



**HOFRIJCK**

RENTMEESTERS



**Landgoed 't Scharlebelt**

**Saamsweg 10a, Hoge Hexel**





Landgoed 't Scharlebelt is 10.74.95 hectare groot en ligt in het buitengebied van de gemeente Wierden op de gemeentegrens van de gemeente Hellendoorn en op korte afstand van de plaatsen Nijverdalen en Hellendoorn en grenst aan natuurgebied Het Wierdense Veld (420 hectare groot) dat beheerd wordt door Landschap Overijssel.

Het landgoed is gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928 als niet opengesteld landgoed. De rangschikking als NSW landgoed biedt verschillende fiscale voordelen waaronder vrijstelling van overdrachtsbelasting, een verlaagde WOZ aanslag en verlaging van waterschapslasten.

Daarnaast zijn er fiscale voordelen ten aanzien van erf- en schenkbelasting.

In 2008 is dit rietgedekte landhuis onder architectuur gebouwd op een unieke, totaal vrij gelegen toplocatie. De huidige bewoonster heeft de villa (woonoppervlakte 337 m<sup>2</sup>, inhoud 1306 m<sup>3</sup>) tussen 2021 en 2023 compleet verbouwd. Met succes: het resultaat is een nóg stijlvoller en exclusiever huis, gecombineerd met de ultieme faciliteiten voor het houden van (boerderij)dieren. Dankzij deze ingrijpende verbouwing geniet je nu vanuit het huis en vanaf de terrassen van schitterende, weidse uitzichten over de eigen weilanden en de omliggende bossen.



Alles op het landgoed is tot in het kleinste detail doordacht en hoogwaardig afgewerkt. Het hele terrein is omsloten met wolvenwerend hekwerk van Arfman, en de toegang is volledig geautomatiseerd met twee elektrische, eikenhouten schuifpoorten.

De weilanden zijn onderling verbonden via een slim systeem van eiken poorten, en dankzij vier extra dubbele landschappelijke poorten is het landgoed overal perfect toegankelijk voor landbouwmachines.

Vanuit het landhuis loop je via speciaal aangelegde wandelpaden rechtstreeks de bossen in. Aan de rand van het perceel staan de ondersteunende bijgebouwen: een solide stenen schuur (75 m<sup>2</sup>) en een zeer royale kapschuur (277 m<sup>2</sup>).

Het landhuis is destijds niet alleen compleet verbouwd, maar intern ook getransformeerd in twee volwaardige woningen. Hierdoor is het object zowel levensloop- als generatiebestendig. De hoofdwoning (Saamsweg 10a) beschikt over energielabel A++++. De aangrenzende woning (Saamsweg 10b) heeft energielabel A+++.

Beide woningen hebben een bestemming voor permanente bewoning. Dit maakt het geheel perfect voor dubbele bewoning of generatiewonen, maar de tweede woning is daarnaast ook uitstekend geschikt voor (particuliere) verhuur, of te gebruiken als exclusief gastenverblijf, B&B, praktijk aan huis of voor mantelzorg.

Resumerend:

een waanzinnig mooi landgoed met legio mogelijkheden en dé ultieme droomplek voor dierenliefhebbers!





## Indeling Saamsweg 10a

### Begane grond

#### Exclusieve indeling & kenmerken

De complete begane grond is door een interieurbouwer tot in het kleinste detail op maat gerealiseerd. Dit zorgt voor eenheid in design en materialen. Extra verfijnd: met uitzondering van de hal verdwijnen de op maat gemaakte stalen deuren elegant in de wanden voor een perfect, naadloos lijnenspel.

#### Ontvangst & entree

- Representatieve hal met maatwerk garderobe- en gangkasten.
- Stalen schuifdeuren met getint glas naar de living.
- Toiletruimte uitgerust met een ingebouwde kastenwand, zwevend wandcloset, zwevende wastafel met inbouwkraan en een verlichte designspiegel.
- Stijlvolle houten trap naar de eerste verdieping.

#### Living & Keuken

- Royale woonkamer met een vloeiende, open verbinding naar het eetgedeelte en de woonkeuken
- In- & outdoor living door grote schuifpuien naar de veranda en de tuin voor een optimale binnen-buitenbeleving.
- Royale veranda uitgerust met geïntegreerde warmtepanelen, en plafondventilatoren en 5 elektrisch bedienbare lamellen daken die open en dicht kunnen.
- Open designkeuken met:
  - Kastenwand met sfeervolle, geïntegreerde raambank (window seat) in de kastenwand.
  - Royaal kookeiland afgewerkt met een hoogwaardig Dekton werkblad.
  - Greeploze (voornamelijk) Miele inbouwapparatuur: inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven/magnetron, stoomoven, warmhoudlades, vaatwasser, koelkast en vriezer en Quooker voor direct kokend water.





### Master suite (begane grond)

- Ouderslaapkamer op de begane grond met een op maat gemaakte inbouwkast. Toegankelijk vanuit de hal en de woonkamer.
- Badkamer ensuite: Open design indeling voorzien van:
  - Plafonddouche met geïntegreerde afzuiging.
  - Zwevend wastafelmeubel met een hoogwaardig Dekton blad, inbouwkraan en een wandgrote spiegel.
  - Modern wandcloset.

### Functionaliteit & interne verbinding

- Praktische bijkeuken / wasruimte voorzien van een op maat gemaakt aanrecht met opberglades en een ingebouwde kastenwand.
- Portaal bereikbaar via de bijkeuken, met een directe en comfortabele (afsluitbare) doorgang naar Saamsweg 10b.

















## Eerste verdieping & zolder

Overloop & berging:

- Overloop voorzien van een gangkast.
- Vlizotrap met toegang tot de zoldervliering.

Slaapkamers:

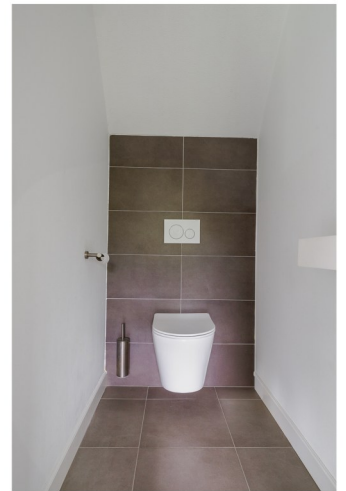
- Slaapkamer 1: Zeer ruime slaapkamer.
- Slaapkamer 2: Comfortabele slaapkamer.

Luxe badkamer:

- Hoogwaardig afgewerkt en voorzien van:
  - Comfortabel ligbad.
  - Inloopdouche met glazen design-deur en een regendouche.
  - Zwevend wastafelmeubel.

Separate toiletruimte met een wandcloset en een design-wastafel.







## Indeling Saamsweg 10b Begane grond

### Entree & functionaliteit:

- Praktische entree annex bijkeuken met witgoedaansluitingen.
- Moderne toiletruimte voorzien van een wandcloset en wastafel.

### Living:

- Lichte woonkamer met grote schuifpui naar de veranda en de tuin voor een optimale binnen-buitenbeleving en de technische ruimte.
- Trapafgang naar een verrassend grote, manshoge provisiekelder (ideale wijn-/voorraadkelder).

### Open keuken:

- Hoogwaardig uitgerust met inbouwapparatuur:
  - Inductiekookplaat met afzuiging.
  - Smeg oven en separate stoomoven.
  - Vaatwasser en koelkast.
  - Uitgerust met een Quooker voor direct kokend water.







## Eerste verdieping

Overloop & slapen:

- Vaste trapopgang naar de verdieping.
- Comfortabele en volwaardige slaapkamer met Velux dakramen en directe toegang tot badkamer.

Moderne badkamer:

- Voorzien van een regendouche,
- wandcloset en
- zwevende wastafel.

Zeer royale zolder met Velux dakramen (te gebruiken als living of extra slaapkamer).





## Technische gegevens

Het landhuis is traditioneel gebouwd in 2008, opgetrokken uit spouwmetselwerk en de kap is met riet gedekt. Optimaal geïsoleerd: muur-, dak- en vloerisolatie.

Tijdens de grote verbouwing in de periode 2021-2023 is het casco van het landhuis blijven staan en de rest is werkelijk geheel vernieuwd. In willekeurige volgorde hetgeen is gedaan en/of is vernieuwd:

- keuken en sanitair (Saamsweg 10 a Hotbath)
- alle kozijnen zijn vervangen door aluminium kozijnen voorzien van zonwerende HR++ beglazing (Saamsweg 10 b heeft gewone HR++ beglazing)
- overal is regelbare vloerverwarming aanwezig alsmede koeling
- begane grond heeft een gietvloer
- keuken, aanrechtblok, ingebouwde kasten is allemaal handwerk van een interieurbouwer
- het landhuis is domotica voorbereid
- de beide woningen hebben akoestische wanden en deuren waar zij aan elkaar grenzen
- stalen deuren en de schuifdeuren zijn breder dan de standaard en vallen weg in de muren
- centraal stofzuigsysteem
- alle ramen zijn voorzien van overal tenminste één hor, alle schuifdeuren in woning a zijn voorzien van elektrisch bedienbare Petscreens (horren) en zijn volledig hondenbestendig en elektrisch bedienbare lamellen en zonnescreeens
- warmtepomp (brine-water) - in 2023 nieuw gekocht en geïnstalleerd
- in 2021 zijn er 104 zonnepanelen geplaatst (op de schuur/kapschuur)
- toegang tot het landgoed/de oprijlaan via een automatisch bedienbare schuifpoort met intercomsysteem en een zeer brede automatisch bedienbare schuifpoort bij de schuur/kapschuur
- de Saamsweg 10a heeft krachtstroom in de bijkeuken
- in de schuur is krachtstroom aanwezig
- beregeningssysteem voor de tuin en met grondwaterpomp en rondwaterpomp in de kapschuur (allemaal gekocht en geïnstalleerd in 2021)
- vier landschappelijke poorten zijn geplaatst en drie wildroosters
- talud langs de Saamsweg aangebracht en beplant met meer dan 2000 bomen en struiken voor volledige privacy
- de Saamsweg 10b heeft een eigen meterkast in de kelder.
- Saamsweg 10 a en b zijn voorbereid op het gebruik van een eigen watervoorziening
- de begane grond van de Saamsweg 10b heeft overal indirecte verlichting
- er is een boomgaard aangelegd met diverse appelbomen, 6 soorten kersenbomen en perenbomen. Er zijn ook pruimenbomen en walnotenbomen aanwezig.



## Kapschuur & weidegang (flexibel & functioneel)

- Momenteel in gebruik als royale stal met een directe, vrije in- en uitloop voor de dieren naar het eigen landgoed.
- Modulair design: Volledig flexibel in te richten; de ruimte is eenvoudig op te delen in aparte vakken.
- Paardenstallen: Dankzij de praktische constructie is de kapschuur om te bouwen tot een luxe stalgebouw met meerdere paardenboxen.
- Er zijn twee waterpoelen aanwezig, zodat dieren (indien gewenst), zelfvoorzienend water kunnen drinken uit de waterpoelen.

Het landhuis heeft elektra-, water- en glasvezelaansluitingen alsmede een aansluiting op het gemeentelijke rioleringsnetwerk.









## Kenmerken

Vraagprijs	€ 2.250.000,- k.k.
Type woning	Landgoed
Bouwjaar	2008
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	3
Aantal kamers	6
Woonruimte	337 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	107.495 m <sup>2</sup>
Bruto inhoud	1306 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte	352 m <sup>2</sup>
Energielabel	A++++
Aanvaarding	in overleg





## Bestemming



Landgoed 't Scharlebelt heeft de bestemmingen wonen met groot bouwvlak, agrarisch met waarden – landschap en bos. De functieaanduiding is cultuurhistorische waarden (dit heeft betrekking op een achter op het landgoed in een bos gelegen monumentale grafheuvel. Dit gedeelte is uit respect afgezet met hekwerk van Arfman.)

De gebiedsaanduiding is reconstructiewetzone – verwevingsgebied.

De bestemmingsplankaart met voorschriften is toegevoegd aan de verkoopbrochure.



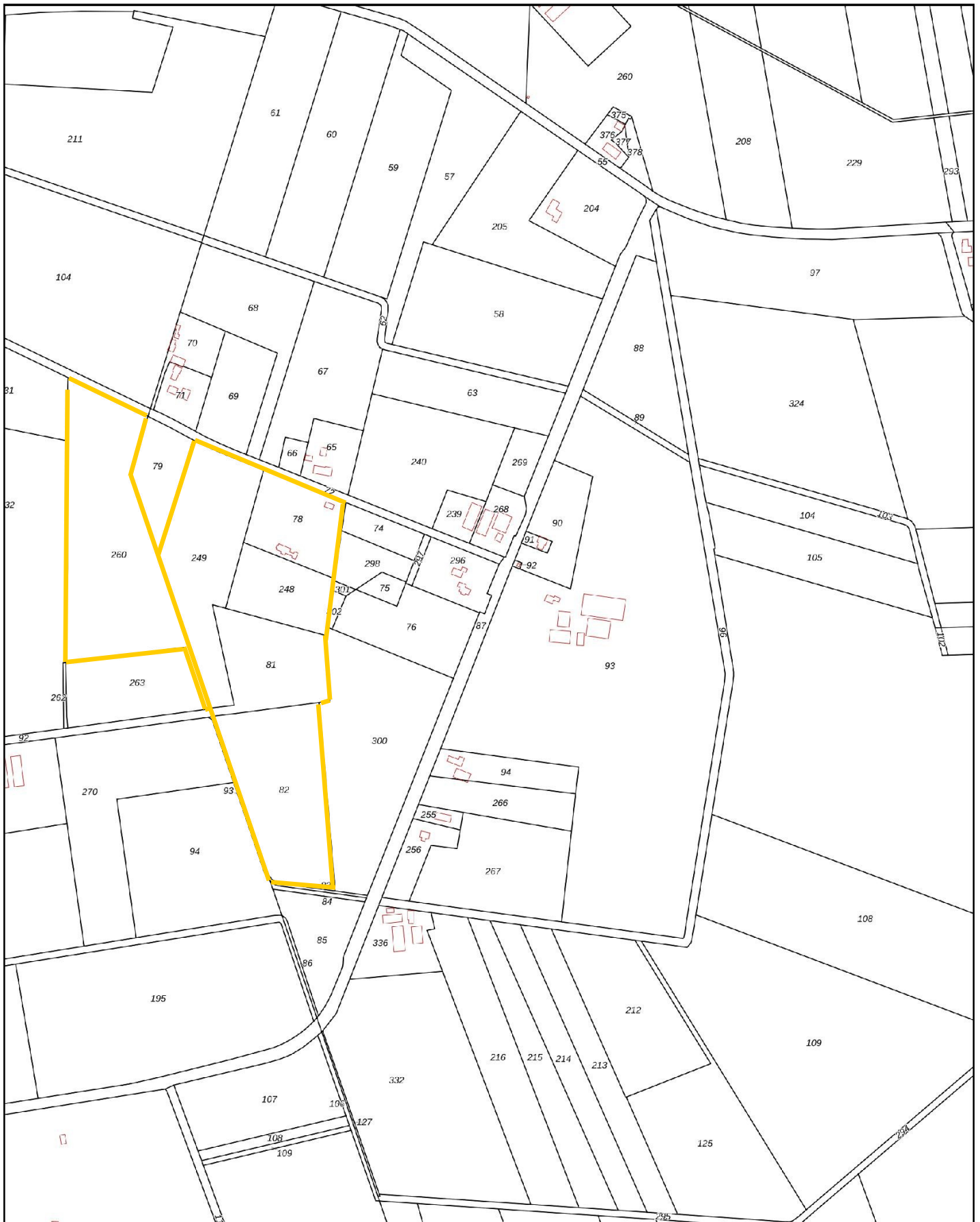
## Hofrijck Rentmeesters

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

[info@hofrijck.nl](mailto:info@hofrijck.nl)  
[www.hofrijck.nl](http://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 50 100 150 200 250m

<p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>25</b> Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 4100</p> <p>Kadastrale gemeente Wierden</p> <p>Sectie U</p> <p>Perceel 87</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eenskluidend uittreksel, geleverd op 21 mei 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Object&co



# BBMI / NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever **Hofrijck Rentmeesters**  
Adres **Saamsweg 10a, 7645 BE Hoge Hexel**  
Document **OC-2026-152663\1**  
Datum **03-06-2026**



## Informatie bij het rapport

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

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

## Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 19-05-2026 waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.

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

Bruto vloeroppervlakte - Woning	549,70 m <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	1014,10 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	<b>337,30 m<sup>2</sup></b>
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	<b>50,70 m<sup>2</sup></b>
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n)	<b>86,10 m<sup>2</sup></b>
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	<b>351,90 m<sup>2</sup></b>
Bruto inhoud - Woning	<b>1305,59 m<sup>3</sup></b>
Bruto inhoud - Geheel Perceel	3304,50 m <sup>3</sup>

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

Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten. Raymond Schrave op 19-05-2026.

Hilversum, 03-06-2026



Ing. Mario van Essen  
Object&co Nederland BV

## Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

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

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

## Brutovloeroppervlakte (BVO)

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

- Bij bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m<sup>2</sup> (inclusief de ruimte voor verticaal verkeer).
- Indien binnenruimte aan een aanpalende binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan het BVO van de binnenruimte.

## Gebruiksoppervlakte (GOW)

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

Bij de bepaling van de GOW wordt niet meegerekend:

- De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,5 m, m.u.v. de oppervlakte onder een trap;
- De oppervlakte van ruimten die niet voor mensen toegankelijk zijn;
- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,0 m<sup>2</sup> of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend (ge)bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,5 m<sup>2</sup> of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,5 m<sup>2</sup>.

## Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

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

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





Legende vlakkenketeering:



VRIJ-VL  
SCHALMCAST  
>1 m2



BVO  
HOUTEN VRIJ-  
OPPERVLAKT



LAAG  
OPPERVLAKT



RIJWEG-  
REPERKTE  
STANDOGTE  
< 1,20 m



V.V.  
OPRIJWEG  
VERKFER  
> 1 m2 & NIET  
ISOLERENDE  
RUIMTE



GOW  
OPRIJWEG  
OPPERVLAKT  
WONEN



GOOI  
OPRIJWEG  
OPPERVLAKT  
OVERIGE  
INWONERSRUIMTE



GOGB  
OPRIJWEG  
OPPERVLAKT  
GEGEVOEGDE  
DITENRUIMTE



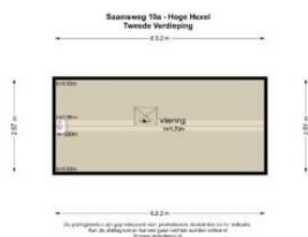
OEBR  
OPPERVLAKT  
EXTERNE  
DITENRUIMTE

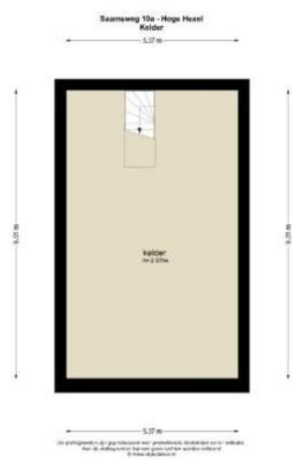
BBMI / NEN 2580 meetrapport / [www.objectenco.nl](http://www.objectenco.nl)

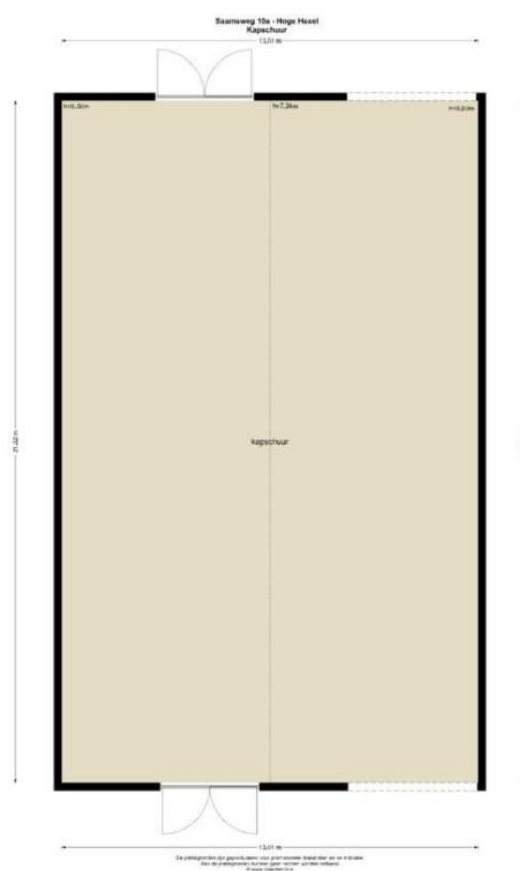


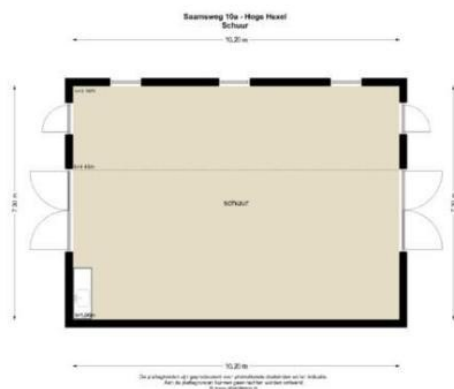


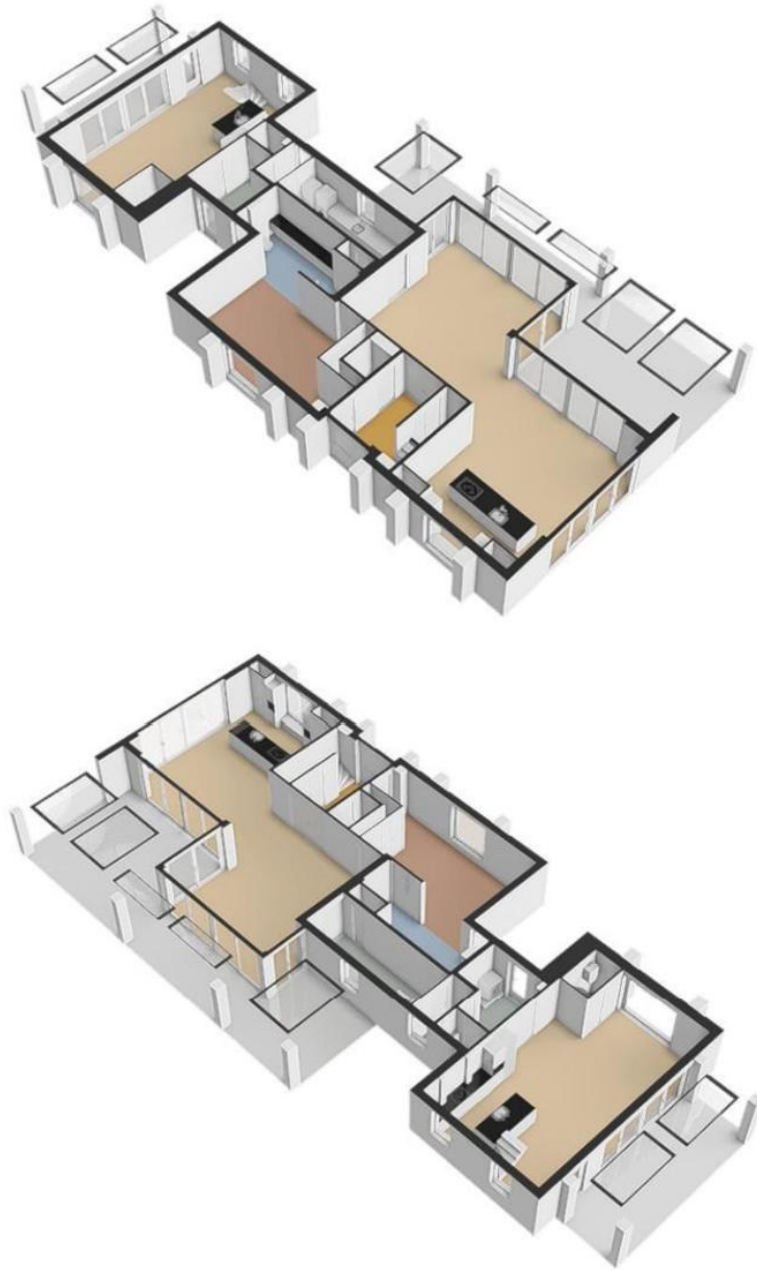


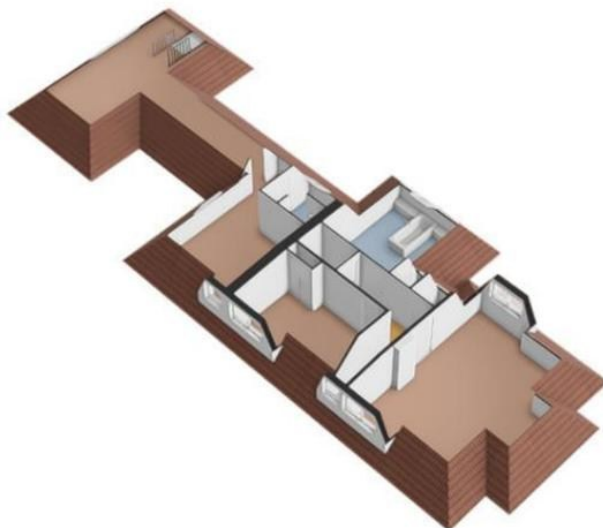






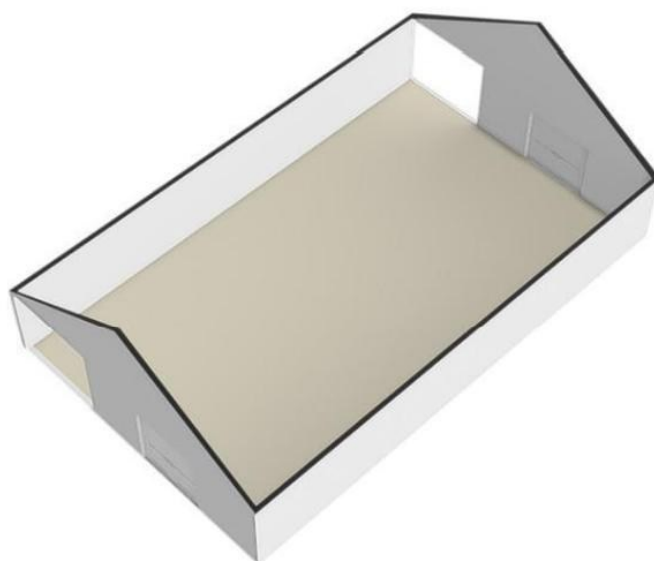
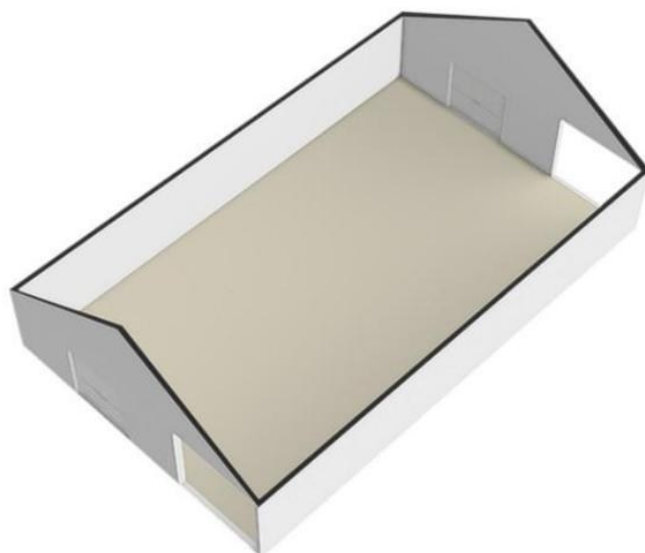


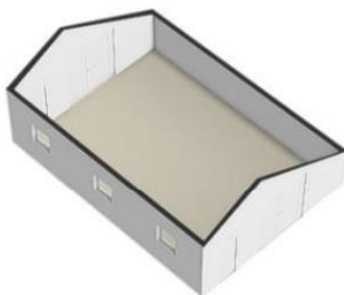












# Bestemmingsplankaart met voorschriften



## Artikel 33 Wonen

### 33.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Wonen** aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen, met dien verstande dat:

- a. de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing;
- b. bed & breakfast is toegestaan in de woning en/of een aan de woning aangebouwd gebouw;
- c. ter plaatse van de aanduiding **cultuurhistorische waarden** voor het behoud, de bescherming of het herstel van de cultuurhistorische waarde;
- d. ter plaatse van de aanduiding **bedrijf aan huis** de voor het betrokken perceel genoemde (bedrijfs)activiteit plaats mag vinden, met dien verstande dat:
  1. de activiteiten plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;
  2. de maximale gezamenlijke bebouwingsoppervlakte die voor deze activiteit wordt gebruikt niet meer bedraagt dan de bestaande oppervlakte zoals genoemd in de tabel:

Adres	Activiteit	Bestaande oppervlakte
1 <sup>e</sup> Lageveldsweg 20a	viskwekerij	315 (waarvan 55 detail- handel)
Bekkenhaarsweg 2	opslag bouwmaterialen en kantoor	285
Bekkenhaarsweg 3	opslag vallend onder inrichting type A van Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer + demontagewerkplaats voor de opgeslagen goederen	390
Enterweg 18a	opslag van marktkramen en stacaravans	370
Grimbergerweg 5	theehuis	100
Goorseweg 22a	reparatie en onderhoud aan en in- en verkoop van aanhangers en paardentrailers	320
Hexelseweg 61	opslag vallend onder inrichting type A van Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer	200
Hoeselerdijk 16	Minicamping	Binnen bestaande bebouwing
Huttemansweg 3a	groothandel lichttechniek	50
Keizersweg 7	paardenhouderij	200
Kremersweg 7	plattelandskamer en vergaderruimte	300
Piksenweg 21	minicamping	Binnen bestaande bebouwing
Piksenweg 25b	Opslag vallend onder inrichting type A van Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer	540
Poolweg 4	Minicamping	Binnen bestaande bebouwing
Reintsweg 9	Opslag vallend onder inrichting type A van Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer	665
Rijssensestraat 140	Electro	205
Saamsweg 4	VAB (loon- en grondverzet)	760
Schapendijk 11	Opslag bouw- en bestratingsmateriaal	800
Smeijersdijk 2	Minicamping	Binnen bestaande bebouwing
Vriezenveenseweg 37a	opslag bouwmaterialen	620
Vriezenveenseweg 60a	Opslag vallend onder inrichting type A van Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer	205
Witmoesdijk 5	Houtbewerking	130
Witmoesdijk 5a	opslag bouw materiaal	300
Ypeloweg 14	Zorgboerderij	225

Ypeloschoolweg 3	Theeschenerij	50
Ypeloschoolweg 8a	Kantoor	120

met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven.

### 33.2 Bouwregels

Op de tot **Wonen** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding **specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing** geen bebouwing is toegestaan.

#### 33.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie en van het bepaalde in **artikel 43 (Bebouwingsgrenzen)**.

#### 33.2.2 Hoofdgebouwen in casu woonhuizen

Voor hoofdgebouwen in casu woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan één woonhuis worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding **maximaal aantal wooneenheden** het aantal woonhuizen niet meer dan het aangegeven aantal mag bedragen;
- b. de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> exclusief de inhoud van kelders voor zover deze zijn gelegen onder een gebouw en deze van buiten niet toegankelijk is;
- c. in afwijking van het bepaalde **onder b** geldt dat de inhoud van de woningen welke zijn opgenomen in **Bijlage 4** niet meer mag bedragen dan 600 m<sup>3</sup>; exclusief de inhoud van kelders voor zover deze zijn gelegen onder een gebouw en deze van buiten niet toegankelijk is;
- d. in afwijking van het bepaalde **onder b** geldt dat ter plaatse van de aanduiding **maximum volume** de inhoud van een woning, exclusief de inhoud van kelders voor zover deze zijn gelegen onder een gebouw en deze van buiten niet toegankelijk is, niet meer mag bedragen dan de inhoud zoals die op de plankaart is aangegeven;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
- f. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde **onder b tot en met f** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en in voorkomend geval van herbouw, gehandhaafd mogen worden.

#### 33.2.3 Bijgebouwen

Voor bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per woning mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 8 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte 15% lager dient te zijn dan de woning, met een minimum van 1 m;
- d. in afwijking van het bepaalde **onder c** geldt in geval van woningen met één bouwlaag, dat de bouwhoogte van een bijgebouw niet meer dan 4 m mag bedragen;
- e. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met e** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en in voorkomende geval van herbouw, gehandhaafd mogen worden, met dien verstande dat de oppervlakte van bijgebouwen niet meer dan 250 m<sup>2</sup> mag bedragen.

#### 33.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder begrepen overkappingen, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van perceels- en erfscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 5 m bedragen.

### 33.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de landschappelijke inpassing;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 33.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **33.1** en toestaan dat karakteristieke voormalige bedrijfsgebouwen als genoemd in **Bijlage 5 Karakteristieke panden** worden verbouwd en gebruikt voor bewoning;
- b. **33.1** ten behoeve van een trekkershut, met dien verstande dat:
  - 1. uitsluitend ter plaatse van een voormalig agrarisch bedrijf en een kleinschalig kampeerterrein een trekkershut is toegestaan;
  - 2. niet meer dan twee trekkershutten per voormalig agrarisch bedrijf en per kleinschalig kampeerterrein zijn toegestaan;
  - 3. de oppervlakte van een trekkershut niet meer dan 36 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. **33.1** en op een voormalig agrarisch bedrijf twee trekkershutten in de vorm van een hooiberg met een oppervlakte van niet meer dan 36 m<sup>2</sup> toestaan;
- d. **33.2.2 onder a** en toestaan dat een karakteristiek pand (als genoemd in **Bijlage 5 Karakteristieke panden**) / voormalige bedrijfswoning, zijnde een zelfstandige wooneenheid, met een omvang van minimaal 1.000 m<sup>3</sup> wordt verbouwd ten behoeve van twee woningen;
- e. **33.2.2 onder a** en toestaan dat een karakteristiek pand (als genoemd in **Bijlage 5 Karakteristieke panden**) / voormalige bedrijfswoning, zijnde een zelfstandige wooneenheid, met een omvang van minimaal 1.500 m<sup>3</sup> wordt verbouwd ten behoeve van drie woningen;
- f. **33.2.2 onder b** en toestaan dat een erker met een inhoud van niet meer dan 20 m<sup>3</sup> wordt gebouwd;
- g. **33.2.2 onder c** ten behoeve van de vergroting van de woningen welke zijn opgenomen in **Bijlage 4** tot niet meer dan 750 m<sup>3</sup>;
- h. **33.2.3 onder e** ten behoeve van een afwijkende dakhelling;
- i. **33.2.4** ten behoeve van een hobbymatige paardenbak, met dien verstande dat:
  - 1. de afstand tot woningen van derden niet minder bedraagt dan 50 meter;
  - 2. de oppervlakte van een paardenbak niet meer bedraagt dan 1.200 m<sup>2</sup>.

#### 33.4.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

#### 33.4.2 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

### 33.5 Specifieke gebruiksregels

#### 33.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 44** wordt in ieder geval gerekend het gebruik van kampeermiddelen, vrijstaande bijgebouwen, gastenverblijven en recreatiewoningen voor permanente bewoning of als tweede woning.

#### 33.5.2 Toegestaan gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 44** wordt in ieder geval niet gerekend:

- a. het stallen van caravans in (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen;
- b. het gebruik van ruimten binnen de woning of in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. niet meer dan 35% van het vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen mag worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep tot een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>, dan wel, indien de bestaande oppervlakte groter is, de oppervlakte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan;
2. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
3. detailhandel is niet toegestaan.

### 33.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **33.1 juncto artikel 1.96 (begripsomschrijving woning)** voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot twee afzonderlijke woningen;
- b. **33.1** en toestaan dat een karakteristiek pand/(voormalige bedrijfs)woning, zijnde een zelfstandige wooneenheid, met een omvang van minimaal 1.000 m<sup>3</sup> wordt gebruikt ten behoeve van twee woningen;
- c. **33.1** en toestaan dat een karakteristiek pand/voormalige bedrijfswoning, zijnde een zelfstandige wooneenheid, met een omvang van minimaal 1.500 m<sup>3</sup> wordt gebruikt ten behoeve van drie woningen;
- d. **33.1** ten behoeve van een trekkershut, met dien verstande dat:
  1. uitsluitend ter plaatse van een voormalig agrarisch bedrijf en een kleinschalig kampeerterrein een trekkershut is toegestaan;
  2. niet meer dan twee trekkershutten per voormalig agrarisch bedrijf en per kleinschalig kampeerterrein zijn toegestaan;
  3. de oppervlakte van een trekkershut niet meer dan 36 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- e. **33.1** ten behoeve van een landschappelijk ingepast, kleinschalig kampeerterrein met dien verstande dat:
  1. deze gronden niet zijn voorzien van de aanduiding **veiligheidszone - munitie**
  2. deze gronden niet zijn voorzien van de dubbelbestemming **Waarde - Archeologisch monument** ;
  3. op deze gronden het keur van het waterschap niet van toepassing is;
  4. de sanitaire voorzieningen binnen bestaande opstallen worden gerealiseerd;
  5. wordt voldaan aan de regels kleinschalig kamperen zoals deze zijn verwoord in de beleidsnota in **Bijlage 3** en de kampeerverordening;
- f. **33.1** ten behoeve van een hobbymatige paardenbak, met dien verstande dat:
  1. de afstand tot woningen van derden niet minder bedraagt dan 50 meter;
  2. de oppervlakte van een paardenbak niet meer bedraagt dan 1.200 m<sup>2</sup>;
- g. **33.5.1** ten behoeve van het gebruik van een bijgebouw, gastenverblijf of een recreatiewoning als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
  1. er sprake is van mantelzorg;
  2. er niet meer dan 75 m<sup>2</sup> aan bestaande bijgebouwen, een bestaande recreatiewoning of een bestaand gastenverblijf in gebruik wordt genomen als afhankelijke woonruimte;
  3. er geen sprake is van nieuwbouw ten behoeve van de afhankelijke woonruimte;
  4. het bijgebouw, het gastenverblijf of de recreatiewoning een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
  5. het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
  6. de ontheffing en derhalve het gebruik van het bijgebouw, de recreatiewoning of het gastenverblijf als afhankelijke woonruimte dient te worden beëindigd als de mantelzorgsituatie is komen te vervallen.

#### 33.6.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

#### 33.6.2 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

### 33.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. de bestemming **Wonen** wijzigen in de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** ten behoeve van de realisering van een nieuw grondgebonden agrarisch bedrijf met dien verstande dat:

1. het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming **Agrarisch** en/of de bestemming **Agrarisch met waarden - Landschap** ;
  2. het een voormalig agrarisch bedrijf betreft;
  3. door middel van een bedrijfsplan is aangetoond dat het een volwaardig agrarisch bedrijf betreft;
  4. de wijziging milieutechnisch uitvoerbaar is;
- b. de bestemming **Wonen** wijzigen en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
1. het een voormalig agrarisch bedrijfscomplex betreft;
  2. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt;
  3. voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in **Bijlage 2** ;
  4. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing en met uitzondering van de gebouwen welke worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwen;
  5. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing;
  6. wordt voldaan aan de voorwaarden zoals ze zijn vervat in **Bijlage 2** ;
  7. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
  8. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood;
- c. aan de bestemming **Wonen** de aanduiding **bedrijf aan huis** toekennen, met dien verstande dat:
1. er sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf;
  2. de activiteiten plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;
  3. er geen sprake mag zijn van buitenopslag;
  4. landschappelijke waarden niet mogen worden aangetast;
  5. er geen belemmeringen ontstaan voor functies in de omgeving;
  6. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking, wat onder andere tot uitdrukking komt in het feit dat de bestaande infrastructuur moet zijn berekend op de nieuwe activiteit;
  7. aan te leggen parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
  8. de agrarische uitstraling van de bebouwing gehandhaafd blijft en indien mogelijk wordt versterkt;
  9. detailhandel alleen mag plaatsvinden indien dit kleinschalig is, duidelijk ondergeschikt aan de hoofdactiviteit en een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit;
- d. de bestemming van het perceel wijzigen ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van plattelandskamers en/of -appartementen, met dien verstande dat:
1. sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf of een karakteristiek pand, zoals opgenomen in **Bijlage 5** ;
  2. de gronden zijn gelegen binnen de op de plankaart aangegeven reconstructiewetzone - verwevingsgebied;
  3. de kamers binnen bestaande gebouwen worden gerealiseerd;
  4. de oppervlakte per kamer niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  5. de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 300 m<sup>2</sup>;
  6. aan de regels van plattelandskamers en/of -appartementen, zoals deze zijn opgenomen in **Bijlage 3** , en aan de kampeerverordening wordt voldaan.

### 33.7.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

## Artikel 7 Agrarisch met waarden - Landschap

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Agrarisch met waarden - Landschap** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, niet zijnde de opslag van veevoer en agrarische producten;
- b. het hobbymatig houden van vee;
- c. kwekerijen, niet zijnde boomkwekerijen;
- d. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarde;
- e. infrastructurele voorzieningen zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan;
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- g. natuurvriendelijke oeverszones van 5 m breed aan weerszijden van een watergang;
- h. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals onverharde en (half)verharde wandel-, fiets- en ruiterspaden;
- i. ter plaatse van de aanduiding **intensieve kwekerij**, is het gebruik van de gronden ten behoeve van een boomkwekerij toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding **parkeerterrein** is een parkeerterrein toegestaan; met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerken zijnde.

### 7.2 Bouwregels

Op de op de plankaart voor **Agrarisch met waarden - Landschap** aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **bouwwerken, geen gebouw zijnde** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat schuren en stallen die met een bouwvergunning aanwezig zijn of gebouwd kunnen worden gehandhaafd naar de omvang die zij op dat moment hadden.

#### 7.2.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat geen overkapping mag worden gerealiseerd;
- b. kuilvoerplaten, sleufsilos en voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest zijn niet toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder **7.1** en **onder b** worden kuilvoerplaten en/of sleufsilos toegestaan met inachtneming van een afstand van ten hoogste 50 m tussen de kuilvoerplaten en/of sleufsilos en een gronden met de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf**, met dien verstande dat de kuilvoerplaten en/of sleufsilos aan de overzijde van de weg niet zijn toegestaan;
- d. teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

### 7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. landschappelijke inpassing;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### 7.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **7.2** ten behoeve van overschrijding van de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** door bebouwing, met dien verstande dat:
  1. de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens niet wordt overschreden;
  2. de overschrijding niet meer dan 20 m bedraagt;
  3. de oppervlakte van het bouwblok niet wordt vergroot;
  4. de noodzaak hiertoe, uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. **7.2.1 onder c** ten behoeve van het realiseren van kuilvoerplaten, sleufsilos en/of andere vormen van veevoeropslag;
- c. **7.2.1 onder d** ten behoeve van het realiseren van teeltondersteunende voorzieningen, met dien verstande dat:

1. de teeltondersteunende voorzieningen landschappelijk zijn ingepast;
  2. de teeltondersteunende voorzieningen zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** ;
  3. niet meer dan 20% van de totale bedrijfsoppervlakte wordt aangewend voor teeltondersteunende voorzieningen met een maximum van 1.000 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat voor het percentage de teeltondersteunende voorzieningen in de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** worden meegerekend;
- d. **7.2.1** ten behoeve van de realisering van een paardenbak, met dien verstande dat:
1. deze grenst aan de bestemming deze grenst aan de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf, Agrarisch - Paardenhouderij, Bedrijf, Recreatie - Dagrecreatie, Recreatie - Verblifsrecreatie, Wonen en Wonen - Landhuis** ;
  2. de afstand van de paardenbak tot woningen van derden niet minder bedraagt dan 50 meter;
  3. de oppervlakte van een paardenbak niet meer bedraagt dan 1.200 m<sup>2</sup>.

#### **7.4.1 Afwegingskader**

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

#### **7.4.2 Procedure**

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

### **7.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **7.5.1 Strijdig gebruik**

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in artikel **44** , wordt in ieder geval gerekend het uitvoeren van de in **Bijlage 1** genoemde werken of werkzaamheden, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "S" is vermeld.

#### **7.5.2 Toegestaan gebruik**

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in artikel **44** wordt in ieder geval niet gerekend het uitvoeren van de in **Bijlage 1** genoemde werken of werkzaamheden, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "T" is vermeld.

### **7.6 Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **7.1** :

- a. ten behoeve van een boomkwekerij-, houtteelt en/ of fruitteeltbedrijf;
- b. ten behoeve van de opslag van veevoer en agrarische producten;
- c. ten behoeve van de realisering van een paardenbak, met dien verstande dat:
  1. deze grenst aan de bestemming deze grenst aan de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf, Agrarisch - Paardenhouderij, Bedrijf, Recreatie - Dagrecreatie, Recreatie - Verblifsrecreatie, Wonen en Wonen - Landhuis** ;
  2. de afstand van de paardenbak tot woningen van derden niet minder bedraagt dan 50 meter;
  3. de oppervlakte van een paardenbak niet meer bedraagt dan 1.200 m<sup>2</sup>.
- d. ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein met dien verstande dat:
  1. de gronden grenzen aan de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** en/of de bestemming **Wonen** ;
  2. het kleinschalig kampeerterrein niet op een logische, landschappelijk verantwoorde manier kan worden ingepast binnen de bestemmingen **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** en/of de bestemming **Wonen** en dit in de bestemming **Agrarisch met waarden - Landschap** wel het geval is;
  3. deze gronden niet zijn voorzien van de aanduiding **veiligheidszone - munitie**
  4. deze gronden niet zijn voorzien van de dubbelbestemming **Waarde - Archeologisch monument** ;

5. op deze gronden het keur van het waterschap niet van toepassing is;
6. de sanitaire voorzieningen binnen bestaande opstallen worden gerealiseerd;
7. wordt voldaan aan de regels kleinschalige kampeerterreinen zoals deze zijn opgenomen in **Bijlage 3** en de kampeerverordening.

#### **7.6.1 Afwegingskader**

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

#### **7.6.2 Procedure**

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

### **7.7 Aanlegvergunning**

#### **7.7.1 Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in de **Bijlage 1** genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "A" is vermeld.

#### **7.7.2 Uitzondering op verbod**

Het in **7.7.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### **7.7.3 Strijd met bestemming**

Van strijdig gebruik als bedoeld in artikel 3.16 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening is geen sprake indien de waarden van deze gronden niet onevenredig worden geschaad, dan wel de mogelijkheid voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind.

### **7.8 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming **Agrarisch met waarden - Landschap** wijzigen:

- a. in de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** ten behoeve van de realisering van een nieuw grondgebonden agrarisch bedrijf op een perceel met de bestemming **Wonen** en het omliggende agrarisch gebied met dien verstande dat:
  1. tevens uitvoering wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid in **33.7 onder a**;
  2. de gronden niet zijn aangeduid met **milieuzone**;
  3. uit onderzoek blijkt dat hergebruik van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie niet tot de mogelijkheden behoort;
  4. er sprake is van een duurzame en volwaardige locatie;
  5. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 2 ha;
  6. de economische haalbaarheid blijkt uit een in te dienen bedrijfsplan;
  7. het nieuwe bedrijf landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan;
  8. door de eigenaar schriftelijk is verklaard dat de bouw van de bedrijfswoning plaats vindt nadat de bedrijfsgebouwen gerealiseerd zijn;
- b. in de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** ten behoeve van de uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 2 ha;
  2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond.

- c. in de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** ten behoeve van de wijziging van de situering van het bouwblok van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 2 ha, met dien verstande dat indien en voorzover de oppervlakte reeds meer bedraagt dan 2 ha, deze oppervlakte mag worden gehandhaafd;
  2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond.
- d. in de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** ten behoeve van de uitbreiding van intensieve veehouderijen tot een oppervlakte van 1,5 ha;
- e. in de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** ten behoeve van de uitbreiding van intensieve veehouderijen welke zijn aangeduid als **specifieke vorm van agrarisch - sterlocatie** tot een oppervlakte van 2 ha;
- f. in de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** ten behoeve van de wijziging van de situering van het bouwblok van een intensieve veehouderij, met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1,5 ha, met dien verstande dat indien en voorzover de oppervlakte reeds meer bedraagt dan 1,5 ha, deze oppervlakte mag worden gehandhaafd;
  2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
- g. in de bestemming **Wonen**, indien en voor zover de gronden grenzen aan de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
  1. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt;
  2. voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in **Bijlage 2**;
  3. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing en met uitzondering van de gebouwen welke worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
  4. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing;
  5. wordt voldaan aan de voorwaarden zoals ze zijn vervat in **Bijlage 2**;
  6. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
  7. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood.
- h. ter plaatse van de aanduiding **wro-zone - wijzigingsgebied 5** in de bestemming **Wonen**;
- i. in de bestemming **Natuur, Water** en/of de bestemming **Bos**, met dien verstande dat:
  1. natuurontwikkeling uitsluitend plaatsvindt ter uitvoering van het provinciaal natuurbeleid;
  2. het ruimtelijke en hydrologische afgeronde (natuur)eenheden betreft.
- j. ten behoeve van de realisering van mestopslag, met dien verstande dat:
  1. de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
  2. de gronden niet grenzen aan gebieden met landschappelijke en/of natuurlijke waarden;
  3. de gronden niet grenzen aan (toekomstige) woon- en recreatiegebieden;
  4. de afstand tot de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** niet meer dan 25 m bedraagt.

### 7.8.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

## Artikel 12 Bos

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Bos** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos en/of dichte beplantingsstroken;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- c. infrastructurele voorzieningen zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- e. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals wandel-, fiets- en ruiterpaden; met dien verstande dat:
  - f. ter plaatse van de aanduiding **maatschappelijk** scoutingsactiviteiten zijn toegestaan;
  - g. ter plaatse van de aanduiding **dagrecreatie** paintballactiviteiten zijn toegestaan;
  - h. ter plaatse van de aanduiding **cultuurhistorische waarden** de gronden mede zijn bestemd voor het behoud, de bescherming of het herstel van de cultuurhistorische waarde;
  - i. ter plaatse van de aanduiding **specifieke aanduiding natuur - faunapassage** een ecoduct is toegestaan; met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerken zijnde.

### 12.2 Bouwregels

Op de tot **Bos** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

#### 12.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding **dagrecreatie**;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,50 m;
- c. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup>.

#### 12.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** geldt dat:
  - 1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van informatievoorzieningen niet meer mag bedragen dan 2,50 m;
  - 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde ter plaatse van de aanduiding **dagrecreatie** niet meer mag bedragen dan 2,50 m, met dien verstande dat de hoogte van netten niet meer dan 6 m mag bedragen;
  - 3. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde ter plaatse van de aanduiding **specifieke aanduiding van natuur - faunapassage** niet meer dan 15 m mag bedragen.

### 12.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **12.2.2** en toestaan dat de bouwhoogte wordt verhoogd tot 2,50 m.

#### 12.3.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

### **12.3.2 Procedure**

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

## **12.4 Aanlegvergunning**

### **12.4.1 Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in **Bijlage 1** genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming of aanduiding in de tabel een "A" is vermeld.

### **12.4.2 Uitzonderingen op verbod**

Het in **12.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### **12.4.3 Strijd met bestemming**

Van strijdig gebruik als bedoeld in artikel 3.16 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening is geen sprake indien de waarden van deze gronden niet onevenredig worden geschaad, dan wel de mogelijkheid voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind.