HOFRIJCK
RENTMEESTERS

Woonboerderij ‘De Telgen’

Sonderenstraat 59, Haaksbergen

Aan de rand van Haaksbergen in de buurtschap Honesch prachtig landelijk gelegen nieuw gebouwde woonboerderij 'De Telgen' met twee nieuwe bijgebouwen in dezelfde stijl gebouwd als de woonboerderij, Finse Kota, met oude waaltjes bestraat erf, oprijlaan, tuin rondom en grasland met natuurlijke vijver en jonge bomenaanplant op een kavel van 1.18.94 hectare. De landelijke ligging in combinatie met de vele voorzieningen op wandelafstand maken het echt een gouden plek. Sport- en recreatiepark Groot Scholtenhagen met bergingsvijver, basisschool Pius X, het centrum van Haaksbergen met een gevarieerd winkelaanbod, horeca en supermarkten bevinden zich allemaal op zeer korte afstand!

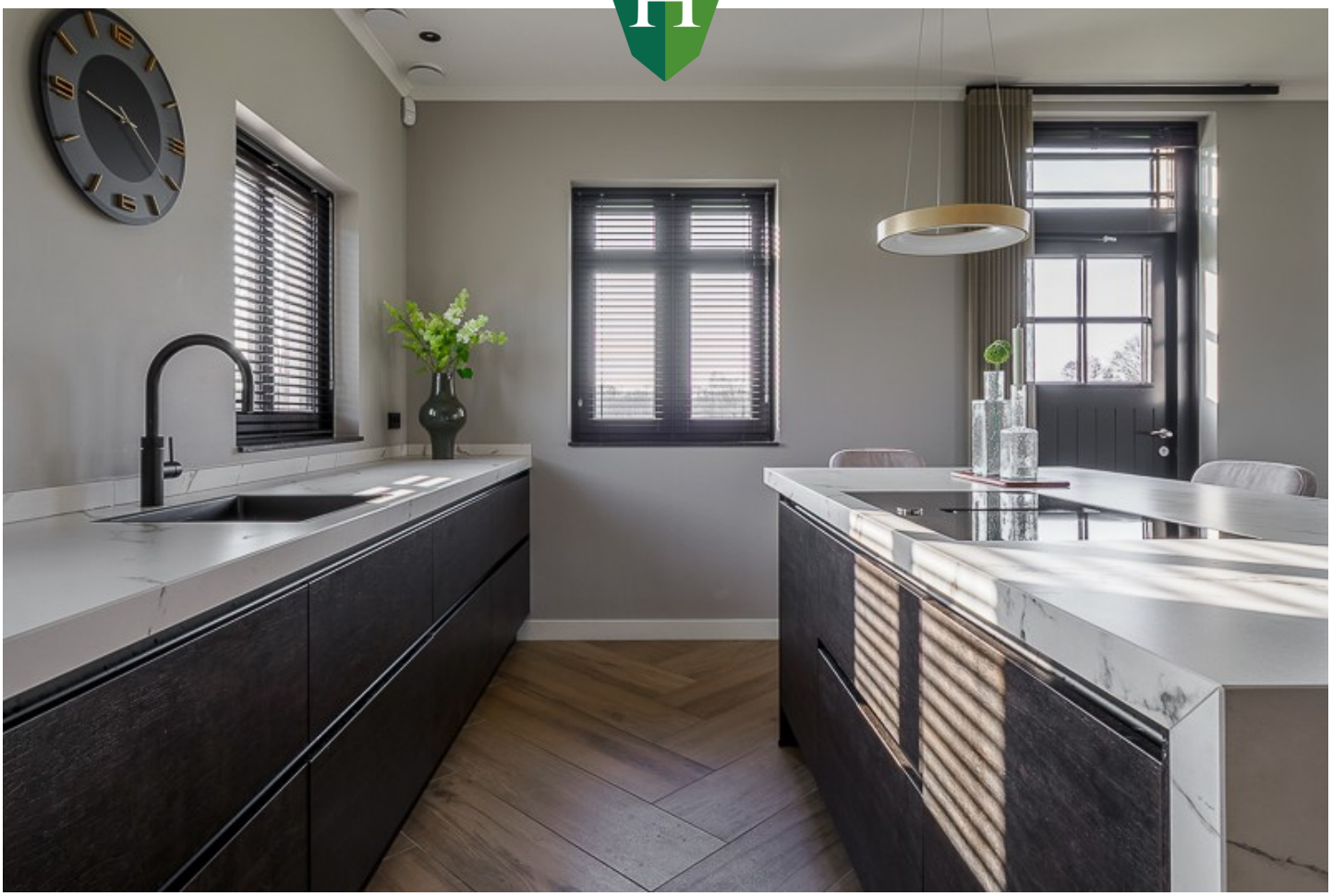
De formidabele woonboerderij (bouwjaar 2022 waarbij alleen de oude achtergevel is blijven staan) heeft schitterende uitzichten over de omringende landerijen, is voorzien van alle denkbare luxe en comfort, is zeldzaam hoogwaardig afgewerkt en heeft uiteraard het energielabel A++++.
Niet alleen de woonboerderij (inhoud 1054 m³, woonoppervlakte 273 m²) is formidabel. Alles op deze toplocatie is nieuw en klopt tot in detail. Kandidaten die gaan bezichtigen zullen direct verliefd gaan worden want dit is ongekend en is echt het neusje van de zalm!

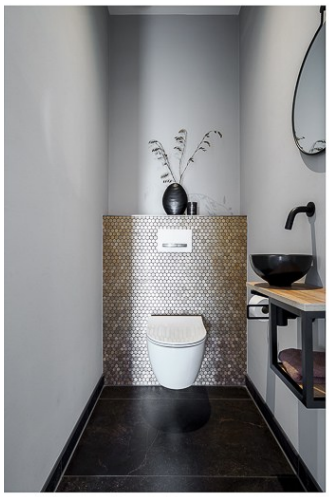
De vraagprijs van de opstallen bedraagt € 1.125.000, k.k. en de (onder)grond zal in erfpacht worden uitgegeven door de diaconie van de Protestantse gemeente Haaksbergen – Buurse.
De fiscaal aftrekbare canon bedraagt € 13.570,- per jaar en de erfpachtovereenkomst loopt nog tot en met 31 december 2071.

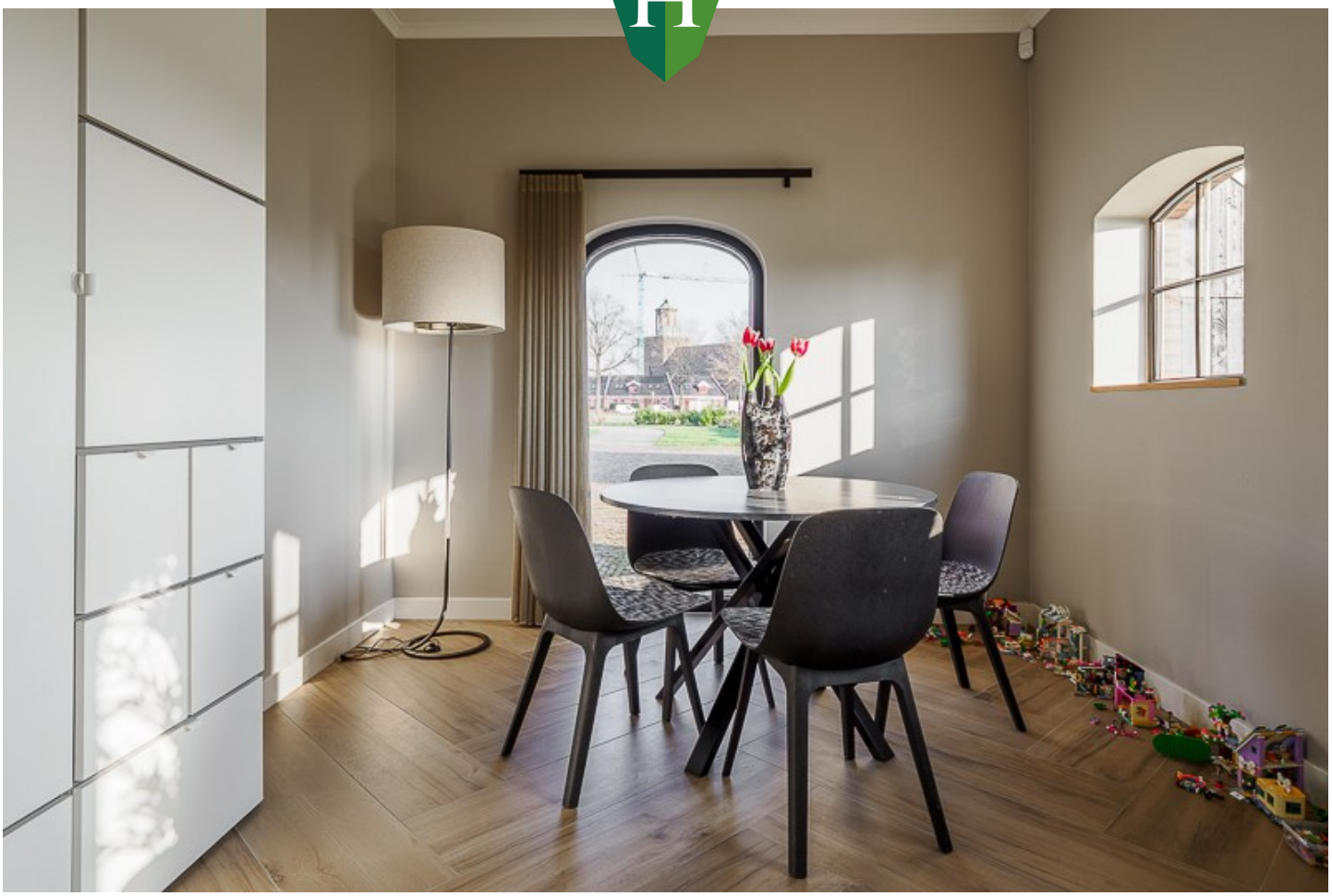
DE TELGEN

Indeling begane grond

- centrale hal met schuifpui naar overkapping, trapkast, mogelijkheid voor het plaatsen van taatsdeuren en toiletruimte voorzien van wandcloset en designwastafel
- bijkeuken annex technische ruimte met aanrechtblok en aansluitingen wasmachine/droger
- sfeervolle en royale woonkamer met pelletkachel en openslaande tuindeuren
- sublieme keuken met kookeiland, kastenwanden, Dekton keukenbladen en voorzien van inbouwapparatuur: inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, heteluchtoven, stoomoven, vaatwasser, koelkast met 0-gradenvak, vrieskast en Quooker
- hal met trapopgang naar verdieping
- werk-/slaapkamer
- ruimte met wastafelmeubel en voorbereid voor een inloopdouche

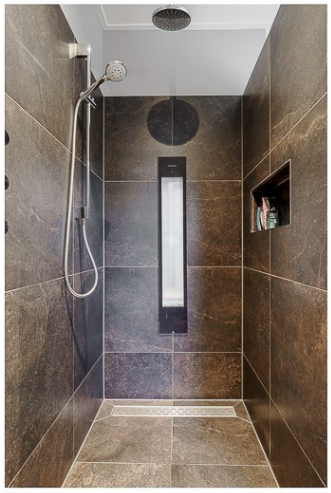


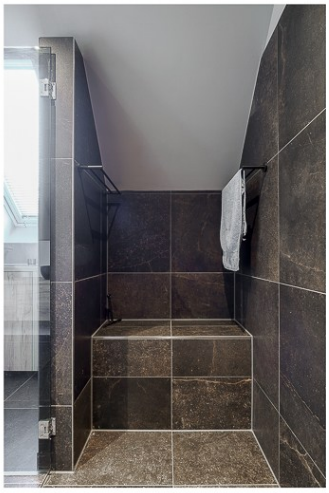




Indeling verdieping

- overloop met vlizotrap naar zolderberging
- drie royale slaapkamers
- luxe badkamer met inloopdouche voorzien van sunshower, zitbankje, wastafelmeubel met twee wasbakken en wandcloset



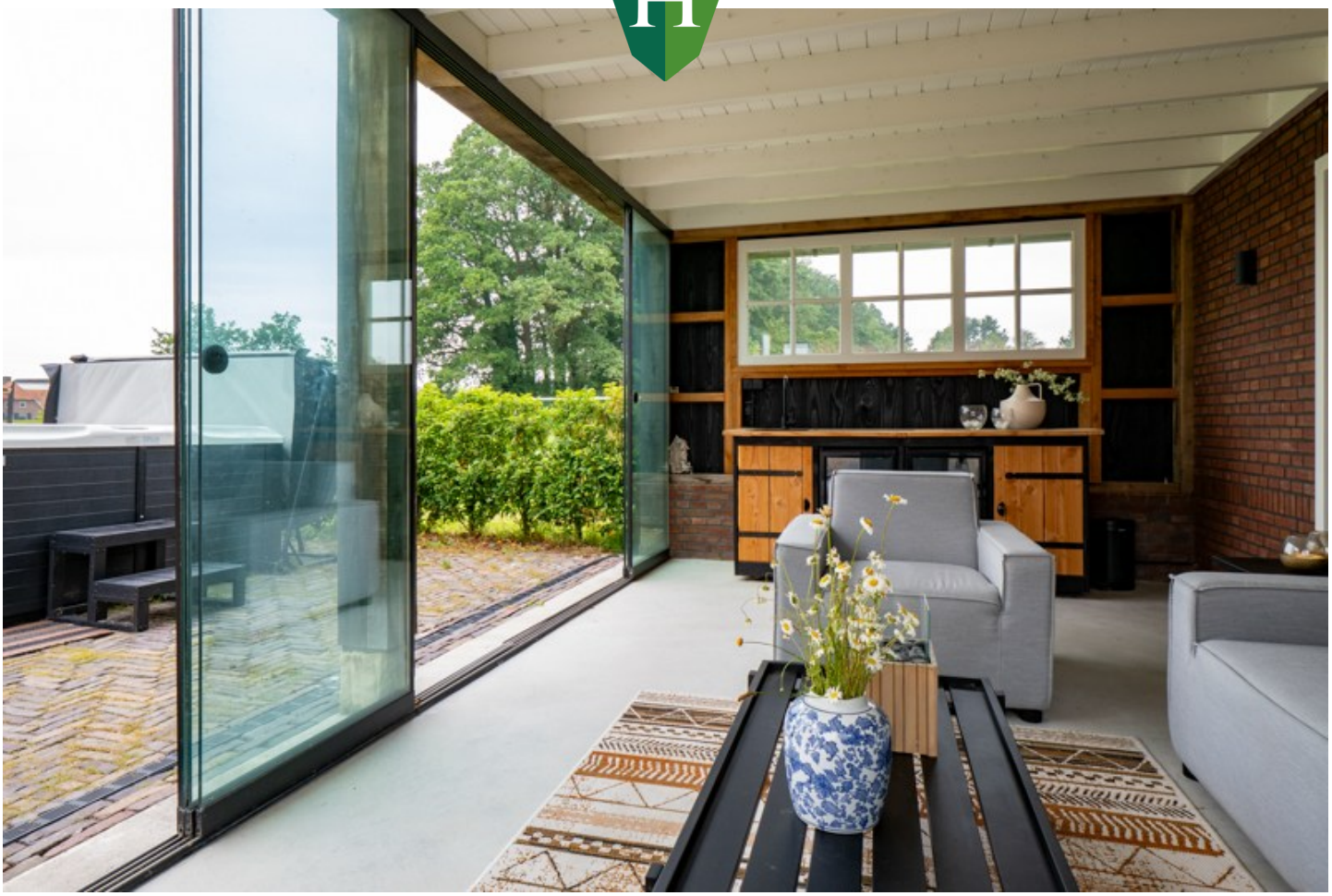


Bijgebouwen

Het grootste bijgebouw bestaat uit een serre met buitenkeuken, een berging met trapopgang naar grote zolderruimte, douchecabine, toiletruimte voorzien van wandcloset en wastafel en een grote stallingsruimte. Dit bijgebouw heeft een eigen meterkast en is voorzien van krachtstroom.

Het tweede bijgebouw is een vrijstaande garage. Dit bijgebouw heeft een eigen meterkast, is voorzien van krachtstroom en is aangesloten op de alarminstallatie.

De Finse Kota is een gezellige kook-/barbequeruimte.



Bijzonderheden woonboerderij in willekeurige volgorde

- aardwarmtepomp voor het verwarmen en verkoelen
- overal vloerverwarming
- warmte terugwin installatie
- de begane grond is voorzien van keramische tegels, de verdieping heeft pvc vloeren
- Hebo kozijnen voorzien van triple glas met zonwerende laag
- de verdieping heeft automatisch sluitende dakramen met regensensoren en op afstand bedienbare rolluiken
- alarminstallatie met camerasysteem voor buiten
- waterontharder
- buiten schilderwerk 2023
- 30 zonnepanelen in lusverband (veldopstelling op een betonnen ondergrond)
- geslagen bron met twee tappunten

Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.125.000,- k.k.
Type woning	Woonboerderij
Bouwjaar	2022
Aantal slaapkamers	4
Aantal kamers	5
Woonruimte	273 m^2
Perceeloppervlakte	11894 m^2
Bruto inhoud	1054 m^3
Externe bergruimte	101 m^2
Energielabel	A^{++++}
Aanvaarding	in overleg

Bestemming

Het perceel heeft volgens het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Haaksbergen de enkelbestemmingen wonen en agrarisch met waarden – landschap.

De gebiedsaanduiding is reconstructiewetzone – verwevingsgebied.

De bestemmingsplankaart met voorschriften is toegevoegd aan deze verkoopbrochure.

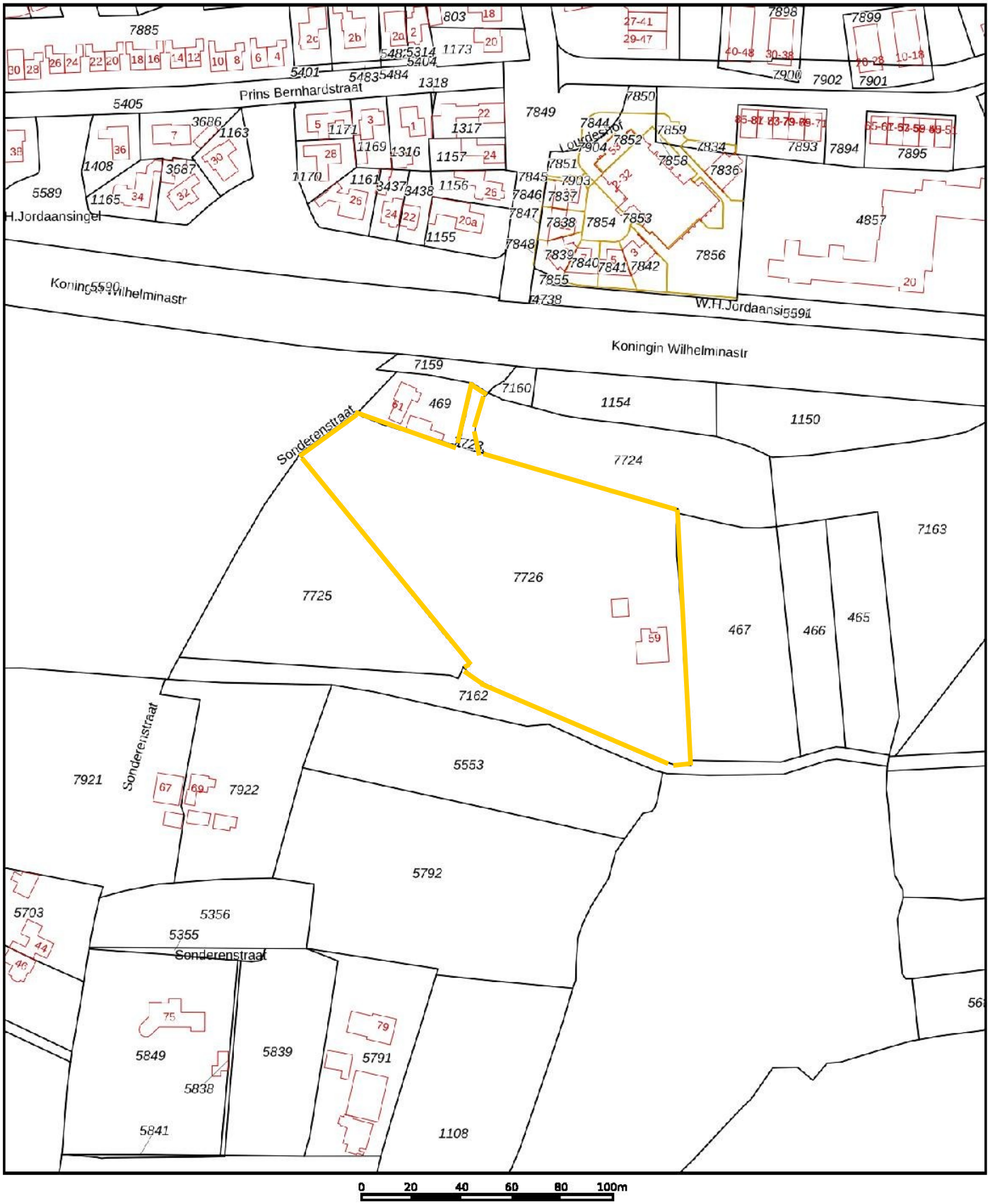
Hofrijck Rentmeesters

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



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Haaksbergen
Sectie	K
Perceel	7726

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Meetrapportage

Object&co

BAG BAO NVM VNG Nederlands Register Vastgoed Taxateurs Vastgoed Ned. aedes WAARDERINGSKAMER

BBMI / NEN 2580
Meetrapport

Opdrachtgever	Hofrijck Rentmeesters
Adres	Sonderenstraat 59, 7481 HB Haaksbergen
Document	OC-2026-148893
Datum	2026-03-06

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 4-03-2026 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	415,20 m^2
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	573,20 m^2
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	**273,20 m^2**
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	**0,00 m^2**
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n)	**5,30 m^2**
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	**101,00 m^2**
Bruto inhoud - Woning	**1054,45 m^3**
Bruto inhoud - Geheel Perceel	1443,93 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 4-03-2026.

Hilversum, 2026-03-06

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 confom de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

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

Brutovloeroppervlakte (BVO)

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

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

Gebruiksoppervlakte (GOW)

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

Bij de bepaling van de GOW wordt niet meegerekend:

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

Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

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

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

Object&co

© 2026 - Object&co Nederland BV
www.objectenco.nl

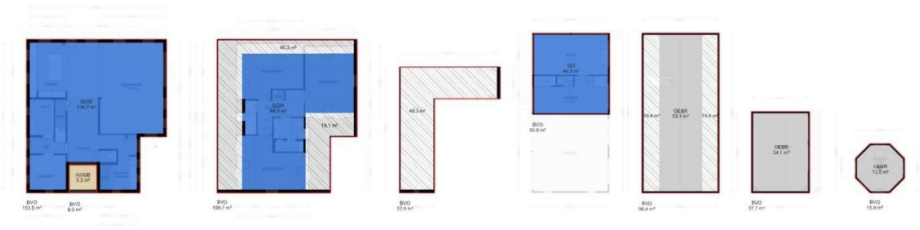
Datum Meetopname	4-03-2026	**Meetbedrijf**	Object&co Nederland BV
Datum Meetrapport	06-03-2026	**Opsteller**	M. van Essen
Meetrapportnr	OCO-2026-148880	**Opnemer**	Raymond Schreve
Meetcertificaat Type A	Op locatie gecontroleerd en ingemeten	**Status**	Definitief

Object type	Woning	**Verklaring Meetcertificaat:**
Adres	Sonderenstraat 59	Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.
Postcode/Plaats	7481 HB Haaksbergen	
Opdrachtgever	Hoffijck Rentmeesters	Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2580:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008" in combinatie met de hieraan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen" volgens NEN 2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versies vastgesteld door NVM, VBO makelaar, Waarborg/NRG, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.
Postcode/Plaats	7451 JB Holten	

		PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
		Vides en schelmgaten > 4 m²	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Terras oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Verticaal Verkeer > 4 m² & niet begaanbaarbare ruimten	Woon ruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouw gebonden buiten ruimte	Externe bergruimte	Bruto inhoud m³
		VI	BVO	TO	H150	VV	GOW	GOOI	GOGB	OEBR	BI
00	**BEGANE GROND**	-	**159,50**	**17,50**	-	-	**136,70**	-	**5,30**	-	**564,63**
	Woon-/werkruimte	-	153,50	16,80	-	-	136,70	-	-	-	543,39
	Overkapping	-	6,00	0,70	-	-	-	-	5,30	-	21,24
01	**EERSTE VERDIEPING**	-	**159,70**	**10,00**	**59,40**	-	**90,30**	-	-	-	**325,58**
	Woon-/werkruimte	-	159,70	10,00	59,40	-	90,30	-	-	-	325,58
02	**TWEEDE VERDIEPING**	-	**52,00**	**3,70**	**48,30**	-	-	-	-	-	**45,48**
	Zolder	-	52,00	3,70	48,30	-	-	-	-	-	45,48
EX	**EXTRA**	-	**202,00**	**16,00**	**38,80**	-	**46,20**	-	-	**101,00**	**508,24**
	Berging	-	50,00	3,80	-	-	46,20	-	-	-	140,00
	Zolder	-	98,40	9,50	38,80	-	-	-	-	53,10	195,80
	Garage	-	37,70	3,60	-	-	-	-	-	34,10	133,31
	Tuinruiten	-	15,90	2,10	-	-	-	-	-	13,80	41,13
TOP	**Totalen gehele Perceel**	-	**573,20**	**47,20**	**146,50**	-	**273,20**	-	**5,30**	**101,00**	**1443,93**
TW	**Totalen Woning**		**415,20**				**273,20**	-	**5,30**	**101,00**	**1054,45**

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

6



Legenda vlekkentekening:

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

7

Plattegronden

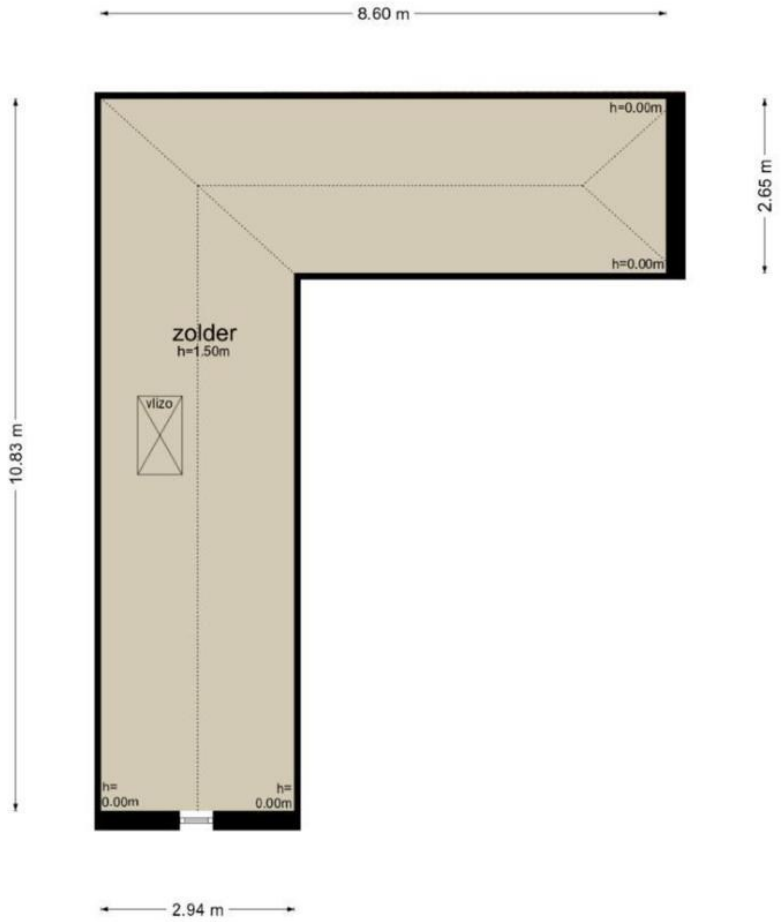
Sonderenstraat 59 - Haaksbergen
Begane Grond

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

Sonderenstraat 59 - Haaksbergen
Eerste Verdieping

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

Sonderenstraat 59 - Haaksbergen
Tweede Verdieping

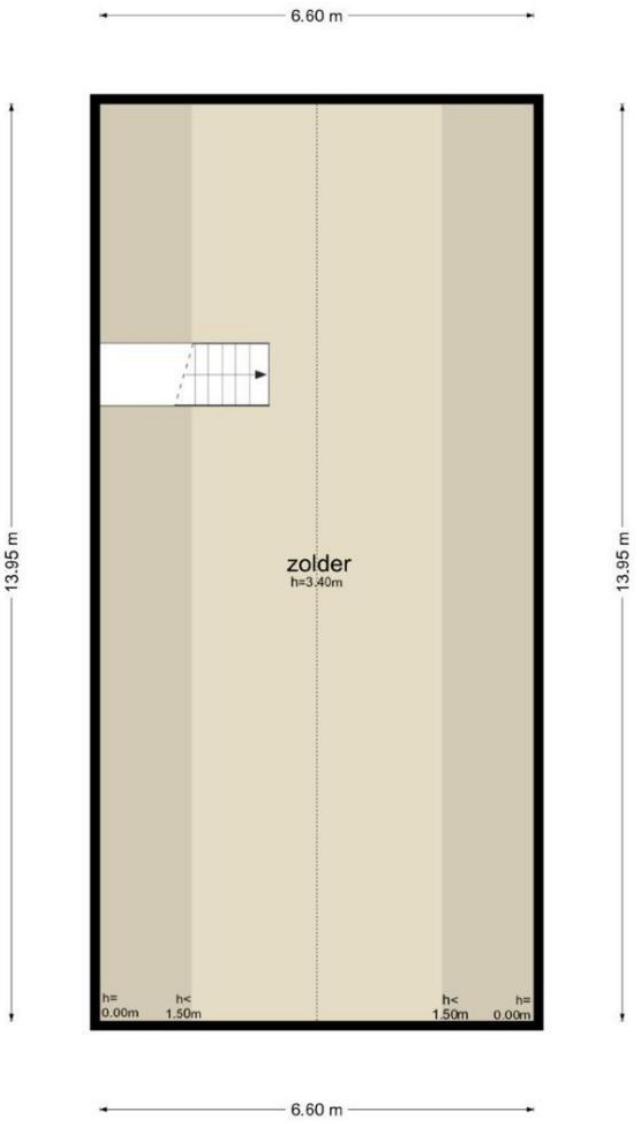


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Sonderenstraat 59 - Haaksbergen
Berging/ Serre

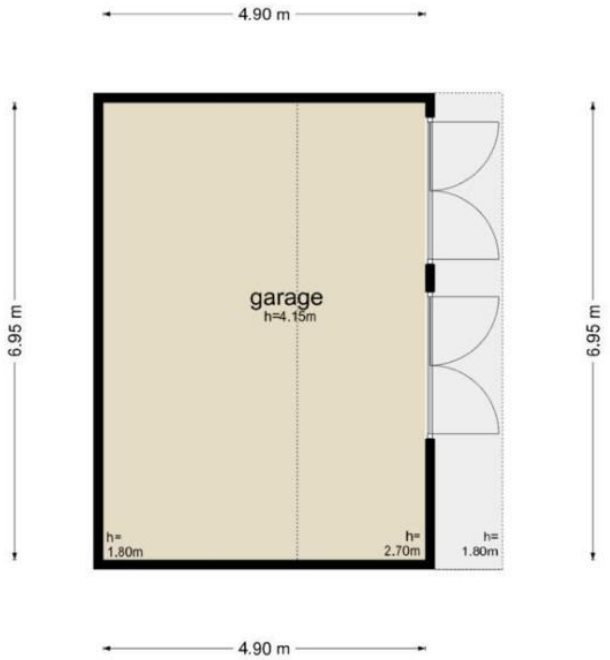
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Sonderenstraat 59 - Haaksbergen
Berging- Zolder



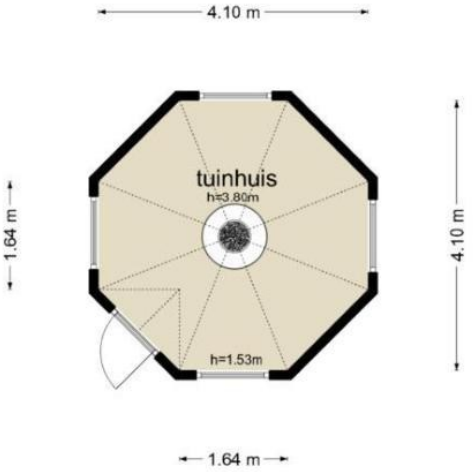
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Sonderenstraat 59 - Haaksbergen
Garage

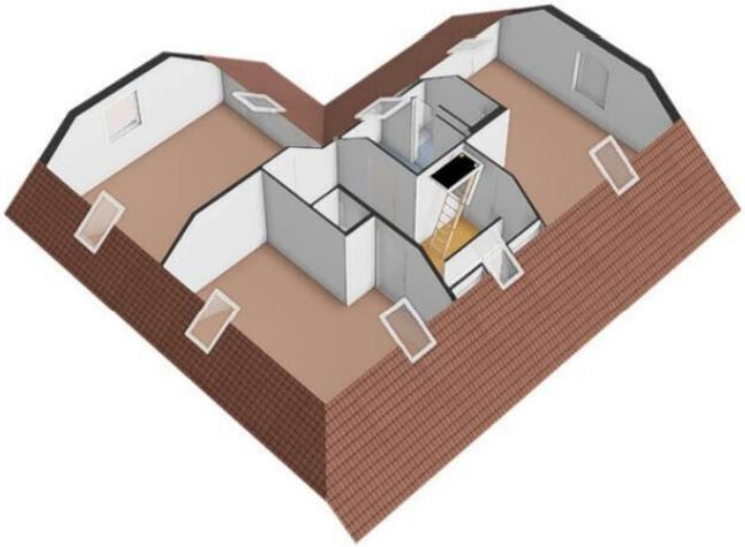


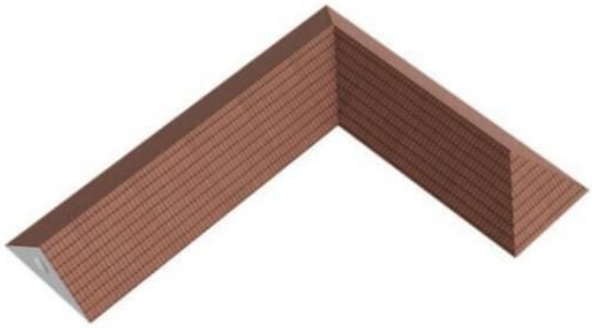
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

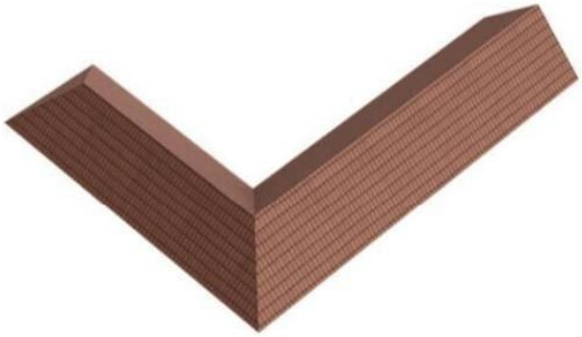
Sonderenstraat 59 - Haaksbergen
Tuinhuis

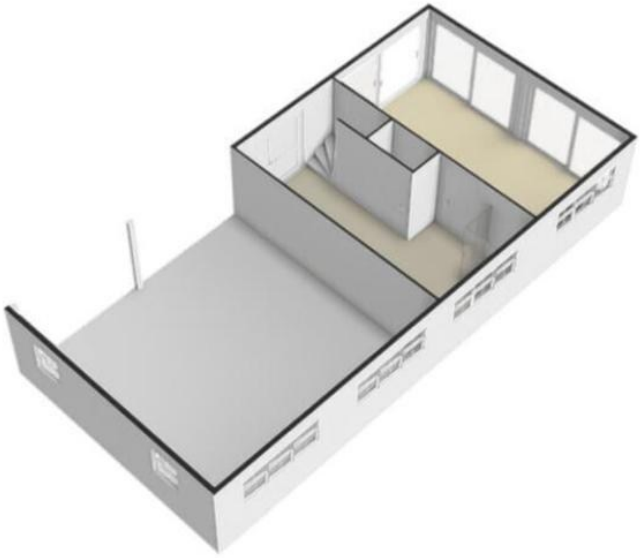


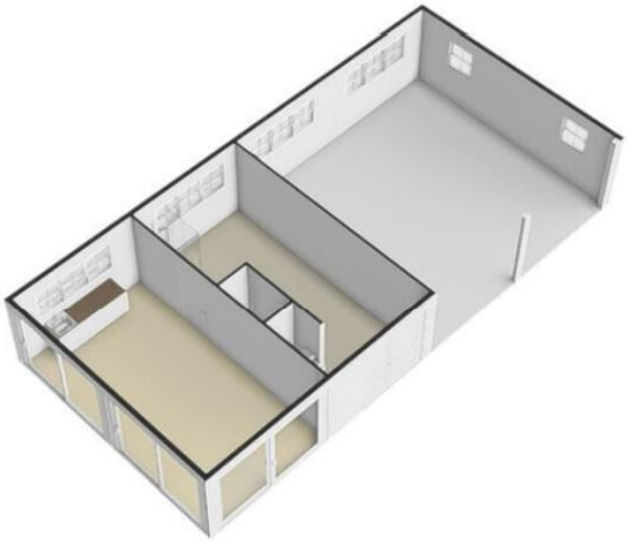
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

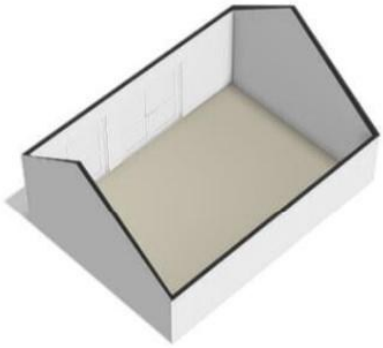


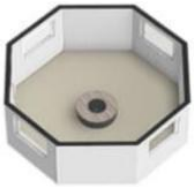


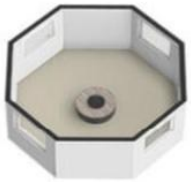












Bestemmingsplankaart met voorschriften

Artikel 30 Wonen

30.1 Bestemmingsomschrijving
30.2 Bouwregels
30.3 Nadere eisen
30.4 Afwijken van de bouwregels
30.5 Specifieke gebruiksregels
30.6 Afwijken van de gebruiksregels
30.7 Wijzigingsbevoegdheid

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Wonen'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding **wonen uitgesloten** geen woonhuis is toegestaan;
b. het hobbymatig houden van dieren met een bedrijfsomvang van maximaal 10 nge;
c. bed & breakfast in de woning en/of in een aan de woning aangebouwd voormalig bedrijfsgebouw, met dien verstande dat niet meer dan 4 bedden ten behoeve van bed & breakfast aanwezig mogen zijn;
d. een kleinschalig kampeerterrein, indien en voor zover deze bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en op een legale wijze tot stand is gekomen;
e. boerderijkamers en boerderijappartementen, indien en voor zover deze bestonden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en op een legale wijze tot stand zijn gekomen;
f. stalling van caravans, campers en boten in bestaande bebouwing;
g. landschappelijke inpassing;
h. waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
i. ter plaatse van de aanduiding **maatschappelijk** tevens een zorgboerderij;
j. ter plaatse van de aanduiding **bedrijf**, indien en voor zover de bestemmingsvlakken zijn gelegen op de volgende adressen, tevens de volgende nevenactiviteiten, 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**	**maximale oppervlakte**
Alsteedseweg 46b			aannemersbedrijf	120 m^2	240 m^2
Alsteedseweg 54	hoefsmederij	75 m^2	150 m^2		
Benteloseweg 13			tandtechnisch laboratorium	220 m^2	220 m^2
Boonkweg 21			veetransport- veehandelsbedrijf	1.090 m^2	1.375 m^2
Bosweg 5			detailhandel in elders geslacht vlees	155 m^2	155 m^2
Broekheurnerweg 82			tingieterij	325 m^2	650 m^2
Diepenheimseweg 51			koeltechniek, telecommunicatie, alarmsystemen	565 m^2	850 m^2
Eibergsestraat 185a			opslag	420 m^2	840 m^2
Eibergsestraat 264			dierenpension	655 m^2	985 m^2
Goorsestraat 233a			transportbedrijf	400 m^2	800 m^2
Grintbosweg 27			autosleepdienst	430 m^2	860 m^2
Haaksbergerweg 12			kantoor	200 m^2	200 m^2
Hasseltweg 13			praktijkarts	240 m^2	480 m^2
Hengelosestraat 51			adviesbureau	60 m^2	60 m^2

Hengelosestraat 65a	autoherstelinrichting en verkoop van auto's	250 m^2	350 m^2
Mentinksweg 8	landbouwmechanisatiebedrijf	160 m^2	320 m^2
Niekerkerweg 9	loon-/vrachtwagenver-huurbedrijf	495 m^2	990 m^2
Oude Boekeloseweg 109	vervaardiging schoeisel, met bijbehorend atelier en ruimte voor workshops	175 m^2	350 m^2
Rietmolenweg 50	timmerbedrijf	100 m^2	200 m^2
Urkerweg 1	aannemersbedrijf	500 m^2	750 m^2
Wottelweg 7	bloemenhuis	530 m^2	765 m^2

met daarbijbehorende:

k. gebouwen;
l. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
m. andere-werken;
n. buitenrijbakken, met dien verstande dat:
    1. bij eenzelfde bedrijf niet meer dan één buitenrijbak is toegestaan;
    2. de buitenrijbak in de onmiddellijke nabijheid van het betreffende agrarisch bedrijf wordt gesitueerd;
    3. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 6,00 m bedraagt;
    4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer dan 1,50 m mag bedragen;
    5. de ter plaatse dan wel in de directe nabijheid voorkomende landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
    6. ter bewerkstelliging van een redelijk visuele inpassing van één en ander in het landschap, eisen kunnen worden gesteld betreffende situering en afscherming door beplanting of anderszins;
o. tuinen;
p. erven.

30.2 Bouwregels

Op de voor **'Wonen'** aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

30.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 37** (Algemene bouwregels);
b. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 woning aanwezig zijn, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
c. inwoning van de woning is toegestaan onder de voorwaarden dat sprake is van gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk is. Ook dient de woning de verschijningsvorm van één woning te hebben;
d. de inhoud exclusief kelder mag niet meer dan 750 m^3 bedragen;
e. ter plaatse van de aanduiding **karakteristiek** geldt dat de aaneengebouwde woningen niet mogen worden gesplitst in vrijstaande woningen;
f. ter plaatse van de aanduiding **maximum aantal wooneenheden** mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan het aangegeven aantal;
g. in afwijking van het bepaalde **onder c** geldt voor de onderstaande adressen dat de inhoud exclusief kelder niet meer dan 450 m^3 mag bedragen:

adres
Alsteedseweg 50b
Bosgaarderweg 2
Broekheurnerweg 49
Buursestraat 199

Haaksbergerweg 39c
Hambree 7
Hambree 10
Hambree 19
Hambree 29
Hambree 33
Langenbergweg 7- Z
Langenbergweg 9d
Langenbergweg 12
Langenbergweg 17
Langenbergweg 18
Meijersgaardenweg 1b
Meijersgaardenweg 9
Oostendorperweg 15
Rekkenseweg 2
Rekkenseweg 6 -Z
Stendermolenweg 1

h. de dakhelling mag niet minder dan 30º en niet meer dan 60º bedragen;
i. de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen;
j. de breedte van een woonhuis dient minimaal 6,00 m te bedragen;
k. de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrens mag niet minder dan 3,00 m bedragen;
l. een kelder dient binnen de begrenzing van de woning gelegen te zijn;
m. bouwdelen waarvan de nok op minder dan 2,00 m uit de nok van de woning liggen, welke aan de woning zijn aangebouwd, worden beschouwd als onderdelen van de woning.

30.2.2 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woning gelden bovendien de volgende regels:

a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen moeten minimaal 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan liggen;
b. een overkapping dient achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gebouwd te worden;
c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m^2, waarvan niet meer dan 75 m^2 aangebouwd mag zijn;
d. in afwijking van het bepaalde **onder c** geldt voor de in tabel in **30.2.1 onder g** genoemde adressen een maximale gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen van niet meer dan 50 m^2;
e. in afwijking van het bepaalde **onder c** geldt ter plaatse van de aanduiding **bijgebouwen** dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 200 m^2, waarvan niet meer dan 75 m^2 aangebouwd mag zijn;
f. in afwijking van het bepaalde **onder c** geldt dat ter plaatse van de aanduiding **specifieke vorm van wonen - schuur** een schuur is toegestaan, met dien verstande dat:
    1. de oppervlakte niet meer dan 450 m^2 mag bedragen;
    2. de goothoogte niet meer dan 3,00 m mag bedragen;
    3. de bouwhoogte niet meer dan 6,55 m mag bedragen;
g. in afwijking van het bepaalde **onder c** geldt ter plaatse van de aanduiding **specifieke vorm van agrarisch - oale schöppe en schaapskooi** dat de gezamenlijke oppervlakte mag worden vermeerderd met de oppervlakte van de oale schöppe en schaapskooi;
h. de goothoogte mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
i. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen dient minimaal 2,00 m minder dan de bouwhoogte van de woning te bedragen;
j. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5,00 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding **maximale bouwhoogte** de bouwhoogte mag bedragen zoals die op de

verbeelding is aangegeven;
k. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

30.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen op tenminste 1,00 m achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overige terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5,00 m bedragen.

30.2.4 Afwijkende maatvoering

In afwijking van het bepaalde in **30.2.1** , **30.2.2** , en **30.2.3** , geldt dat indien een afwijkende maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, deze maatvoering als maximum respectievelijk minimum mag worden gehanteerd voor dat gebouw en, voor zover het goothoogten, bouwhoogten en dakhellingen betreft, voor uitbreidingen van dat gebouw.

30.3 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;
g. de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen.

30.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. **30.1 onder j** om toe te staan dat de bestaande oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan de in de tabel van **30.1 onder j** opgenomen maximale oppervlakte met dien verstande dat:
    1. de noodzaak is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
    2. het perceel landschappelijk wordt ingepast (passend binnen het gemeentelijk landschapsbeleid);
    3. de uitbreiding ten behoeve van de nevenactiviteiten landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
    4. indien de uitbreiding van de bebouwing ten dienste van de nevenactiviteiten meer dan 250 m^2 bedraagt, uit een onderbouwing conform de systematiek van de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de provincie Overijssel (van juli 2009) is aangetoond dat de uitbreiding van de niet-agrarische nevenactiviteiten in balans is met de investeringen in de omgevingskwaliteit;
    5. deze bevoegdheid niet geldt voor de locaties Boonkweg 21, Broekheurnerweg 82, Diepenheimseweg 51, Eibergsestraat 185a, Goorsestraat 233a, Hasseltweg 13, Hengelosestraat 65a, Mentinksweg 8, Niekerkerweg 9, Rietmolenweg 50, Urkerweg 1 en Wottelweg 7; [AbRS 22-4-2015 onder III d17]
b. **30.2 aanhef** om toe te staan dat wordt gebouwd ten behoeve van een functie waarvoor een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder **30.6** is of wordt verleend, mits dit in overeenstemming is met de bij voorwaarden die in **30.6 onder d** zijn genoemd;
c. **30.2 aanhef** ten behoeve van het realiseren van een trekkershut, met dien verstande dat:
    1. dit uitsluitend is toegestaan ter plaatse van een kleinschalig kampeerterrein;
    2. niet meer dan één trekkershut mag worden opgericht;
    3. de trekkershut onderdeel uitmaakt van een wandel- of fietsstructuur;
    4. de afstand tot bestaande bebouwing die toebehoort aan de exploitant van het kampeerterrein mag niet meer dan 50 m bedragen;
    5. de afstand tot een aangrenzend perceel en/of de op dat perceel gelegen bebouwing minimaal 50 m bedraagt. Indien er vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaren zijn dan kan een minimale afstand van 25 m aangehouden worden;
    6. de oppervlakte van een trekkershut niet meer dan 30 m^2 mag bedragen;
    7. de goothoogte van een trekkershut niet meer dan 3,00 m mag bedragen;
    8. de bouwhoogte van een trekkershut niet meer dan 5,00 m mag bedragen;

9. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een goede landschappelijk een architectonische inpassing, met dien verstande dat er sprake is van versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);

d. **30.2.1 onder d** ten behoeve van het uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woning met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, vergroten van de inhoud van de woning tot de totale inhoud van die aaneengesloten bebouwing, met dien verstande dat:
   1. er sprake is van karakteristieke bebouwing;
   2. één en ander bijdraagt aan de instandhouding en het herstel van de karakteristiek van de betreffende boerderij;
   3. vooraf vaststaat dat daardoor het aantal woningen niet toeneemt;

e. **30.2.1 onder g** om toe te staan dat de maximale inhoud exclusief kelder wordt vergroot tot 750 m^3, met dien verstande dat de uitbreiding ten behoeve van de woning landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);

f. **30.2.1 onder h** om toe te staan dat de dakhelling minder dan 30° of meer dan 60° bedraagt;

g. **30.2.1 onder k** om toe te staan dat de afstand van de woning tot de perceelgrens wordt verkleind tot 0 m;

h. **30.2.1 onder l** om toe te staan dat de kelder buiten de begrenzing van de woning wordt gebouwd, met dien verstande dat de oppervlakte van de kelder buiten de begrenzing van de woning meetelt voor de oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;

i. **30.2.2 onder a** om toe te staan dat de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan wordt verkleind tot 0 m;

j. **30.2.2 onder a** om toe te staan dat vrijstaande bijgebouwen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd;

k. **30.2.2 onder c** om toe te staan dat de gezamenlijke oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan 250 m^2, mits een zodanig oppervlakte aan bestaande bebouwing wordt gesloopt dat sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst;

l. **30.2.2 onder d** om toe te staan dat de gezamenlijke oppervlakte bij de in de tabel in **30.2.1 onder g** genoemde adressen wordt vergroot tot 100 m^2, waarvan niet meer dan 75 m^2 aangebouwd mag zijn, met dien verstande dat deze afwijkingsregel uitsluitend kan worden toegepast in combinatie met **30.4 onder f**;

m. **30.2.2 onder h** om toe te staan dat de goothoogte wordt vergroot met niet meer dan 1,00 m;

n. **30.2.2 onder j en k** om toe te staan dat de bouwhoogte wordt vergroot met niet meer dan 2,00 m;

o. **30.2.3 onder a** om toe te staan dat erf- of perceelafscheidingen tot een bouwhoogte van 2,00 m tot aan en voor de voorgevelrooilijn worden gebouwd, met dien verstande dat:
   1. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen; en
   2. de erf- of perceelafscheidingen overwegend doorzichtig worden gebouwd.

30.4.1 Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:

a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid.

30.5 Specifieke gebruiksregels

30.5.1 Strijdig gebruik

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

a. de bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
b. het gebruik van opstallen ten behoeve van mantelzorg.

30.5.2 Voorwaardelijke verplichting

De gebouwen binnen de bestemming **'Wonen'** voor het landgoed Eppenzolder aan de Schoolkaterdijk 39 mogen niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat de landschapsmaatregelen conform het in **Bijlage 6 Beplantingsplan Landgoed Eppenzolder** opgenomen beplantingsplan zijn gerealiseerd.

30.5.3 Archeologische waarden

Ter plaatse van de aanduiding **archeologische waarden** is het verboden om zonder toezicht van een gecertificeerd archeoloog de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontgronden, (af)graven, egaliseren, diepploegen en/of ontginnen van gronden;
b. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

30.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. **30.1 onder d** ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, met dien verstande dat:
    1. er sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf;
    2. bij eenzelfde voormalig agrarisch bedrijf maximaal één kleinschalig kampeerterrein gerealiseerd mag worden;
    3. de afstand tot bestaande bebouwing die toebehoort aan de exploitant van het kampeerterrein niet meer dan 50 m bedraagt;
    4. de afstand tot een aangrenzend perceel en/of de op dat perceel gelegen bebouwing minimaal 50 m bedraagt. Indien er vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaren zijn dan kan een minimale afstand van 25 m aangehouden worden;
    5. sanitaire voorzieningen binnen bestaande bebouwing wordt gerealiseerd;
    6. het geheel landschappelijk wordt ingepast blijkend uit een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;
    7. parkeren plaatsvindt op het terrein van het agrarisch bedrijf;
    8. parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
    9. het terrein is gelegen binnen verwevingsgebied;
    10. het gebruik als standplaats voor kampeermiddelen geldt per bestemmingsvlak voor niet meer dan 25 kampeermiddelen, in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
    11. stacaravans, trekkershutten en chalets niet zijn toegestaan;
b. **30.1 onder e** ten behoeve van boerderijkamers en boerderijappartementen, met dien verstande dat:
    1. er sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf;
    2. boerderijkamers en boerderijappartementen binnen bestaande bebouwing worden gerealiseerd, tenzij dit niet mogelijk is, in dat geval wordt herbouw overwogen;
    3. de oppervlakte van één boerderijkamer niet meer mag bedragen dan 50 m^2, met dien verstande dat de totale oppervlakte van de boerderijkamers niet meer mag bedragen dan 300 m^2;
    4. de oppervlakte van één boerderijappartement niet meer mag bedragen dan 75 m^2, met dien verstande dat de totale oppervlakte van de boerderijappartementen niet meer mag bedragen dan 300 m^2;
    5. in geval van een combinatie van boerderijkamers en boerderijappartementen mag de totale oppervlakte aan boerderijkamers en boerderijappartementen niet meer bedragen dan 300 m^2;
    6. het aantal slaapplaatsen niet meer mag bedragen dan 15;
    7. het parkeren plaatsvindt op eigen terrein;
    8. het geheel landschappelijk wordt ingepast met gebiedseigen beplanting;
c. **30.1 onder j**, met dien verstande dat een omgevingsvergunning als bedoeld in **30.4 onder a** is of wordt verleend, om nevenactiviteiten toe te staan binnen de bestaande gebouwen, indien en voor zover:
    1. er sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf;
    2. de landschappelijke kenmerken van het bouwperceel niet worden aangetast;
    3. het leidt tot het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en niet leidt tot een visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden;
    4. de bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
    5. de agrarische uitstraling van de bebouwing en het erf behouden blijft en waar mogelijk versterkt wordt;
    6. de nevenactiviteit plaatsvindt binnen bestaande bebouwing, met dien verstande dat sloop en nieuwbouw is toegestaan als:
        - herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
        - de ruimtelijke kwaliteit daar beter door is gediend;
        - dat noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen;
        - de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie

van de provincie Overijssel (van juli 2009);

7. de gezamenlijke brutovloeroppervlakte van de gebouwen voor nevenactiviteiten maximaal 350 m^2 mag bedragen;
8. eventuele parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
9. er geen belemmeringen ontstaan voor functies in de omgeving;
10. de bestaande infrastructuur is berekend op de nevenactiviteit;
11. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
12. er geen sprake is van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen;
13. alle gebouwen die niet worden hergebruikt worden gesloopt;
14. er geen toename plaatsvindt van het aantal woningen;
15. het gebouwen betreft die niet minder dan 3 jaar geleden zijn gebouwd en die niet minder dan 3 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest;
16. het gebouwen betreft welke met een bouwvergunning dan wel. omgevingsvergunning voor bouwen zijn opgericht;
17. detailhandel uitsluitend is toegestaan als kleinschalige en ondergeschikte bijkomstigheid van de nevenactiviteit;
18. in aanvulling op het bepaalde **onder 17** geldt dat de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel niet meer bedraagt dan 1/3 van de totale brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen en in ieder geval niet meer dan 100 m^2;
19. horeca uitsluitend is toegestaan als kleinschalige en ondergeschikte bijkomstigheid van de nevenactiviteit;
20. zorgfuncties en kinderopvang niet zijn toegestaan;
21. geen bedrijven zijn toegestaan die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen, gevaarlijke of explosieve stoffen of producten opslaan als onderdeel van de bedrijfsvoering;
22. het beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing zoals opgenomen in **Bijlage 2 Rood voor Rood en VAB beleid 2011** van toepassing is;

d. **30.1 onder j** ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten, indien die bedrijfsactiviteiten naar de aard, omvang en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegestane activiteiten dan wel minder invloed op de omgeving hebben;

a. **30.5.1 onder b** ten behoeve van mantelzorg in een aanbouw of bijgebouw, mits:
   1. een indicatie voor mantelzorg is afgegeven;
   2. mantelzorg plaatsvindt op een oppervlakte van maximaal 100 m^2, met dien verstande dat het aansluitende erf voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd;
   3. het bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
   4. de tijdelijkheid van de situatie verzekerd is.

30.6.1 Afwegingskader

Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een evenredige belangenafweging plaatsvindt, waarbij betrokken worden:

a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid;

in aanvulling van het bepaalde **onder a tot en met d** geldt voor **30.6 onder d**:

e. de geschiktheid voor vestiging in het buitengebied;
f. de aard en omvang moeten passen binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
g. de bijdrage aan de sociaal-economische doelstellingen;
h. de mate van belemmeringen voor agrarische bedrijven;
i. de inpasbaarheid van (voorgenomen) reclame-uitingen;
j. de zorgplicht zoals is aangegeven in de Flora- en faunawet.

30.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen:

a. door middel van het opnemen van aanduidingen toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
   1. er sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf;
   2. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m^2 aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of 4.500 m^2 aan landschapontsierende kassen;

3. voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m^2 aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt gesloopt of een veelvoud van 4.500 m^2 aan landschapontsierende kassen, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in **Bijlage 2 Rood voor Rood en VAB beleid 2011** ;
4. de landschapontsierende bedrijfsgebouwen moeten op peildatum 1 januari 2007 agrarisch in gebruik zijn geweest;
5. 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;
6. 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, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
7. de extra woning of woningen worden gerealiseerd op de plaats van de gesloopte bebouwing of direct aansluitend aan de locatie van de gesloopte bebouwing;
8. de inhoud van de extra woning niet meer bedraagt dan 750 m^3;
9. de voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
10. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood;
11. het bepaalde in **Artikel 30 Wonen** van toepassing is;
12. het beleid Rood voor Rood zoals opgenomen in **Bijlage 2 Rood voor Rood en VAB beleid 2011** van toepassing is;

b. en uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, één of twee extra woningen toestaan, met dien verstande dat:
1. één woning extra is toegestaan, indien de inhoud van die aaneengesloten bebouwing meer dan 1.000 m^3 bedraagt, of
2. twee woningen extra zijn toegestaan, indien de inhoud van die aaneengesloten bebouwing meer dan 1.500 m^3 bedraagt;

met dien verstande dat voor het genoemde onder 1 en 2 geldt dat

- er sprake is van karakteristieke bebouwing;
- per geval de gezamenlijke inhoud van de bestaande woning en de extra woning of woningen niet meer bedraagt dan de bestaande inhoud van de aaneengesloten bebouwing;
- de extra woning of woningen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- de extra woning of woningen bijdragen aan de instandhouding en het herstel van de karakteristiek van de betreffende voormalige boerderij;
- op geen van de gevels van een extra woning, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;

c. en de aanduiding **bedrijf** ten behoeve van niet-agrarische nevenactiviteiten opnemen, met dien verstande dat: in een bedrijfsbestemming, een maatschappelijke bestemming of een recreatieve bestemming, met dien verstande dat:
1. er sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf;
2. de landschappelijke kenmerken van het bouwperceel niet worden aangetast;
3. het leidt tot het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en niet leidt tot een visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden;
4. de bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan, met dien verstande dat er sprake is van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);
5. de agrarische uitstraling van de bebouwing en het erf behouden blijft en waar mogelijk versterkt wordt;
6. de nevenactiviteit plaatsvindt binnen bestaande bebouwing, met dien verstande dat sloop en nieuwbouw is toegestaan als:
   - herbenutting van bestaande bebouwing niet mogelijk is;
   - de ruimtelijke kwaliteit daar beter door is gediend;
   - dat noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen;
   - de uitbreiding van de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing, rekening houdend met de ontsluiting en conform de gebiedskenmerken zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel (van juli 2009);

7. eventuele parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
8. er geen belemmeringen ontstaan voor functies in de omgeving;
9. de bestaande infrastructuur is berekend op de nevenactiviteit;
10. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
11. er geen sprake is van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen;
12. alle gebouwen die niet worden hergebruikt worden gesloopt;
13. er geen toename plaatsvindt van het aantal woningen;
14. het gebouwen betreft die niet minder dan 3 jaar geleden zijn gebouwd en die niet minder dan 3 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest;
15. het gebouwen betreft welke met een bouwvergunning dan wel. omgevingsvergunning voor bouwen zijn opgericht;
16. detailhandel uitsluitend is toegestaan als kleinschalige en ondergeschikte bijkomstigheid van de nevenactiviteit;
17. in aanvulling op het bepaalde **onder 16** geldt dat de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel niet meer bedraagt dan 1/3 van de totale brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen en in ieder geval niet meer dan 100 m^2;
18. horeca uitsluitend is toegestaan als kleinschalige en ondergeschikte bijkomstigheid van de nevenactiviteit;
19. zorgfuncties en kinderopvang niet zijn toegestaan;
20. geen bedrijven zijn toegestaan die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen, gevaarlijke of explosieve stoffen of producten opslaan als onderdeel van de bedrijfsvoering;
21. het beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing zoals opgenomen in **Bijlage 2 Rood voor Rood en VAB beleid 2011** van toepassing is.

d. de aanduiding **specifieke vorm van agrarisch - oale schöppe en schaapskooi** opnemen, indien en voor zover:
   1. sprake is van een voormalige agrarische bedrijfslocatie;
   2. sprake is van verplaatsing van een bestaande oale schöppen of schaapskooi, waarbij de aard en omvang van de oale schöppe of de schaapskooi gelijk blijft:
   3. uit een inventarisatie is gebleken dat het om een waardevolle oale schöppe of schaapskooi gaat.

30.7.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
d. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de externe veiligheid, de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid;

in aanvulling van het bepaalde **onder a tot en met d** geldt voor **30.6 onder d**:

e. de geschiktheid voor vestiging in het buitengebied;
f. de aard en omvang moeten passen binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
g. de bijdrage aan de sociaal economische doelstellingen;
h. de mate van belemmeringen voor agrarische bedrijven;
i. de inpasbaarheid van (voorgenomen) reclame-uitingen;
j. de zorgplicht zoals is aangegeven in de Flora- en faunawet.