



HOFRIJCK

RENTMEESTERS



Monumentale pracht op de Usseler Es

Rosinkweg 35, Enschede









Wonen op een plek waar historie, rust en luxe samenkomen? Op de idyllische Usseler Es, te midden van eeuwenoude eiken en glooiende weilanden, staat deze adembenemende woonboerderij uit 1788. Volledig verbouwd in 2014 en in 2023 opnieuw tot in perfectie gerenoveerd met gebruik van de beste materialen.

Elk detail ademt kwaliteit en karakter.

De originele houten gebinten uit 1788 zijn nog volledig aanwezig en vormen het hart van de woning – een prachtig staaltje ambacht dat de ziel van het huis bewaart en tegelijkertijd harmonieus samengaat met hedendaags wooncomfort.

De stijlvolle woonboerderij (288 m²) ligt op een royaal perceel van 3.575 m² en wordt omringd door drie charmante bijgebouwen, een fraai aangelegde tuin, een originele Bentheimer waterput én een boomhut voor de kleintjes.

Binnen ervaar je direct de warme sfeer, het vakmanschap en de perfecte afwerking. De luxe woonkeuken met Belgisch hardsteen, moderne badkamers, een infraroodsauna én een sfeervolle woonkamer met houtkachel die is gekoppeld aan het cv-systeem, zorgen voor comfort in elk seizoen.

Voor autoliefhebbers is dit een droomlocatie: de schuren en garages bieden volop ruimte voor het stallen en onderhouden van oldtimers of een privécollectie. Ook geschikt als werkplaats, kantoor, atelier, gastenverblijf of mantelzorgwoning.

Bezichtigen is verliefd worden.





Bijzonderheden

- Gemeentelijk monument
- Originele gebinten uit 1788 nog volledig aanwezig
- Hoogwaardige renovatie (2014 & 2023)
- Houtkachel aangesloten op cv-installatie
- Volledig geïsoleerd, vloerverwarming, airco
- Alarmsysteem, glasvezel, krachtstroom
- Drie multifunctionele bijgebouwen
- Schuren en garages perfect voor oldtimers
- Landelijk wonen met stadscomfort





Indeling begane grond

- zijentree met trapopgang naar verdieping en toegang tot toiletruimte met wandcloset en wastafel
- werk-/slaapkamer
- sfeervolle en royale woonkamer met openslaande terrasdeuren en schouw voorzien van houtkachel
- prachtige woon-/eetkeuken met kastenwanden, eiland, aanrechtbladen van Belgisch hardsteen en voorzien van inbouwapparatuur: 5-pits inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser, koffiezetapparaat, twee koelkasten, vrieskast en afzuigschouw
- hal
- grote hobbyruimte met houten deuren, barretje, infrarood sauna en doucheruimte met stortdouche















Indeling verdieping

- overloop met vlizotrap naar zoldervliering
- twee slaapkamers waarvan één slaapkamer met bedstede
- wasruimte met aansluitingen wasmachine/droger op hoogte
- inloopkast cq garderoberuimte
- luxe badkamer met ligbad, doucheruimte met stortdouche, wandcloset en wastafelmeubel met twee wasbakken
- ouderslaapkamer met kastenwand en loggia

Het bijgebouw dat het dichtst bij de weg staat bestaat uit een grote ruimte, een berging met trapopgang naar de zoldervliering, een toiletruimte met toilet en wastafel en een ontspanningskamer.











Technische gegevens

De boerderij is traditioneel gebouwd in 1788, opgetrokken uit steensmetselwerk (een trasraam van Bentheimer platen) met houten topgevels en gebinten als dragers van de constructie. Het zadeldak is gedekt met keramische dakpannen. Met de zeer grote verbouwing in 2014 zijn spouwmuren aangebracht en is de woonboerderij optimaal geïsoleerd: muur-, dak- en vloerisolatie en de hardhouten kozijnen, deuren en ramen zijn geheel voorzien van isolerende beglazing.

Het metselwerk aan de buitenkant heeft een prachtige knipvoeg en de dakgoten en hemelwaterafvoeren zijn van koper.

De begane grond van de woonboerderij is nagenoeg geheel voorzien van vloerverwarming (de badkamer op de verdieping is ook voorzien van vloerverwarming) en verder zijn er radiatoren voor de (bij)verwarming van de woonboerderij, aangestuurd via een Remeha combi-ketel welke tevens zorgt voor de warmwatervoorziening van de woonboerderij.

De woonboerderij heeft gas-, elektra-, water- en glasvezelaansluitingen en voor de riolering is er een IBA systeem geïnstalleerd.

Het bijgebouw dat het dichtst bij de weg staat is opgetrokken uit steen en hout en het geïsoleerde dak is gedekt met keramische dakpannen.

Het tweede bijgebouw is opgetrokken uit steen en hout en het geïsoleerde dak is gedekt met keramische dakpannen. Ook de wanden van deze vakwerkschuur zijn geïsoleerd en de ramen zijn voorzien van isolerende beglazing.

Het derde bijgebouw is een nieuw bijgebouw, opgetrokken uit hout met gebinten als dragers van de constructie en het dak is gedekt met keramische dakpannen. De vloer van dit bijgebouw is bestraat met oude waaltjes.





Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.250.000,- k.k.
Type woning	Woonboerderij
Bouwjaar	1788
Aantal slaapkamers	4
Aantal kamers	5
Woonruimte	288 m ²
Overige inpandige ruimte	14 m ²
Perceeloppervlakte	3575 m ²
Bruto inhoud	1247 m ³
Externe bergruimte	273 m ²
Energie label	C
Aanvaarding	in overleg





Bestemming

Het perceel heeft volgens het vigerende bestemmingsplan Usseler Es West de enkelbestemming wonen met bouwvlak. De bestemmingsplankaart met voorschriften is toegevoegd aan deze verkoopbrochure.





Hofrijck Rentmeesters

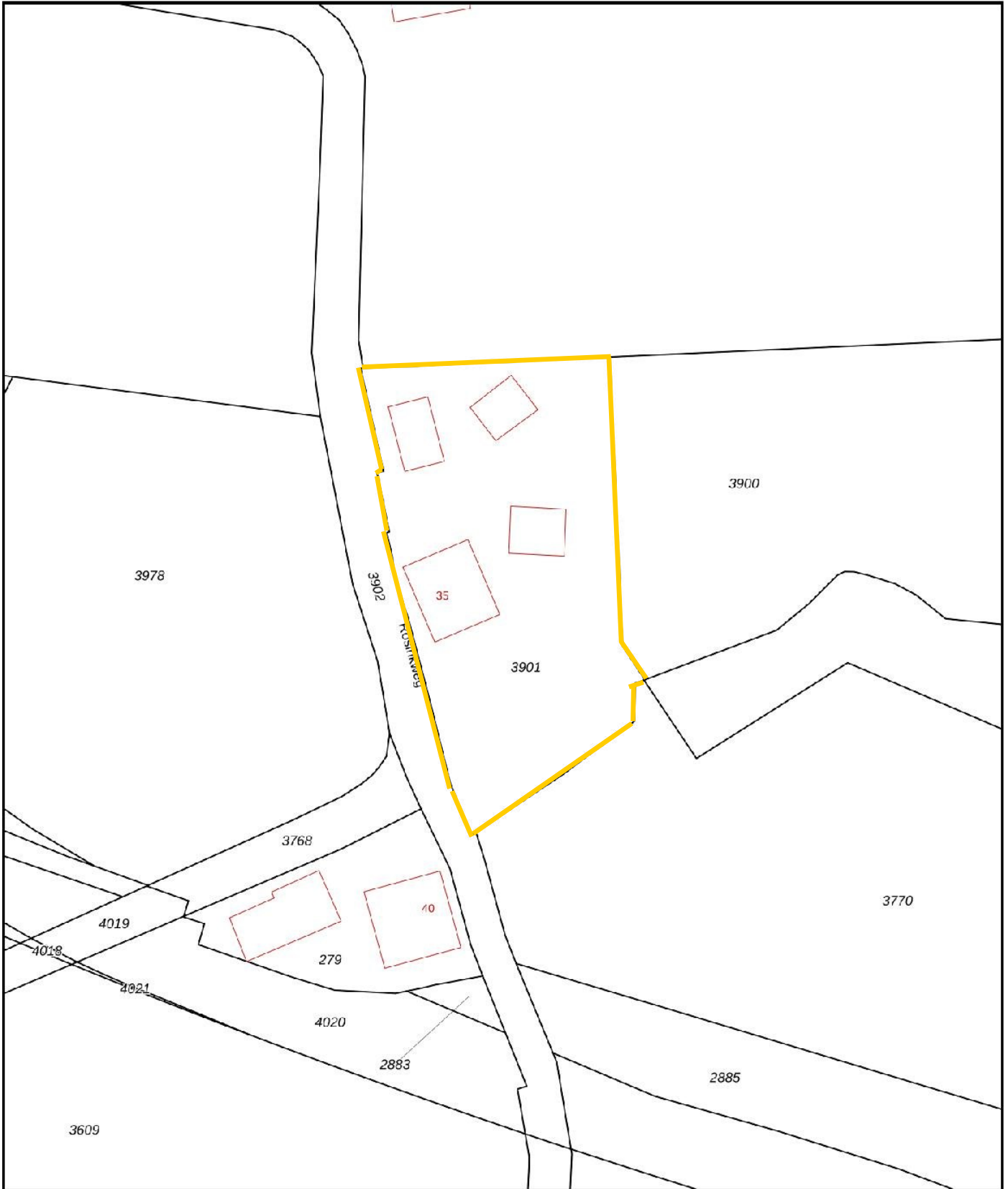
Winterkamperweg 28b, 7475 SJ MARKELO
Postbus 58, 7451 AB Holten
T: 0548-367779

info@hofrijck.nl
www.hofrijck.nl




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 Lonneker	
—	Huisnummer	Sectie U	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3901	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 augustus 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 **Rosinkweg 35, 7547 PS Enschede**
Document **OC-2025-135652**
Datum **2025-05-01**

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 28-04-2025 waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - Woning	382,80 m ²
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	711,90 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	288,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	13,70 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n)	7,00 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	273,40 m²
Bruto inhoud - Woning	1246,68 m³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	2706,77 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 28-04-2025.

Hilversum, 2025-05-01



Ing. Mario van Essen
Object&co Nederland BV

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

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

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

Brutovloeroppervlakte (BVO)

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

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

Gebruiksoppervlakte (GO)

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

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

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

Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

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

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

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

Buitenruimten

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

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

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

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

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

Perceel (kadastrale grenzen)

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

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

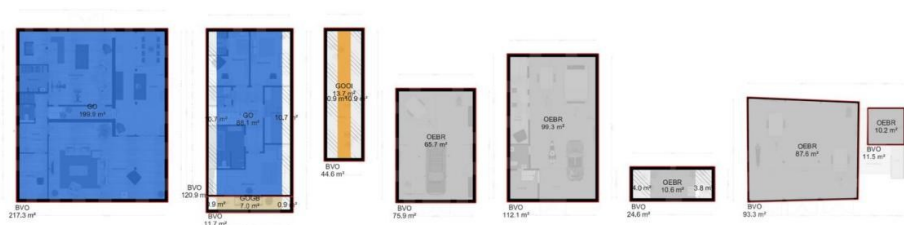
MEETINSTRUCTIES en NEN 2580

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

Meetcertificaat

NEN 2580 - MEETSTAAT										
Object&co <small>© 2008 - Object&co Nederland NV www.object&co.nl</small>		Definitie Meetprogramma Definitie Meetprogramma		28-06-2025 17-06-2025		Methodie Gedeeltes Eigenaars Status		Object&co Nederland NV Ni van Erven Rijkman d'Schryver Definitief		
Meetcertificaat Type A		Opbouw Woning Adres Postcode/Plaats		28-06-2025 17-06-2025 17047000 Postcode		Verklaring Meetstaat Meetstaat is een samenvatting van de metingen die zijn uitgevoerd op de afgeleverde woning.				
Opdrachtgever Adres Postcode/Plaats		Huisje, Binnensloot Middelsteweg 27 3411 JF IJkoop		Object&co met meetrapporten de content van alle en NEN 2580 metingen (NEN 2580:2011) vastlegt en vaststelt op 1 augustus 2025 10:00 uur op de website van Object&co Nederland. Object&co Nederland is niet aansprakelijk voor schade van welke aard ook voortvloeiende uit het gebruik van de metingen. Object&co Nederland aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade van welke aard ook voortvloeiende uit het gebruik van de metingen. Object&co Nederland aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade van welke aard ook voortvloeiende uit het gebruik van de metingen. Object&co Nederland aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade van welke aard ook voortvloeiende uit het gebruik van de metingen.						
FISICALE AFTREK	BVO	BVO AFTREK		ROOF BVO AFTREK		OFFERTE OFFERTE AFTREK			BIBD.O	
		Vloer en achtergrond (2, 3e)	En in vloer- oppervlakte (over vloer als 2, 3e)	Totaal aantal m ² (BVO AFTREK)	Ruimte met beperkte hoogte (< 2,20 m)	Verlaagd Vloeroppervlakte (2, 3e) - Niet beperkte hoogte	Vloer oppervlakte	Overige oppervlakte		Overige oppervlakte
	VI	BVO	TO	H150	VV	GO	GOOR	GOOR	OFFER	81
00	WONING OVERHOOFD	-	217,39	17,69	-	-	199,96	-	-	199,96
	Woning Overhoofd	-	217,39	17,69	-	-	199,96	-	-	199,96
01	EERSTE VERDIENING	-	120,63	44,58	25,20	-	63,10	-	7,00	350,47
	Woning Overhoofd	-	120,63	44,58	25,20	-	63,10	-	-	310,43
	Vloeroppervlakte	-	11,75	2,90	1,80	-	-	-	7,00	31,24
02	TWEEDE VERDIENING	-	44,60	9,12	21,00	-	-	13,70	-	42,26
	Woning Overhoofd	-	44,60	9,12	21,00	-	-	13,70	-	42,26
03	DERDE VERDIENING	-	35,96	19,20	-	-	-	-	-	62,29
	Schuur	-	35,96	19,20	-	-	-	-	-	62,29
04	SCHEUR 1	-	198,72	19,80	7,80	-	-	-	-	199,30
	Schuur	-	198,72	19,80	7,80	-	-	-	-	199,30
	Zak	-	24,60	6,20	7,80	-	-	-	-	12,00
05	SCHEUR 2	-	53,30	5,70	-	-	-	-	-	87,28
	Schuur	-	53,30	5,70	-	-	-	-	-	87,28
06	SCHEUR 3	-	11,00	1,30	-	-	-	-	-	12,28
	Woning Overhoofd	-	11,00	1,30	-	-	-	-	-	12,28
TOTAAL	Totaal Overhoofd	-	711,99	277,09	92,60	-	263,06	13,70	7,00	273,40
TOTAAL	Totaal Woning	-	337,63	-	-	-	199,96	13,70	7,00	273,40







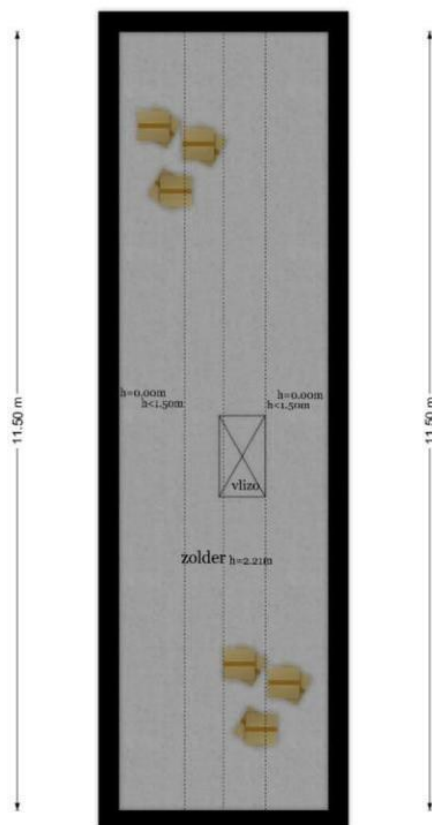
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



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

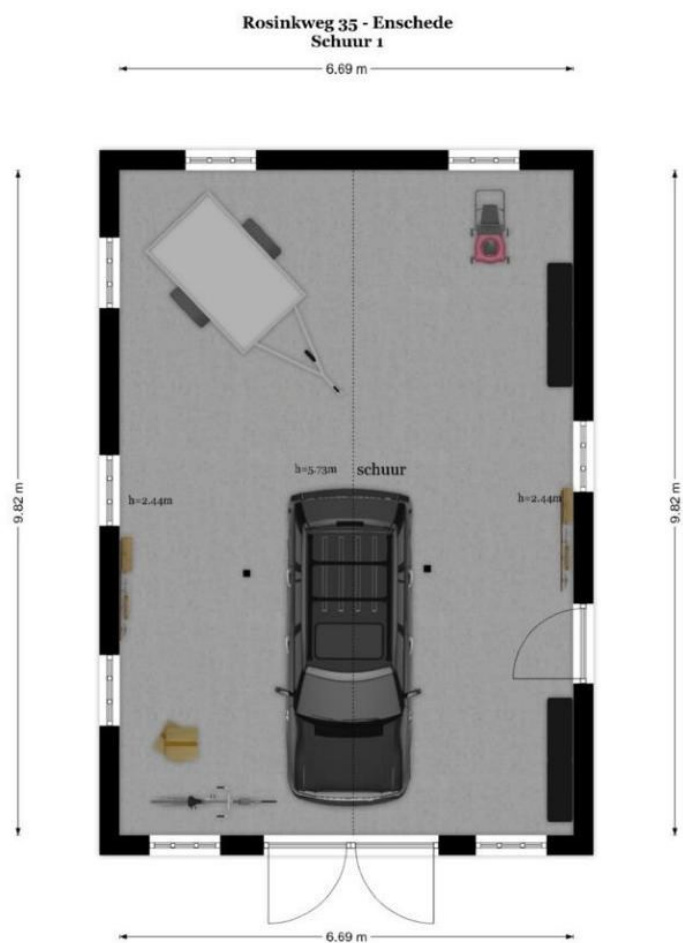
Rosinkweg 35 - Enschede
Tweede Verdieping

3.09 m

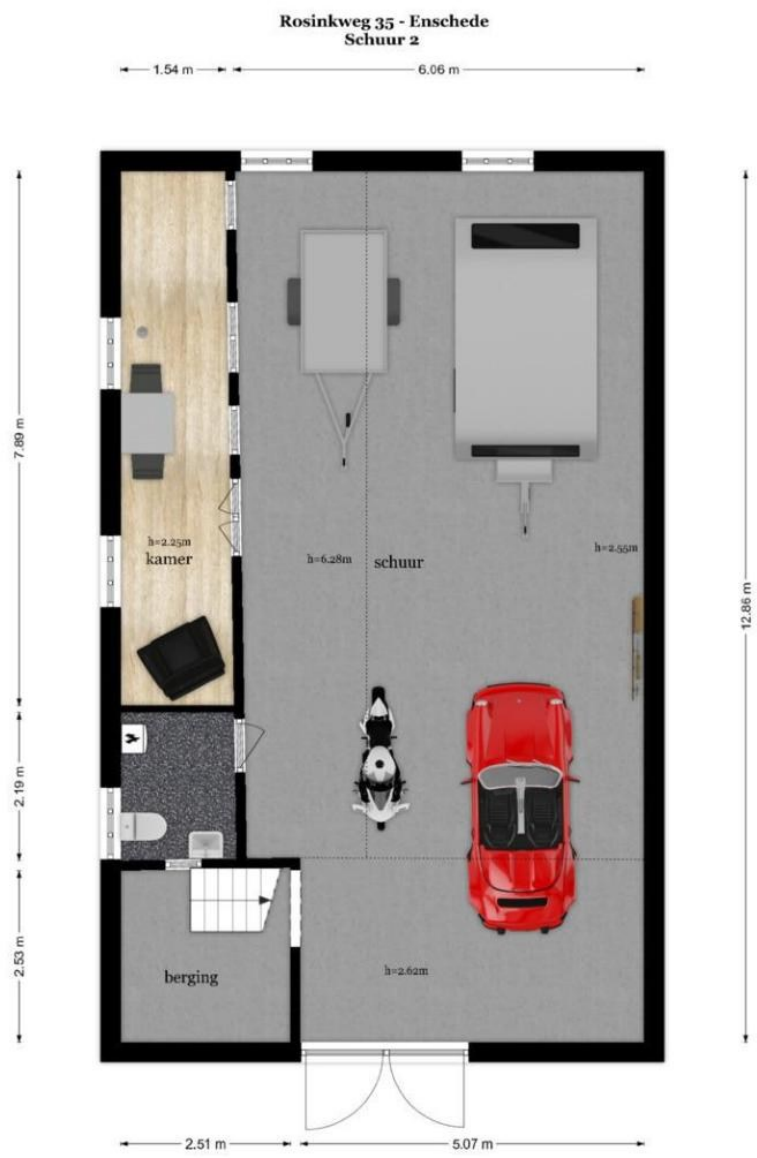


3.09 m

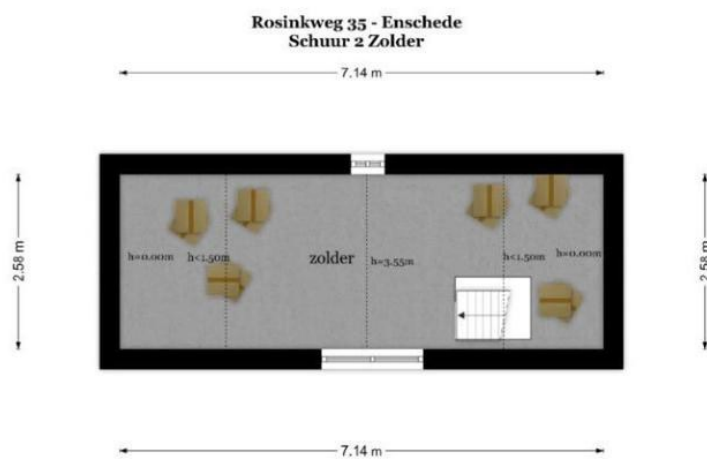
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



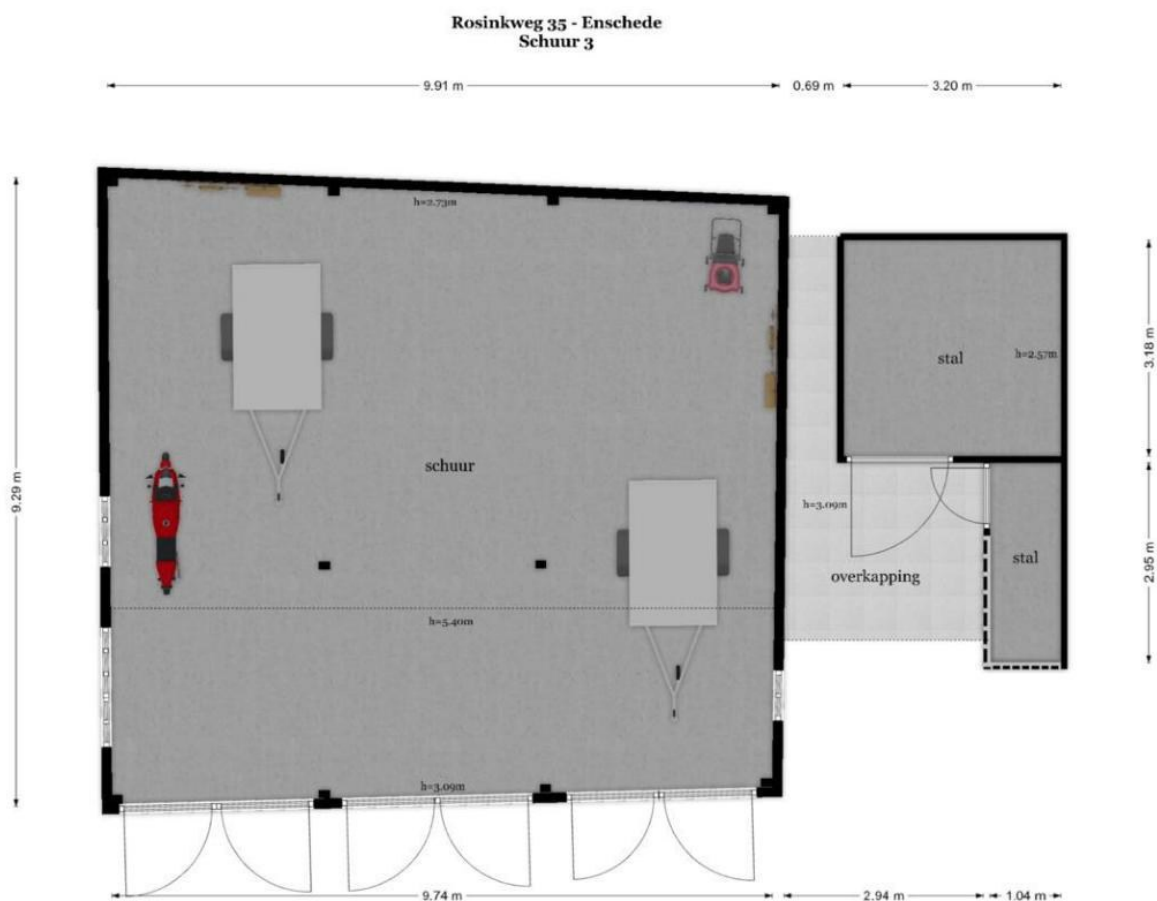
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



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



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

Rosinkweg 35 - Enschede
Tuin



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



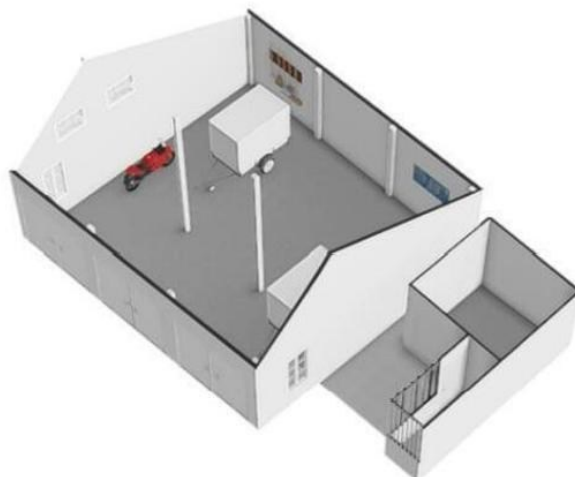














Bestemmingsplankaart met voorschriften



ARTIKEL 13 WONEN

13.1 BESTEMMINGSOMSCHRIJVING

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in één woning door één huishouden, met daaraan ondergeschikt:

- a. de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis dat is genoemd in de hoofdgroep Bedrijven of Dienstverlening van de bij deze regels behorende Lijst van Bedrijfstypen (bijlage 2) in de categorie 1 met een maximum oppervlakte van 150 m²;
- b. bed and breakfast met een maximum oppervlakte van 150 m²;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is een kantoor toegestaan,

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken,
- e. erven,
- f. tuinen,
- g. terreinen en
- h. voorzieningen, zoals bergingen, speelvoorzieningen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van warmte-koude-opslag, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

13.2 BOUWREGELS

13.2.1 ALGEMEEN

- a. Op de voor Wonen aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd voor zover dit in overeenstemming is met het bepaalde in lid 13.1.
- b. Nieuwbouw ten behoeve van de uitoefening van een bed and breakfast is niet toegestaan.
- c. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek' dient, met in acht neming van het bepaalde in lid 13.2.6 de karakteristieke hoofdvorm van het gebouw in stand te worden gehouden.

13.2.2 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 woning aanwezig zijn, tenzij door middel van een aanduiding anders is aangegeven.
- c. Binnen een bouwvlak mag, ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven.
- d. De inhoud van een woning mag maximaal 750 m³ bedragen.
- e. Indien de inhoud van een bestaande woning meer bedraagt dan 1000 m³, dan mogen er maximaal twee woningen aanwezig zijn, mits de inhoud in gelijke delen wordt verdeeld.
- f. De goothoogte van een woning mag ten hoogste 6 meter en de bouwhoogte mag ten hoogste 10 meter bedragen.
- g. Woningen mogen niet worden verplaatst.
- h. 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 en bijbehorende bouwwerken, zijnde een uitbreiding van het hoofdgebouw, 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 i 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;
 7. 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.

13.2.3 NUTSVORZIENINGEN

In afwijking van het bepaalde in lid 13.2.2 en 13.2.4 geldt voor het bouwen van nutsvoorzieningen de volgende bepalingen:

- a. het maximum oppervlakte bedraagt 25 m²;
- b. de maximum goothoogte bedraagt 3 meter;
- c. de maximum bouwhoogte bedraagt 5 meter.

13.2.4 OVERIGE, NIET EERDER GENOEMDE, BOUWWERKEN

Voor het bouwen van overige, niet eerder genoemde bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 1,5 meter voor de voorgevelrooilijn en 2 meter achter de voorgevelrooilijn;
- b. de maximum bouwhoogte van kunstobjecten, vlaggen- en lichtmasten bedraagt 6 meter;
- c. de maximum bouwhoogte van overige, niet eerder genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

13.2.5 BESTAANDE BEBOUWING

- a. Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in artikel 13.2.1 onder a, 13.2.2, 13.2.4 en 13.2.4, 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.

13.2.6 SLOPEN

- a. Ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.
- b. Het onder a genoemde verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:
 - 1. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
 - 2. die ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
 - 3. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen.
- c. Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan de beleidsregel "Koesteren cultuurhistorie" dan wel, in het geval deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.
- d. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend in de volgende gevallen:
 - 1. de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
 - 2. de karakteristieke hoofdvorm is in redelijkheid niet langer te handhaven;
 - 3. het betreft delen van een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de karakteristieke hoofdvorm.
- e. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt verleend, vragen burgemeester en wethouders advies aan de cultuurhistorisch deskundige.

13.3 AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS

13.3.1 OMSCHRIJVING BEVOEGDHEID

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.2 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 inpandige splitsing van een wooneenheid in maximaal twee woningen, indien de inhoud van dit hoofdgebouw meer bedraagt dan 1000 m³, met dien verstande dat de inhoud in gelijke delen wordt verdeeld en met dien verstande dat de karakteristieke vorm van het gebouw, bepaald door de bouwhoogte, goothoogte, gevelindeling en dakvorm niet mag worden aangetast.
- c. het verplaatsen van woningen 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 13.2.2 is toegestaan, met dien verstande dat maximaal 50 procent van het aantal gesloopte m² aan bijbehorende bouwwerken mag worden teruggebouwd;
- g. 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.

13.3.2 NADERE VOORWAARDEN

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 13.3.1., worden de in artikel 22.2. genoemde bepalingen, als nadere voorwaarden gesteld.

13.4 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS

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

- a. voor zover het gebouwen, of delen van gebouwen betreft, die op grond van het bepaalde in lid 13.1 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 gebruiks vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bouwwerken en groter dan 150 m²;
- b. het permanent bewonen van een bed and breakfast accommodatie;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor ieder vorm van bewoning, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg of als gastenverblijf;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- e. de exploitatie van een winkel, horecabedrijf, of seksinrichting.

13.5 AFWIJKEN VAN DE GEBRUIKSREGELS

13.5.1 OMSCHRIJVING BEVOEGDHEID

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

- a. lid 13.1 onder a., ten behoeve van de uitoefening van een beroep of 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 2).
- b. lid 13.1 onder a. 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 categorie 1 van de hoofdgroep Bedrijven van bijlage 2. van deze regels, mits dat bedrijf, gelet op de milieubelasting, naar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de volgens lid 13.1 op die locatie toegestane bedrijven;

13.6 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

13.6.1 OMSCHRIJVING

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 Maatschappelijk, Horeca, Cultuur en Ontspanning en Dienstverlening van de bij deze planregels behorende lijst van bedrijfstypen (bijlage 2) in een bestaand, eventueel daarvoor geschikt te maken, gebouw 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, 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 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;
- d. door het veranderen van de vorm van een bestaand bouwvlak, met dien verstande dat bouwgrenzen met niet meer dan 20 meter mogen worden verschoven.

13.6.2 NADERE VOORWAARDEN

Bij toepassing geving van een afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 13.6.1 sub a, b en d gelden tevens de nadere voorwaarden van artikel 23.2.