



HOFRIJCK

RENTMEESTERS



Boerderij Drienerwolde

Drienerwoldeweg 33 te Hengelo OV







In de buurtschap Driene, de groene long tussen Hengelo en Enschede, ligt verscholen op een particulier landgoed de riante Saksische boerderij Drienerwolde. Samen met een authentieke schöppe, kapschuur, houten schuur, tuin en bosperceel vormt de historische woonboerderij een buitengewoon charmant erf. De perceeloppervlakte bedraagt circa 1.20.65 hectare.

Boerderij Drienerwolde is een gerestaureerd Rijksmonument en voldoet aan de eisen van deze tijd. De statige boerderij is van binnen degelijk gemoderniseerd en optimaal geïsoleerd. Het volume en de woonoppervlakte van de woning zijn royaal en bestaan uit een voorhuis en een achterhuis die ieder hun eigen nutsvoorzieningen hebben. Ideaal voor inwoonsituaties, samengestelde gezinnen maar ook voor kandidaten die naast wonen de perfecte situatie treffen voor een aan huis verbonden beroep.





Specificaties boerderij

- bruto inhoud 2005 m³
- woonoppervlakte 440 m²
- geïsoleerde muren en dak
- begane grond voorzien van geïsoleerde vloeren met vloerverwarming
- twee combi-ketels
- externe bergruimte 459 m² (schöppe 186 m², kapschuur circa 225 m², houten schuur circa 48 m²)

De boerderij zal via een aanleunrangschikking gerangschikt worden onder de Natuurschoonwet 1928 waardoor fiscale voordelen worden verkregen waaronder vrijstelling van overdrachtsbelasting, een verlaagde WOZ aanslag en verlaging van waterschapslasten. Daarnaast zijn er fiscale voordelen ten aanzien van erf- en schenkbelasting. Bureau Takkenkamp te Enschede gaat de herrangschikking voor de koper verzorgen en de kosten koper daarvan bedragen € 1500,- exclusief BTW.





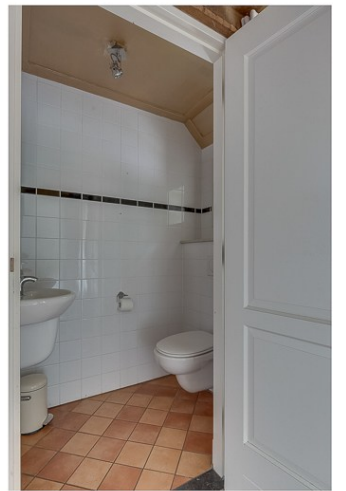


Indeling Boerderij (voorhuis) begane grond

- zijentree/hal met toiletruimte, meterkast en bordestrap naar verdieping
- keuken met hoekaanrechtblok voorzien van inbouwapparatuur: 4-pits gasstel, oven, vaatwasser, koel- en vrieskast en afzuigkap
- eetkamer met openslaande tuindeuren, servieskast en originele schouw met tegeltjes en haardplaat
- riante woonkamer met de gebinten in het zicht, tuindeur, originele schouw met tegeltjes en toegang tot wijn-/provisiekelder









Indeling verdieping

- overloop
- berging/ketelruimte
- garderobekamer
- twee slaapkamers
- badkamer met ligbad, douchecabine, wandcloset en wastafel







Indeling boerderij (achterhuis): begane grond

- hal met toiletruimte, meterkast en bordestrap naar verdieping
- zitkamer/deelgedeelte met grote glaspui (voormalige niendeuren) en twee tuindeuren, welke gebruikt kan worden als kantoor-/praktijk-/hobbyruimte maar natuurlijk ook als zeer ruime woonkamer







Indeling verdieping

- overloop
- berging/ketelruimte
- ruime etage welke eenvoudig is op te delen in meerdere (slaap)kamers





Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.400.000,- k.k.
Type woning	Woonboerderij
Bouwjaar	1704
Aantal slaapkamers	3
Aantal kamers	7
Woonruimte	440 m ²
Overige inpandige ruimte	8 m ²
Perceeloppervlakte	12065 m ²
Bruto inhoud	2005 m ³
Externe bergruimte	459 m ²
Energie label	B
Aanvaarding	in overleg







Bestemming



Het perceel heeft volgens het bestemmingsplan Buitengebied, herziening 18 percelen de bestemming wonen met groot bouwvlak. De gronden rondom het bouwvlak hebben de bestemming natuur en agrarisch met waarden – agrarische functie met landschapswaarden. De boerderij en de schöppe hebben de bouwaanduiding karakteristiek. De bestemmingsplankaart met voorschriften is toegevoegd aan deze verkoopbrochure.



Bijzonderheden

De boerderij is aangesloten op alle nutsvoorzieningen: gas, elektra, water, riolering en glasvezelkabel.

De kapschuur en de houten schuur zijn gedekt met ABC golfplaten.







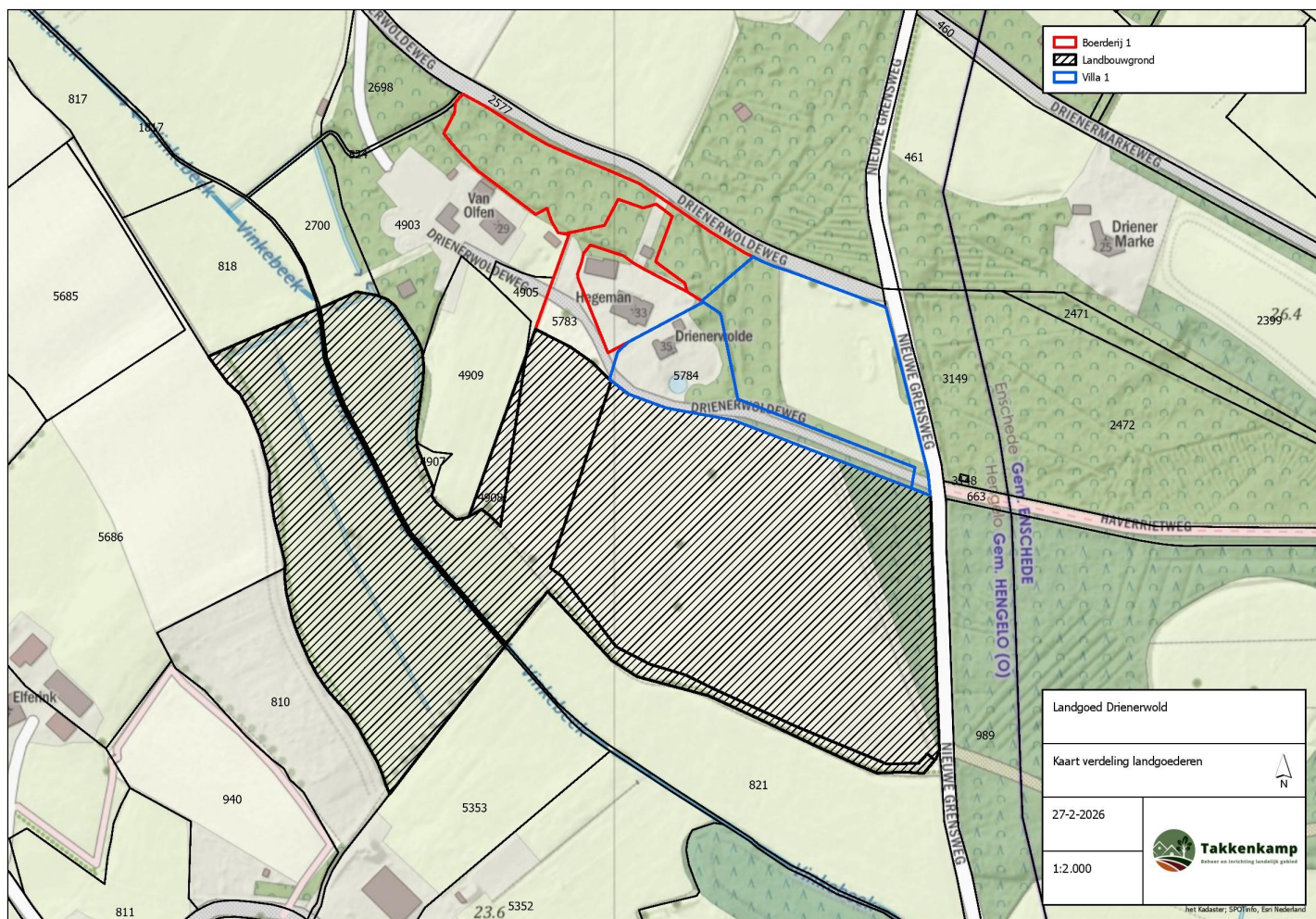
Hofrijck Rentmeesters

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



Verdeling landgoederen Drienerwold

Kadastrale gemeente	Sectie	Nr.	Oppervlakte (ha)
Boerderij			
Hengelo (Ov)	M	5386	0,2590
Hengelo (Ov)	M	5783	0,3275
Hengelo (Ov)	M	5785 ged.	0,6200
Subtotaal			1,2065
Villa			
Hengelo (Ov)	M	5784	0,5140
Hengelo (Ov)	M	5785 ged.	0,9946
Subtotaal			1,5086
Overige gronden (landbouwgrond)			
Hengelo (Ov)	M	819	2,0670
Hengelo (Ov)	M	4908	0,0980
Hengelo (Ov)	M	5785 ged.	5,3059
Subtotaal			7,4709
Totaal			10,1860

Meetrapportage

Object&co



BBMI / NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever **Hofrijck Rentmeesters**
Adres **Drienerwoldeweg 33, 7552pc Hengelo**
Document **OC-2024-125770**
Datum **2024-09-13**



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 6-09-2024 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	579,00 m ²
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	783,40 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	440,40 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	7,70 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n)	0,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	186,20 m²
Bruto inhoud - Woning	2005,05 m³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	2981,88 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. Marian Groot Beumer op 6-09-2024.

Hilversum, 2024-09-13



Ing. Mario van Essen
Object&co Nederland BV

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

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

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

Brutovloeroppervlakte (BVO)

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

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

Gebruiksoppervlakte (GO)

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

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

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

Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

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

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

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

Buitenruimten

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

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

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

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

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

Perceel (kadastrale grenzen)



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

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

MEETINSTRUCTIES en NEN 2580

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

Meetcertificaat

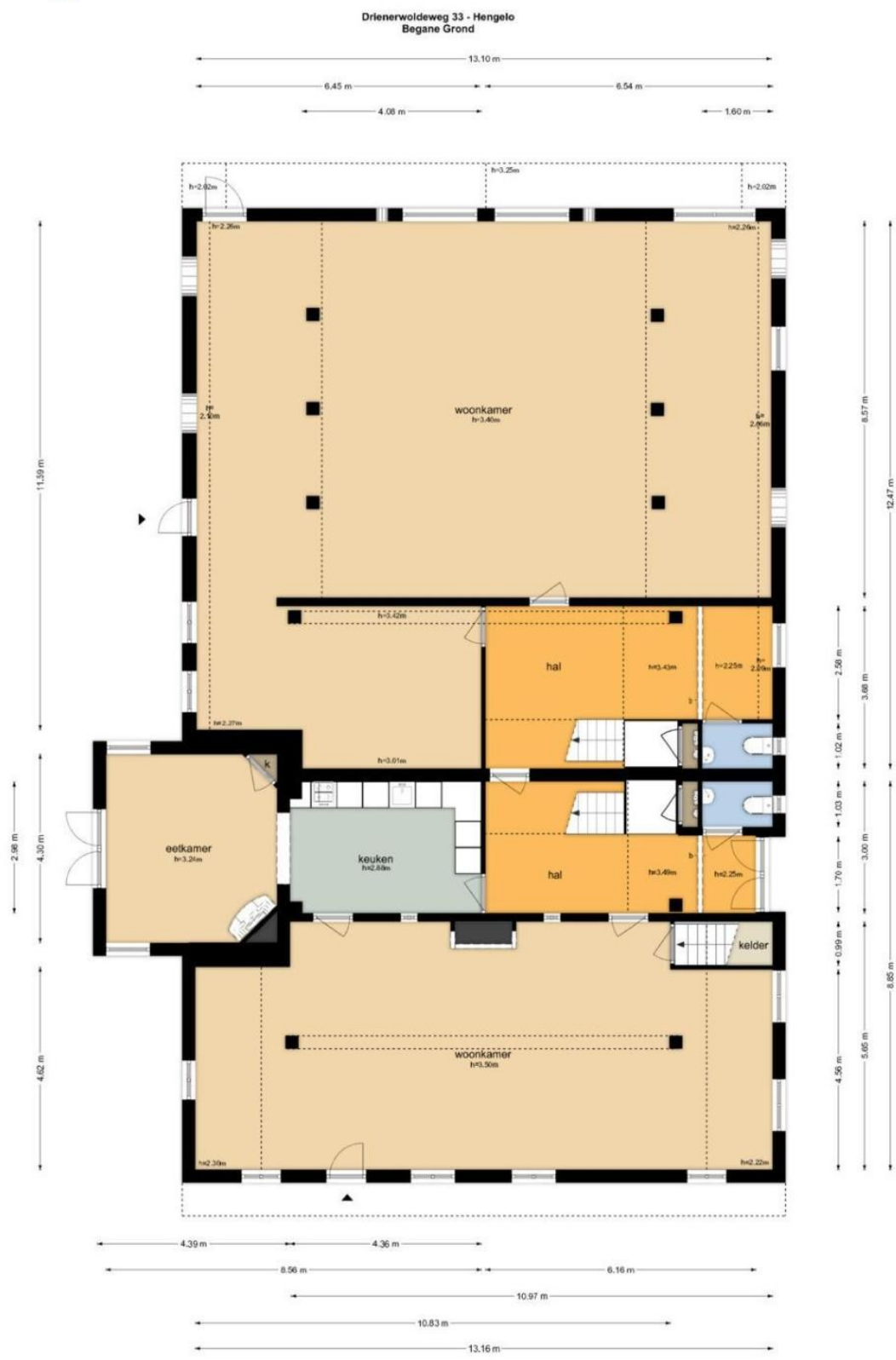
NEN 2580 - MEETSTAAT										
		Datum Meetopname: 0-09-2024 Datum Meetrapport: 13-09-2024 Meetrapporteur: OC 2024 125770 Meetcertificaat Type A: Op locatie gecontroleerd en ingemeten		Meetbedrijf: Object&co Nederland BV Opsteller: M. van Erven Opnemer: Marian Groot Boumar Status: Definitief		Object&co Nederland BV M. van Erven Marian Groot Boumar Definitief				
		Object type: Woning Adres: Drienerwaaldweg 33 Postcode/Plaats: 7552pc Hengelo		Verklaring Meetcertificaat: Meetvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten						
Opdrachtgever: Huifj&J Reninreessers Adres: Molenvoeterweg 26 Postcode/Plaats: 7451 JJ Histen		Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580 (2002) met conformiteitscode 20088 in combinatie met de normen afgeleid van meetvoering volgens gebruiksonderdelen volgens NEN 2580 en de Meetmethode bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2300 in de 2015 herzien versie vastgesteld door NVM, VBO metaleer, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingkamer								
	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
				Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Verticaal Verkeer > 4 m² & niet toegankelijke ruimten	Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouw gebonden buitenruimte		
	VI	BVO	TO	HI50	VV	GO	GOOI	GGOB	OEBR	BI
-01 Kelder	-	11,40	3,70	-	-	-	7,70	-	-	25,88
Kelder	-	11,40	3,70	-	-	-	7,70	-	-	25,88
00 BEGANE GROND	-	315,30	23,40	-	-	291,90	-	-	-	1274,05
Woon-/woonruimte	-	315,30	23,40	-	-	291,90	-	-	-	1274,05
01 EERSTE VERDIEPING	10,50	252,30	25,10	67,20	11,50	148,50	-	-	-	705,12
Woon-/woonruimte	10,50	252,30	25,10	67,20	11,50	148,50	-	-	-	705,12
EX EXTRA	-	204,40	18,20	-	-	-	-	-	186,20	976,83
Schuur	-	204,40	18,20	-	-	-	-	-	186,20	976,83
TGP Totalen geheel Perceel	10,50	783,40	70,40	67,20	11,50	440,40	7,70	-	186,20	2981,88
TW Totalen Woning	-	579,00	-	-	-	440,40	7,70	-	186,20	2005,05





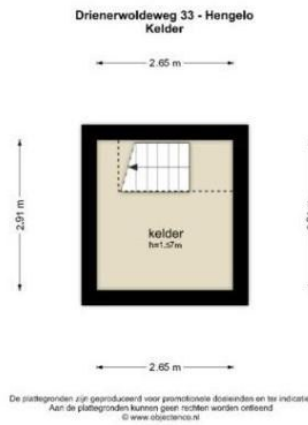
Legenda vlaktekening:

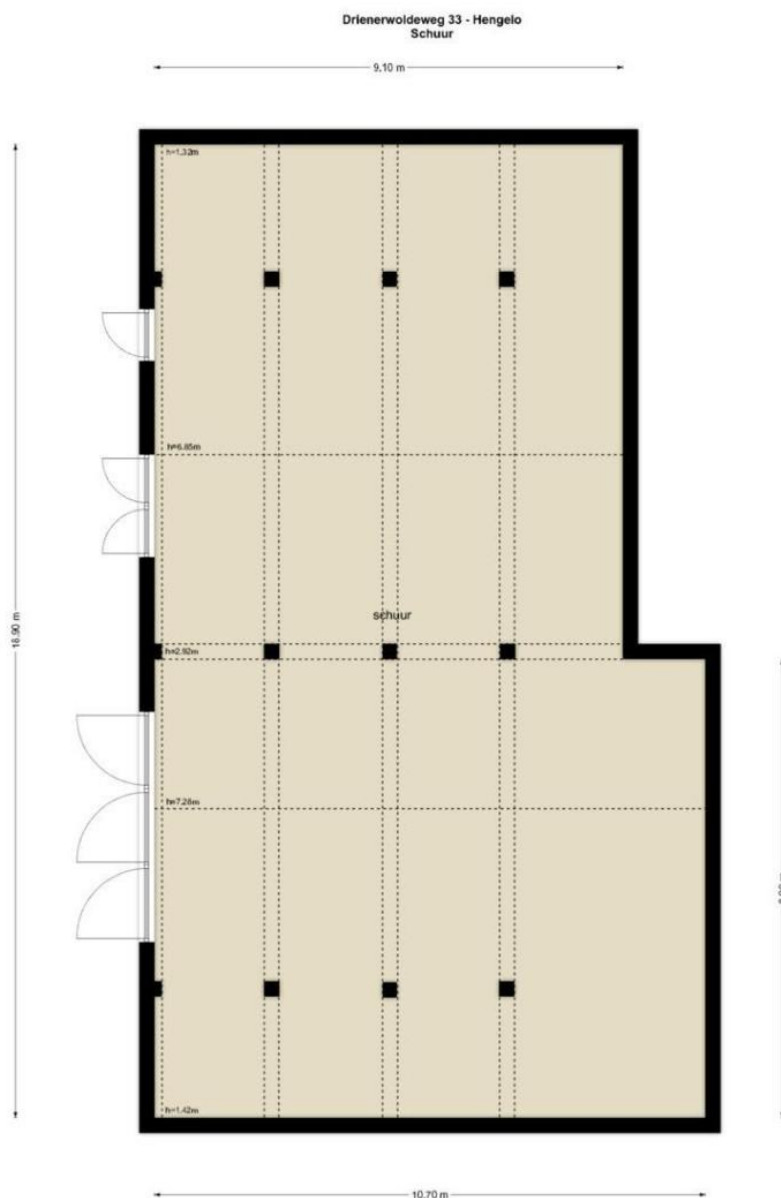
 VIDES / SCHALMGAT > 4 m ²	 BVO BRUTOVLER- OPPERVLAKTE	 TARRA OPPERVLAKTE	 RUIMTE MET BEFERKTE STAFROOTE < 1.50 m	 V. VERTICAL VERKEER > 4 m ² & NET TREGANGLIJKE RUIMTE	 GO GEBRUIKS- OPPERVLAKTE WONEN	 GOOI GEBRUIKS- OPPERVLAKTE OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	 GOGB GEBRUIKS- OPPERVLAKTE GEBOUWGEBOUWEN BUITENRUIMTE	 OE OPPERVLAKTE EXTERNE BUITENRUIMTE
---	--	--	---	--	---	--	--	--



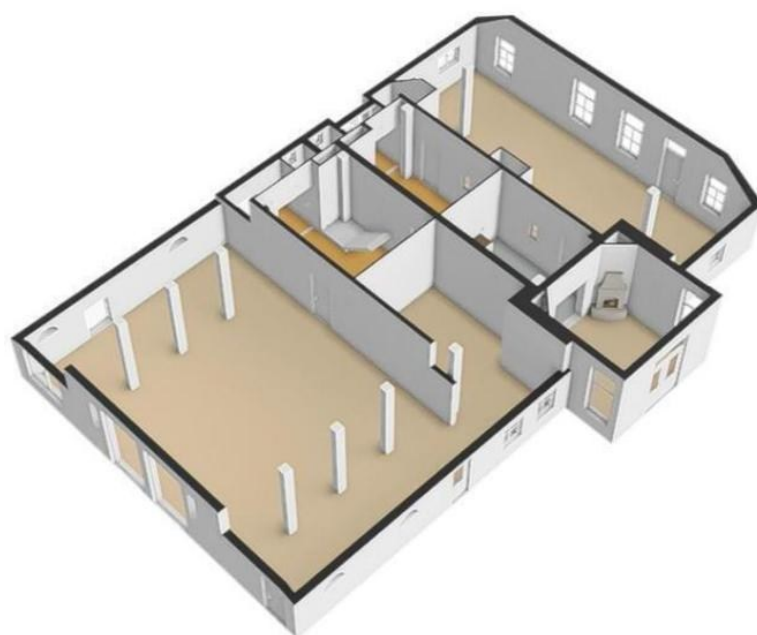
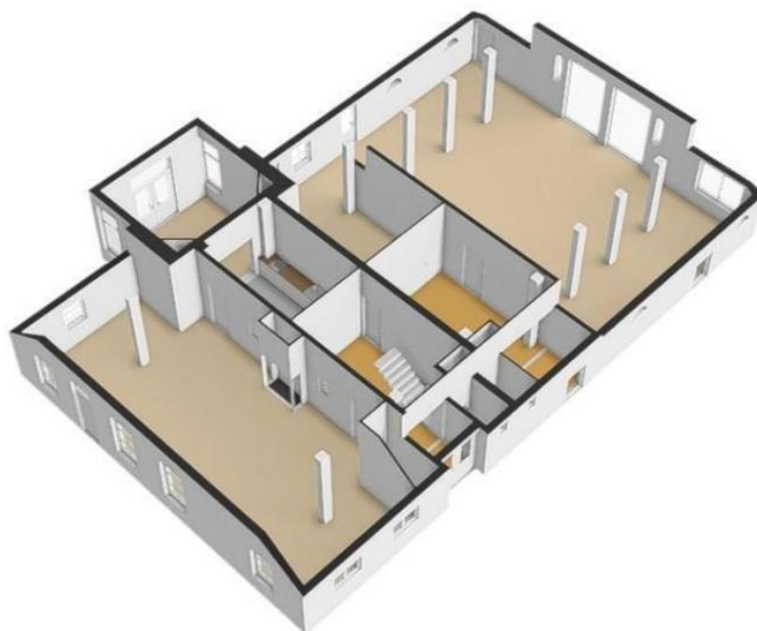


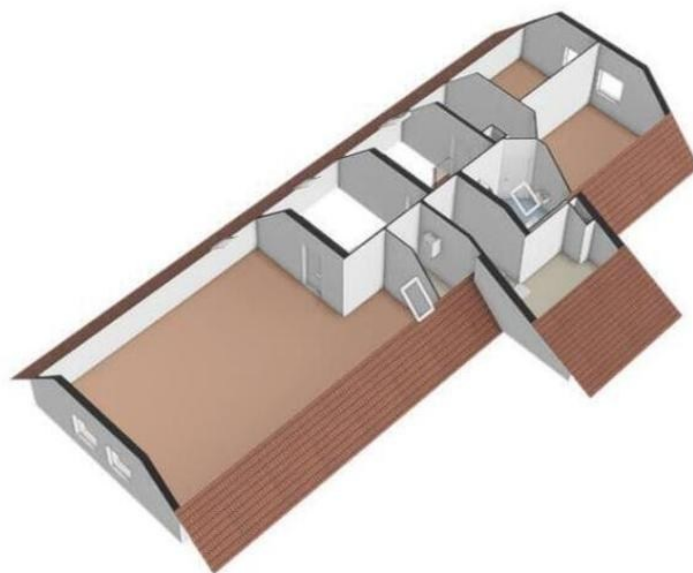
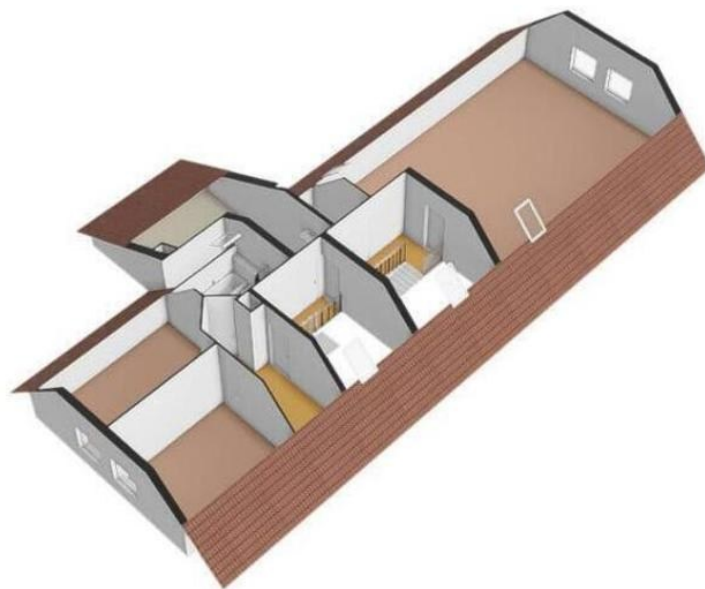
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

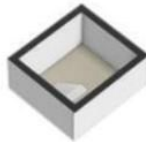
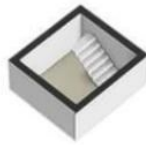


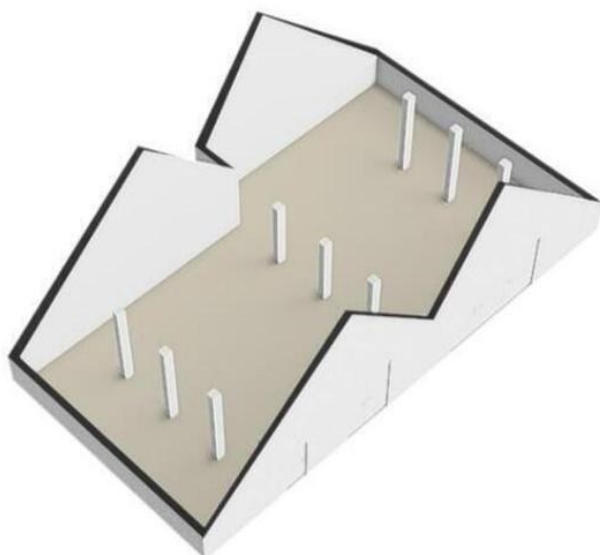
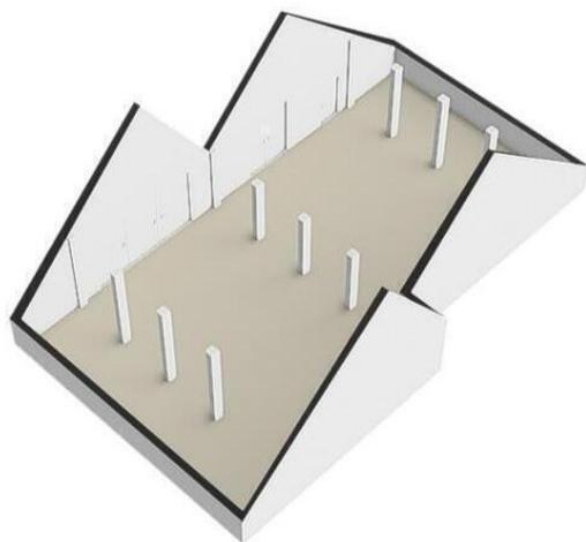


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl









Bestemmingsplankaart met voorschriften



Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor (bouwwerken ten behoeve van):

- a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - rvr', uitsluitend voor een woning opgericht middels deelname aan de rood voor rood regeling;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vab', voor een woning opgericht middels deelname aan de VAB-regeling;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'beroep aan huis', uitsluitend voor een aan-huis-verbonden-beroep;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 19' voor activiteiten ten behoeve van een zorgboerderij (dagbesteding) met maximaal 20 cliëntplekken;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - theetuin', ook voor een theetuin;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - werkplaats', ook voor een werkplaats ten behoeve van een timmerbedrijf;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - minicamping', ook voor voorzieningen ten behoeve van een minicamping;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', ook voor opslag;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' ook voor kantoor;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' ook voor behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden in de vorm van karakteristieke panden welke zijn beschreven in [Bijlage 5](#);

met daaraan ondergeschikt:

- l. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- m. het hobbymatig houden van dieren;
- n. tuinen, erven en terreinen;
- o. watergangen, met dien verstande dat op de gronden gelegen binnen een strook van maximaal 5 meter aan weerszijden van de watergangen, uitsluitend voorzieningen ten behoeve van het waterstaatkundig beheer zijn toegestaan;
- p. voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater;

met de daarbij behorende:

- q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. per bouwvlak mag maximaal één woning worden gebouwd, dan wel het bestaande aantal woningen indien dit meer bedraagt. Ter plaatse van de aanduiding 'relatie' worden de gronden van de betreffende percelen aangemerkt als één bouwvlak;
- c. de inhoud van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 750 m³, dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt, met dien verstande dat voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geldt dat de bouwhoogte maximaal de bouwhoogte zoals bestaand mag bedragen;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 12^o en niet meer dan 55^o bedragen, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer of minder bedraagt;
- g. in afwijking van het bepaalde in [11.2.1](#) onder f. mag van de vereiste dakhelling worden afgeweken ten behoeve van het aanbrengen van een plat dak, indien en voor zover het gedeelte plat dak niet meer bedraagt dan 40% van de oppervlakte

van het desbetreffende gebouw;

h. herbouw van bestaande woningen is uitsluitend toegestaan indien en voor zover:

1. de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenteën;
2. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn;
3. de bouwwijze (vrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
4. in afwijking van het bepaalde onder 1. t/m 3. is herbouw van bestaande woningen niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vab';
5. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' geldt dat de bouwhoogte maximaal de bouwhoogte zoals bestaand mag bedragen.

11.2.2 Aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 100 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- b. de goothoogte van een aan-/uitbouw, bijgebouw en overkapping mag niet meer bedragen dan 3 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- c. de bouwhoogte van een aan-/uitbouw dient minimaal 2 meter minder dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw te bedragen;
- d. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,5 meter, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- b. de hoogte van antennes mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 meter bedragen.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken:

- a. van de voorgeschreven goot- en bouwhoogten met dien verstande dat:

de goot- en bouwhoogte met maximaal 10% mogen worden vergroot, indien dat vanuit welstandstechnisch en/of stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is;

- b. van de voorgeschreven dakhelling, mits het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig wordt aangepast;
- c. van het bepaalde onder [11.2.1](#) onder h. teneinde herbouw van een woning buiten de bestaande funderingen en/of voorgevelrooilijn toe te staan en/of af te wijken van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en) mits:

1. de herbouw in ieder geval plaatsvindt binnen het bouwvlak;
2. de herbouw buiten de bestaande funderingen en/of voorgevelrooilijn en/of de afwijkende bouwwijze stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
3. door de afwijkende bouwwijze en/of door de herbouw buiten de bestaande funderingen en/of voorgevelrooilijn het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
4. de nieuwe situering van de woning niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;

- d. het bepaalde in [11.2.2](#) onder b. en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 200 m², mits;

1. deze afwijkingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van stalruimte voor dieren en/of de opslag van materieel dat gebruikt wordt voor het onderhoud van eigen gronden;
2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- e. het bepaalde in [11.2.2](#) onder b. en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot ten behoeve van de vervanging van landschapsontsierende aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, mits:
1. bij vervanging boven de in [11.2.2](#) onder b. toegestane 100 m², ten hoogste 50% van de gesaneerde oppervlakte wordt teruggebouwd tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
 2. met de vervanging de gezamenlijke oppervlakte aan aan-/uit- en bijgebouwen bij een hoofdgebouw ten hoogste 350 m² zal bedragen;
 3. de vervanging bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
 4. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. het verbod tot bouwen binnen 5 meter aan weerszijden van de watergang zoals opgenomen in artikel [11.1](#) onder o, mits de waterbeheerder is gehoord.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Strijdig gebruik

- a. Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo wordt in ieder geval begrepen:
1. de bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
 2. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
 3. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. Ten aanzien van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroeps- of kleinschalige bedrijfsactiviteit gelden de volgende voorwaarden:
1. het beroep of bedrijf mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van het hoofdgebouw op hetzelfde bouwvlak;
 2. er mag geen hinder worden of kunnen worden toegebracht aan het woonmilieu;
 3. er mag niet meer dan 1/3 van de oppervlakte van de woning en de bij deze woning behorende aan-/uit- of bijgebouwen voor de beroeps- of bedrijfsuitoefening worden gebruikt, met een maximum van 50 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 4. er mag geen sprake zijn van detailhandel anders dan productiegebonden detailhandel;
 5. het mogen geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen, ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.

11.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruiken van en het in gebruik laten nemen van de nieuwe woning aan de Withagsmedenweg, op perceel HGL01V141 (naast Withagsmedenweg 5) zonder de uitvoering en instandhouding van het erf- en terreininrichtingsplan conform [Bijlage 6 Erf- en terreininrichtingsplan Withagsmedenweg](#).

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bij het verlenen van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel [11.4](#):

- a. en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:
1. er maximaal twee kamers gerealiseerd wordt;
 2. er geen keukenblok in de wooneenheden worden gemaakt;
 3. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. ten behoeve van het stallen van caravans, boten, vouwagens, campers en kampeerwagens e.d., mits:
1. de verkeersaantrekkende werking afgestemd is op de feitelijke ontsluitingssituatie;

2. de opslag milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
 3. de ontheffing maximaal 50% van de oppervlakte van de bestaande bebouwing betreft;
 4. de opgeslagen goederen niet ter plekke worden verkocht;
- c. indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
- d. van het bepaalde in deze bestemming, teneinde hergebruik van vrijkomende (voormalige agrarische bedrijfs)gebouwen en het bijbehorende erf toe te staan, mits voldaan wordt aan de VAB-criteria zoals opgenomen in [Bijlage 2](#);
- e. van het bepaalde in deze bestemming, teneinde verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bed en breakfastvoorzieningen en/of verbouw tot appartementen toe te staan. Voor het toestaan gelden de volgende voorwaarden:
1. er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats;
 2. de gebruiksoppervlakte mag niet meer bedragen dan 250 m² en voor zover het appartementen betreft, maximaal 5 appartementen zijn toegestaan; De maximale oppervlakte van een appartement bedraagt 50 m² en de inhoud maximaal 250 m³;
 3. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
 4. de belangen van de omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet worden aangetast.
- f. van het bepaalde in artikel [11.2.1](#) teneinde het aantal woningen per bouwvlak te vermeerderen (woningsplitsing), mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de inhoud van de te splitsen woning minimaal 1000 m³ bedraagt;
 2. er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de bebouwde oppervlakte of van de inhoud van de te splitsen woning;
 3. indien een voormalige boerderij wordt gesplitst, mogen de inpandige stalgedeelten onderdeel uitmaken van de woning(en);
 4. de te splitsen woning mag niet gesitueerd zijn binnen een stankcirkel van een of meer agrarische bedrijven;
 5. het aantal woningen mag na splitsing niet meer bedragen dan twee;
 6. de beide woningen dienen na splitsing een inhoud te hebben van minimaal 350 m³;
 7. de overtollige (voormalige bedrijfs)gebouwen dienen te worden geamoveerd;
 8. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor bedrijfsontwikkeling van de omliggende (agrarische) bedrijven voortvloeiend uit de milieuwetgeving;
 9. de woningsplitsing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. teneinde een gedeelte van een woning om te zetten in appartementen voor verblijfsrecreatie, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- g. van het bepaalde in artikel [11.2.1](#) teneinde een gedeelte van een woning om te zetten in appartementen voor verblijfsrecreatie, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. gedeeltelijke omzetting van de woning in appartementen voor verblijfsrecreatie is toegestaan indien er sprake is van een rijks- of gemeentelijk monument waarvan de inhoud minimaal 1000 m³ bedraagt; permanente bewoning van de appartementen is niet toegestaan;
 2. er mag geen uitbreiding plaatsvinden van de bebouwde oppervlakte of van de inhoud van de te splitsen woning;
 3. indien een voormalige boerderij gedeeltelijk wordt omgezet, mogen de inpandige stalgedeelten gebruikt worden voor appartementen voor verblijfsrecreatie;
 4. de om te zetten woning mag niet gesitueerd zijn binnen een stankcirkel van een of meer agrarische bedrijven;
 5. het aantal appartementen mag na omzetting niet meer bedragen dan twee;
 6. de maximale oppervlakte van een appartement bedraagt 50 m² en de inhoud maximaal 250 m³;
 7. de overtollige (voormalige bedrijfs)gebouwen dienen te worden geamoveerd;
 8. de omzetting mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende (agrarische) bedrijven voortvloeiend uit de milieuwetgeving;
 9. de omzetting mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

11.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen of delen daarvan te slopen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

- b. Het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.
- c. De onder a. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven en/of het delen van het pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm veroorzaken.