode/Plaats	Ericaweg 6, 7451 JJ Holten Holten	Object&co meet meetrapporten op conformie tot 800' de NEN 2580:2007/C1:2008 in combinatie met de hiervan afgeleide meetstructuur, bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580' en de meetstructuur bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN 2580' in de 2016 versie vastgesteld door NVM, VBO makelaar, VestgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.							
	Opdrachtgever	Hofrijck Rentmeesters								
	Adres	Molenbeilerweg 26								
	Postcode/Plaats	7451 JB Holten								
Object opgesplitst per bouwlaag	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
	Vides/Schalngat	Bruto vloeroppervlakte	Tarra oppervlakte	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Verticaal Verkeer > 4 m2 & Niet toegankelijke ruimten	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwegebonden buitenruimte	Externe begruimte	Bruto inhoud
	> 4 m2	(excl. Vides etc. > 4 m2)	(BVO-NVO)	C	D	GO	GOOI	GOGB	OEBR	M3
	A	(B+C+D+E+F+G+H)	B			E	F	G	H	I
Begane Grond	0,00	274,00	25,80	0,00	0,00	214,30	33,90	0,00	0,00	1014,89
Woon-Awerruimte	-	234,90	20,60	-	-	214,30	-	-	-	835,03
Garage (GR)	-	39,10	5,20	-	-	-	33,90	-	-	179,86
Eerste Verdieping	0,00	220,60	24,00	105,30	1,40	73,00	14,10	2,80	0,00	255,59
Woon-Awerruimte	-	138,10	15,00	75,90	1,40	65,80	-	2,80	-	255,59
Balken (Niet overschikt)	-	2,80	-	-	-	-	-	-	-	-
Woon-Awerruimte	-	20,10	2,80	10,10	-	7,20	-	-	-	incl. above
Zolder	-	39,60	6,20	19,30	-	-	14,10	-	-	incl. above
Extra	0,00	18,50	4,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13,80	49,26
Berging (EXT)	-	9,60	2,90	-	-	-	-	-	6,70	26,88
Schuur	-	8,90	1,80	-	-	-	-	-	7,10	22,38
Totalen geheel Perceel	0,00	513,10	54,50	105,30	1,40	287,30	48,00	2,80	13,80	1319,75
Procentueel tov BVO	100%	100%	10,62%	20,52%	0,27%	55,99%	9,35%	0,55%	2,69%	
Totalen Woning		491,80		T.b.v. Funda opgave in rood -->		287,30	48,00	2,80	13,80	1270,48





Legenda vlakketekening:

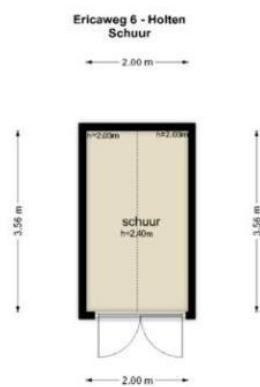
	VIDES / SCHALMGAT > 4 m ²		BRUTOVLOER- OPPERVLAKTE		TARRA OPPERVLAKTE		RUIMTE MET BEPERKTE STAAHOOGTE < 1.90 m		VV. VERTICAL VERKEER > 4 m ² & NIET TOEGANGELIJKE RUIMTE		GO GEBRUIKS- OPPERVLAKTE WONEN		GOOI GEBRUIKS- OPPERVLAKTE OVERIGE INPANDIGE RUIMTE		GGOB GEBRUIKS- OPPERVLAKTE GEBOUWGEBOUWDE BUITENRUIMTE		OEBR OPPERVLAKTE EXTERNE BUITENRUIMTE
--	---	--	----------------------------	--	----------------------	--	--	--	---	--	---	--	---	--	--	--	--



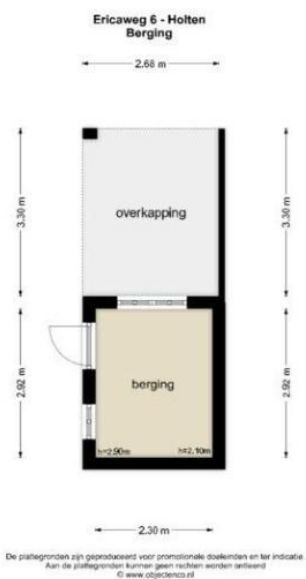




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



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











Omgevingsplankaart met voorschriften



22 Landhuis klasse A

22.1 algemene functieomschrijving en de aanwijzing van gebieden voor landhuizen met de klasse A

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 bestemming. Er zijn verschillende woningtypes te onderscheiden waarvoor afzonderlijke functies met een specifieke releging zijn geïntroduceerd. Het [landhuis](#) klasse A is er hier één van.

Ten noorden van het centrum van Holten ligt de Holterberg. Op de Holterberg zijn woningen aanwezig. Het gaat hier om een bijzonder woongebied in een bosgebied.

De [bebouwing](#) op de Holterberg zijn geconcentreerd langs de Holterbergweg en de Raalterweg. Deze woningen zijn niet volgens een vast patroon aangelegd, maar is eerder incidenteel op ruime kavels. Dit maakt dat de afstand tussen de vrijstaande woningen groot is.

Bouwen

Voor een [landhuis](#) 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.

22.2 algemeen toegestaan gebruik of functies voor landhuizen met de klasse A

Op deze [locatie](#) is het volgende gebruik en zijn de volgende functies toegestaan:

- a. het wonen in bestaande landhuizen 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](#) tuinen of erfbeplanting;
 3. speelvoorzieningen;
 4. water;
- c. [bed & breakfast](#) in het landhuis, 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 windturbines op het dak van de woning met de daarbij behorende voorzieningen;
- e. een aan huis gebonden beroep na melding, zoals opgenomen in [Melding voor een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit](#);
- f. [inwoning](#) na melding, zoals opgenomen in [Melding voor inwoning](#);
- g. [mantelzorg](#) na omgevingsvergunning, zoals opgenomen in [Binnenplanse omgevingsplanactiviteit mantelzorg](#);
- h. met dien verstande dat de gronden niet mogen worden beschouwd als [erf](#).

22.3 algemeen strijdig gebruik voor landhuizen met de klasse A

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 plaatsen 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;
- 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.

22.4 algemene bouw-, milieu- en ruimtelijke ordeningregels voor landhuizen met de klasse A

22.4.1 algemene regels voor alle 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 de 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 ieder geval:

Type weg	Afstand
rijksweg	100 m
provinciale weg	50 m
lokale weg - verhard	20 m
lokale weg - onverhard	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 m van andere bouwwerken op het eigen erf opgericht, maar nooit verder dan 25 m;
- g. Nieuwe bouwwerken of te verbouwen bouwwerken voldoen aan de redelijke eisen van beeld- en erfkwaliteit, zoals opgenomen in de [welstandsnota](#).

22.4.2 specifieke regels over de maatvoering en landschappelijke inpassing van bouwwerken

- a. De afstand van hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 15 m aan één zijde, waarbij de minimale afstand tussen twee hoofdgebouwen en hun aangebouwde bijbehorende bouwwerken minimaal 60 m bedraagt. Indien deze afstanden op het moment van terinzagelegging van het ontwerp omgevingsplan kleiner zijn, gelden deze afstanden als minimale maat;
- b. De afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrenzen is minimaal 12 m;
- c. Voor hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken met meer dan één bouwlaag geldt onderstaande maatvoering:
 1. het maximale oppervlak is 400 m²;
 2. er zijn maximaal twee bouwlagen met kap toegestaan;
 3. de maximale goothoogte is 8 m;
 4. de maximale bouwhoogte is 10 m;
- d. Voor hoofdgebouwen en aangebouwde bijbehorende bouwwerken met één bouwlaag geldt onderstaande maatvoering:
 1. het maximale oppervlak is 600 m²
 2. de maximale bouwhoogte is 5 m;
- e. Voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken geldt onderstaande maatvoering:
 1. per perceel mogen maximaal 2 vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
 2. het gezamenlijke oppervlak is 150 m²
 3. de maximale goothoogte is 3,5 m;

4. de maximale bouwhoogte is 6 m;
5. 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](#);

22.4.3 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 onderdeel uitmaken van de [landschappelijke inpassing](#);
- c. De maximale bouwhoogte van windturbines die op het dak geplaatst worden, is 2 m boven de nok van dak;
- d. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde anders dan genoemd **onder a en c**, is maximaal 3 m, waarbij vrijstaande lichtmasten niet zijn toegestaan.

22.4.4 milieuregels

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

	Milieunormering
Donkerte	Er geen sprake is van onevenredige aantasting van de aanwezige donkerte conform de ambitie op basis van het gemeentelijke lichtdonkerbeleid .
Geur van een grondgebonden agrarisch bedrijf	<ol style="list-style-type: none"> a. De minimale afstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object is nooit minder dan 25 meter. b. De minimale afstand tussen een geurgevoelig object en een emissiepunt van een dierverblijf, niet zijnde een dierverblijf van het eigen (agrarisch) bedrijf, bedraagt: <ol style="list-style-type: none"> 1. 100m voor een object binnen de bebouwde kom; 2. 50m voor een object buiten de bebouwde kom, of; 3. Een kortere bestaande afstand dan onder 1 of 2 genoemd indien de afstand tussen de veehouderij en het geurgevoelig object dat binnen de onder b bedoelde afstand is gelegen, niet afneemt en het aantal dieren van één of meer diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld niet toeneemt.
Geur van een intensief agrarisch bedrijf	<ol style="list-style-type: none"> a. De minimale afstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object is nooit minder dan 25 meter. b. Een bestaand geurgevoelig object, anders dan een geurgevoelig object bedoeld onder c, wordt niet uitgebreid, dan wel een nieuw geurgevoelig object wordt niet opgericht, binnen een contour van een veehouderij met een hogere geurbelasting dan: <ol style="list-style-type: none"> 1. 14 ou/m³ voor een object buiten de bebouwde kom; 2. 3 ou/m³ voor een object binnen de bebouwde kom. 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

	<p>gebouwd:</p> <p>1°. Op een kavel dat op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;</p> <p>2°. in samenhang met het geheel of gedeeltemjk buiten werking stellen van de veehouderij, en</p> <p>3°. in samenhang met de sloop van bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van een veehouderij;</p> <p>bedraagt:</p> <p>1. 100 m voor een object binnen de bebouwde kom;</p> <p>2. 50 m voor een object buiten de bebouwde kom;</p>
Geluid niet-agrarische bedrijven	<p>a. Geluidgevoelige objecten worden zo gesitueerd dat de geluidsbelasting (L_A,L_t) ten gevolge van vaste installaties en vaste toestellen van het dichtsbijgelegen bedrijf niet hoger is dan:</p> <p>7.00-19.00 uur 19.00-23.00 uur 23.00-7.00 uur 50 dB(A) 45 dB(A) 40 dB(A)</p> <p>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.</p>
Geluid agrarische bedrijven	<p>a. Geluidgevoelige objecten worden zo gesitueerd dat de geluidsbelasting (L_A,L_t) ten gevolge van vaste installaties en vaste toestellen van het dichtsbijgelegen bedrijf niet hoger is dan:</p> <p>6.00-19.00 uur 19.00-23.00 uur 23.00-6.00 uur 45 dB(A) 40 dB(A) 35 dB(A)</p> <p>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.</p>
Fijn stof (PM10)	<p>Woningen worden niet gebouwd en niet uitgebreid binnen een gebied waar de concentratie meer dan 20 µg/m³ jaargemiddelde grenswaarde is.</p>
Stikstof	<p>Niet van toepassing.</p>

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. transformatorstations ten dienste van nutsvoorzieningen;
- h. bestaande tuin, erf, erfontsluiting en parkeervoorzieningen;
- i. ondergeschikte gebouwen ten behoeve van opslag van materiaal en gereedschap voor onderhoud van nabijgelegen bosgebieden;
- j. bestaande [veldschuren](#);
- k. voorzieningen ten behoeve van extensieve recreatie, zoals wandel-, fiets- en ruitersporen;
- l. oppervlaktewater, zoals meren, plassen, waterbergingen en watergangen of;
- m. oeverstroken, zoals natuurvriendelijke oevers, met daarbij bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen 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;
- 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 **Bouwregels voor bouwwerken 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.

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 m² 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 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.

470 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 stuwalandschap.

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.