HOFRIJCK
RENTMEESTERS

Een karakteristiek landhuis op een unieke plek in het glooiende landschap van Noordoost-Twente, omringd door rust, ruimte en natuur.

Voortmansweg 8, Beuningen

Een karakteristiek landhuis op een unieke plek in het glooiende landschap van Noordoost-Twente, omringd door rust, ruimte en natuur.

Op een eeuwenoude es, direct grenzend aan natuurgebied Het Hakenberg, ligt dit bijzondere vrijstaande landhuis op een royaal perceel van maar liefst 2,71 hectare. Een plek waar het Twentse coulisselandschap, weidse uitzichten en het buitenleven op harmonieuze wijze samenkomen.

Het landhuis beschikt over een woonoppervlakte van circa 280 m², een inhoud van 899 m³ en een groot vrijstaand bijgebouw van circa 154 m². Het geheel wordt omringd door een eigen oprijlaan, erf, tuin en glooiende graslanden. Dankzij het aanwezige bouwblok met bouwvergunning voor 150 m² biedt het geheel bovendien interessante mogelijkheden voor de toekomst.

De ligging is bijzonder aantrekkelijk: landelijk en rustig, met de voorzieningen van Oldenzaal en Denekamp op korte afstand en een goede aansluiting op de A1.

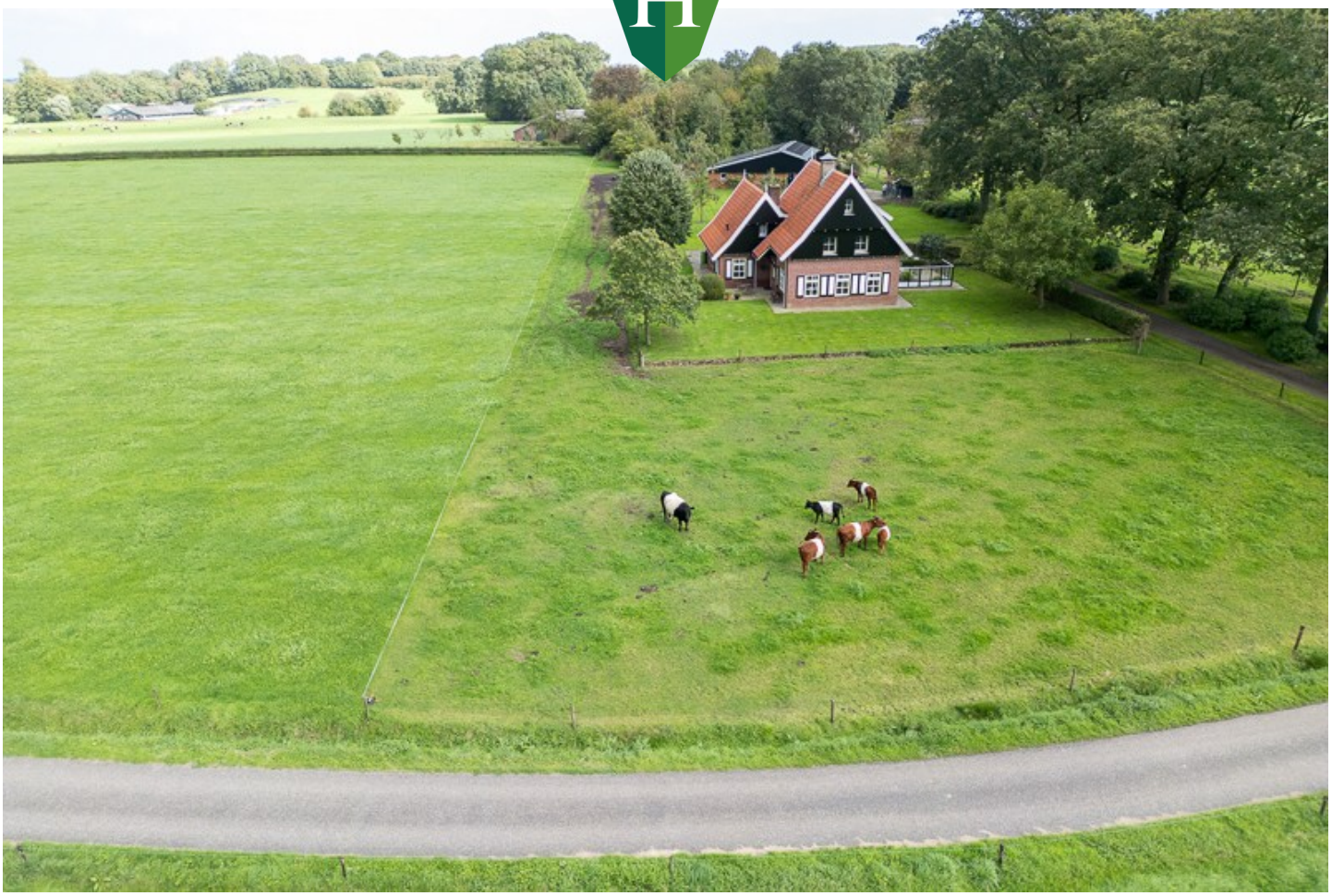
Het landhuis is goed onderhouden en combineert de charme van landelijk wonen met hedendaags wooncomfort. Het volledige buitenschilderwerk is in 2026 uitgevoerd en met energielabel A++ is ook de energieprestatie uitstekend.

De combinatie van de ruime graslanden en de grote vrijstaande schuur maakt dit object bijzonder geschikt voor paardenliefhebbers en mensen die graag andere hobbydieren houden. Ook voor wie waarde hecht aan ruimte voor hobby's, opslag of het buitenleven biedt het erf volop mogelijkheden. Desgewenst kunnen de graslanden buiten de aankoop blijven.

Een unieke kans om landelijk te wonen.

Dit bijzondere landhuis biedt een zeldzame combinatie van karakter, comfort, duurzaamheid en ruimte op een prachtige plek in het Twentse landschap. Of u nu droomt van landelijk wonen, het houden van paarden of hobbydieren, of simpelweg wilt genieten van rust en natuur: hier vindt u de ruimte om uw woonwensen werkelijkheid te maken.

Sfeervol, duurzaam en royaal wonen op een toplocatie in Noordoost-Twente. Een plek die u zelf moet ervaren.

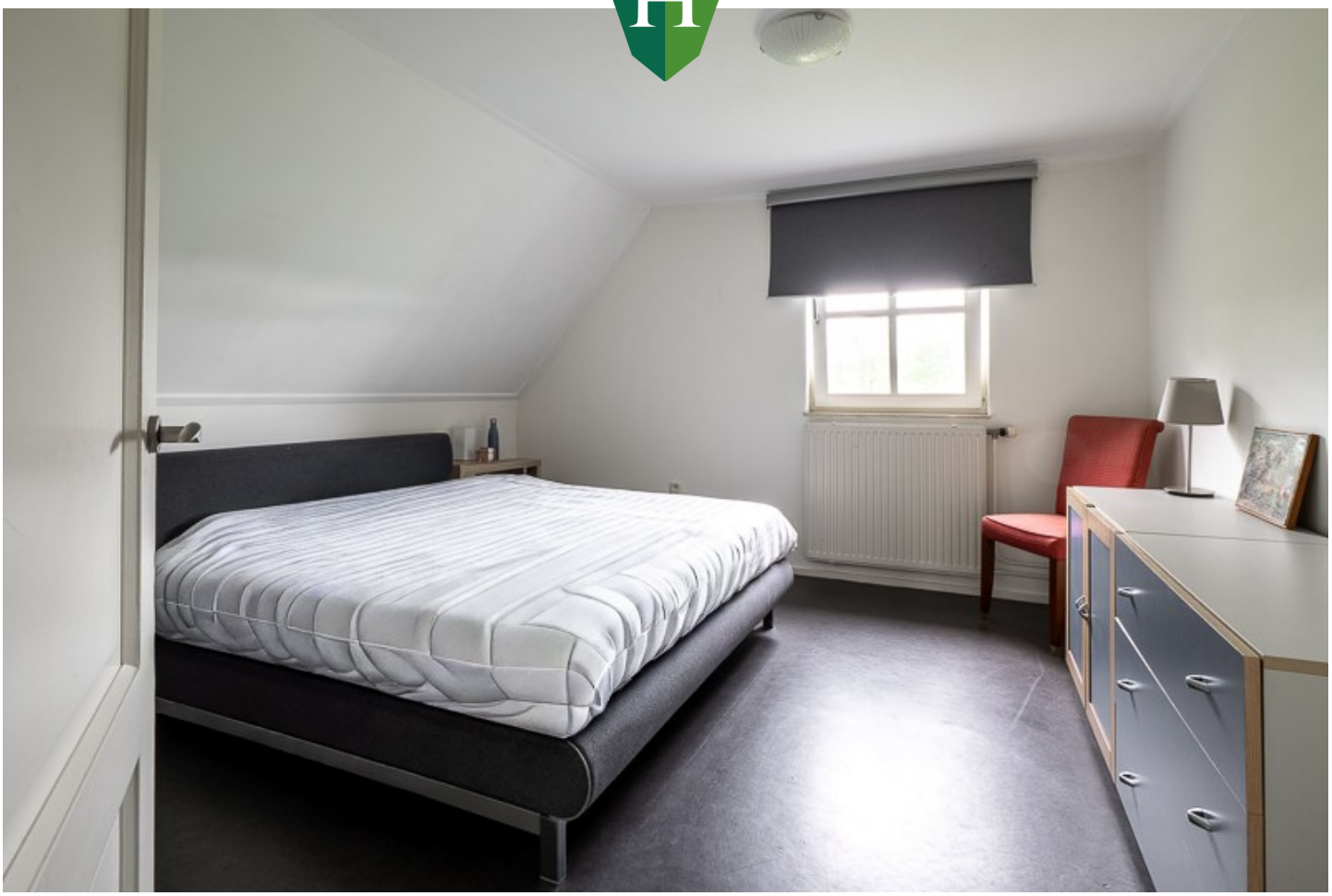


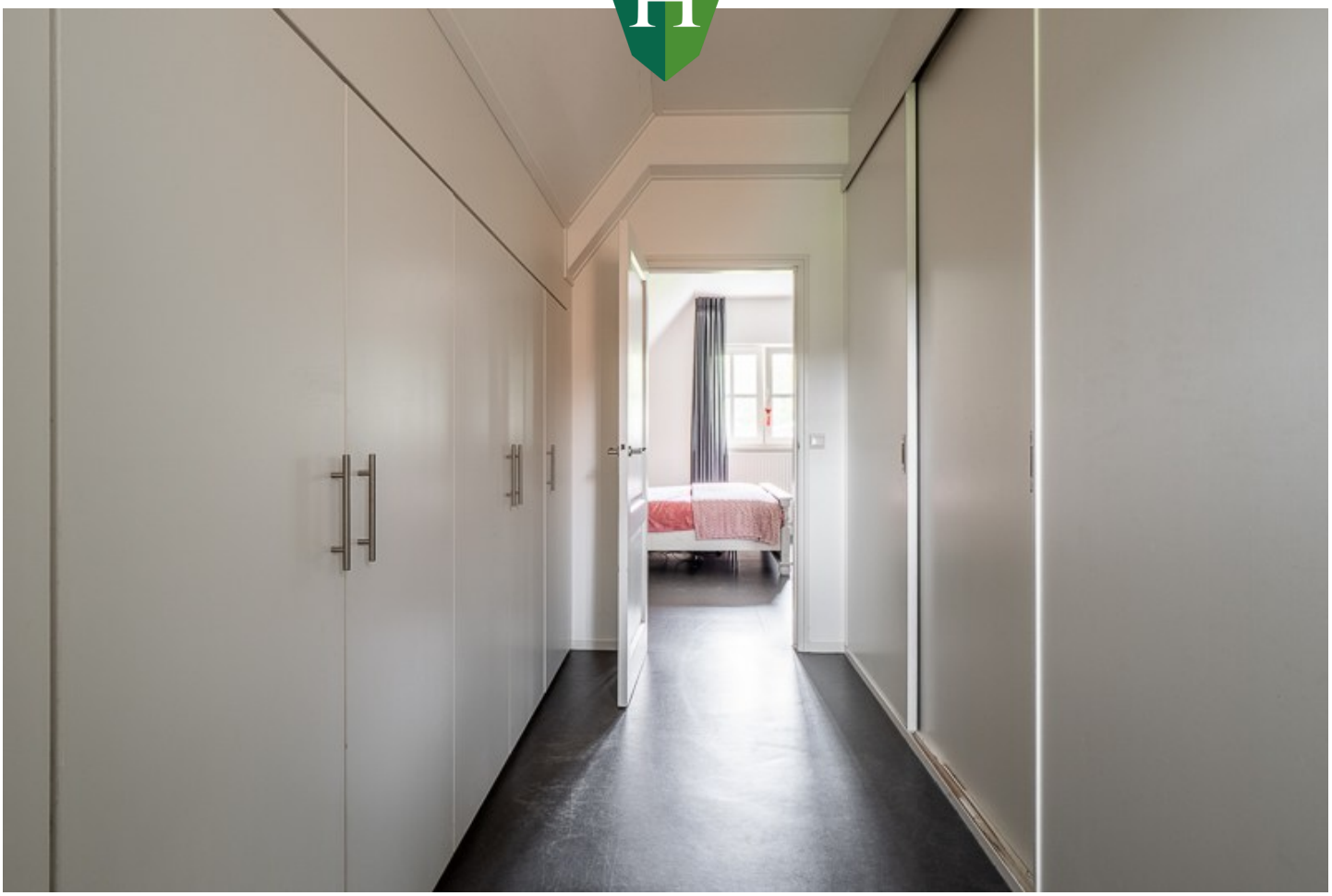
Indeling begane grond

- entree/hal met vaste kast
- bergkamer
- zitkamer met schouw en houtkachel
- kantoor
- 2e entree/hal met garderobe, meterkast, trapopgang naar 1e verdieping en toiletruimte voorzien van wandcloset en wastafel
- royale woon-/eetkeuken voorzien van inbouwapparatuur: 5-pits gasstel, vaatwasser, koel-/vrieskast, cooker, close in boiler, afzuigkap en kelderkast
- woonkamer met schouw en houtkachel

Indeling 1e verdieping

- overloop met trapopgang naar 2e verdieping
- twee slaapkamers waarvan één slaapkamer met kastenwand
- badkamer met ligbad, douchecabine, wandcloset en wastafelmeubel met twee wasbakken
- ouderslaapkamer met kastenwand en bergruimte
- gang met kastenwanden (waarachter de wasmachine/droger aansluitingen en de combi-ketel)
- derde slaapkamer met kastenwand





Indeling 2e verdieping

- twee kamers waarvan één kamer met kastenwand

Technische gegevens

De woning is traditioneel gebouwd in 1992, opgetrokken uit spouwmetselwerk met houten topgevels.
Zadeldaken zijn gedekt met keramische dakpannen. De hardhouten kozijnen, deuren en ramen zijn nagenoeg geheel voorzien van isolerende beglazing. Een Atag combi-ketel met radiatoren zorgen voor de centrale verwarming van het landhuis. Het landhuis is aangesloten op alle nutsvoorzieningen: gas, elektra, water, riolering en glasvezelkabel.

De grote vrijstaande schuur is opgetrokken uit steen en damwandplaten en op het dak liggen 70 zonnepanelen.
De schuur heeft aan de voorkant schuifdeuren en bestaat uit twee gedeeltes. De linkerkant betreft een grote werk-/verblijfsruimte, geïsoleerd met Dupanel platen, en beschikt over een houtkachel en een uitstortgootsteen.
De rechterkant is een stallingsruimte voor dieren en heeft aan de zijkant een aangebouwde overkapping.

Tussen het landhuis en de schuur staat aan de rechterkant nog een kippenhok, opgetrokken van hout en gedekt met dakpannen.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.500.000,- k.k.
Type woning	Landhuis
Bouwjaar	1992
Aantal slaapkamers	6
Aantal kamers	10
Woonruimte	280 m^2
Overige inpandige ruimte	2 m^2
Perceeloppervlakte	27194 m^2
Bruto inhoud	899 m^3
Externe bergruimte	154 m^2
Energielabel	A^{++}
Aanvaarding	in overleg

Bestemming

Het perceel heeft de enkelbestemmingen wonen – voormalig boerderij met bouwvlak, agrarisch – 2 en verkeer (een gedeelte van de weg). De gebiedsaanduidingen zijn essen (gedeeltelijk) en reconstructiewetzone – extensiverings-gebied.

De bestemmingsplankaart met voorschriften is toegevoegd aan de verkoopbrochure.

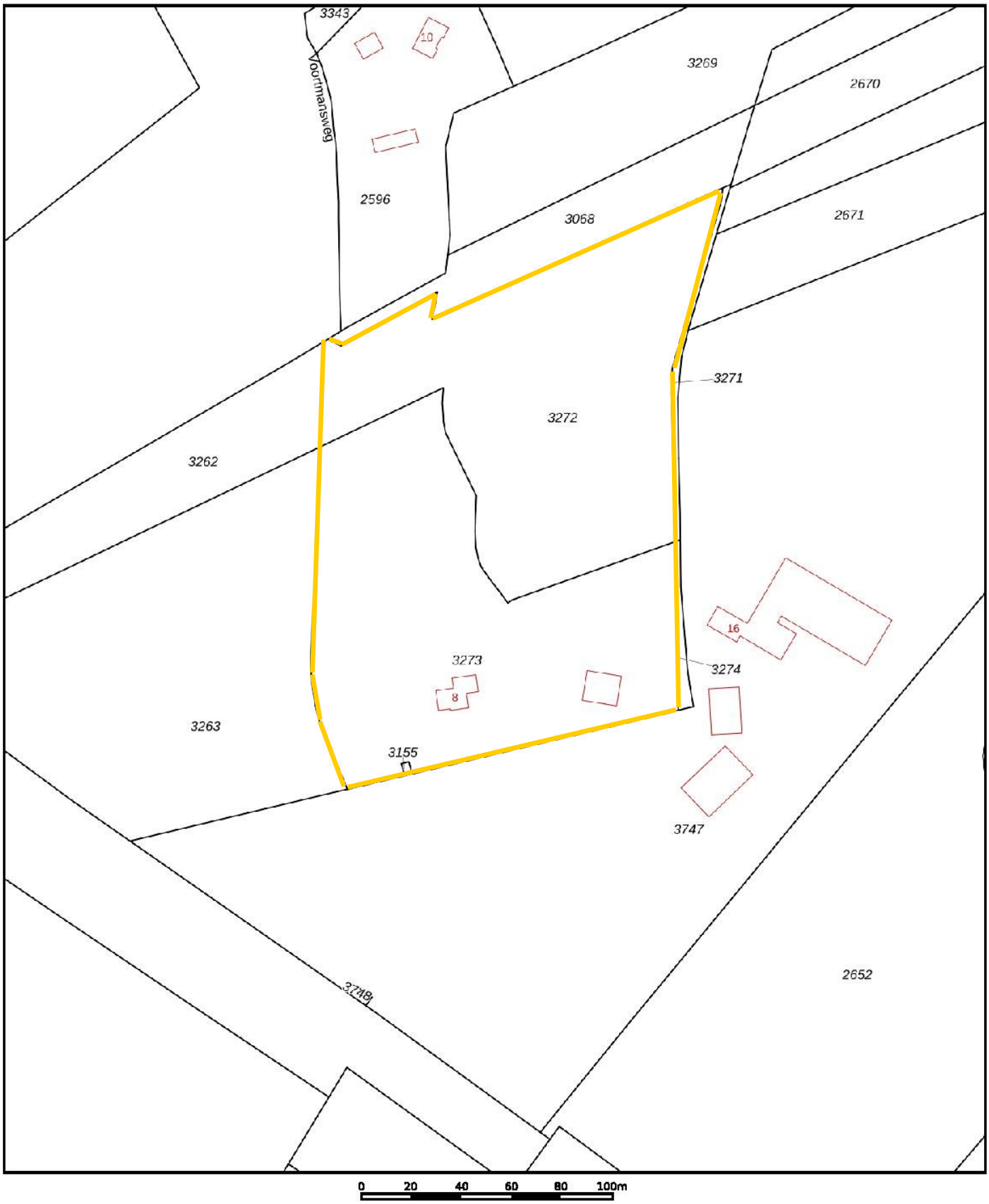
Hofrijck Rentmeesters

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

info@hofrijck.nl
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	Losser
Sectie	A
Perceel	3273

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 maart 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	Voortmansweg 8, 7588 PX Beuningen
Document	OC-2026-157629\1
Datum	25-09-2026

Object&co

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 16-09-2026 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	356,60 m²
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	521,50 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	**279,80 m²**
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte(n)	**1,60 m²**
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n)	**0,00 m²**
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	**153,50 m²**
Bruto inhoud - Woning	**899,16 m³**
Bruto inhoud - Geheel Perceel	1572,77 m³

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 16-09-2026.

Hilversum, 25-09-2026

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 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	16-09-2026	**Meetbedrijf**	Object&co Nederland BV
Datum Meetrapport	25-09-2026	**Opsteller**	M. van Essen
Meetrapportnr	OC-2026-157629.1	**Opnemer**	Raymond Schrave
Meetcertificaat Type A	Op locatie gecontroleerd en ingemeten	**Status**	Definitief

Object type	Woning	**Verklaring Meetcertificaat:**
Adres	Voortmansweg 8	Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.
Postcode/Plaats	7588 PX Beuningen	
Opdrachtgever	Hofrijck Rentmeesters	Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008" in combinatie met de hiervan 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, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.
Adres	Winterkamperweg 28b	
Postcode/Plaats	7475 SJ Markelo	

		PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK		GEBRUIKSOPPERVLAKTEN			OPPERVLAKTE	INHOUD
		Vides en schalmgaten > 4 m²	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Tarra oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Verticaal Verkeer > 4 m² & niet toegankelijke 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
-01	**KELDER**	-	**2,20**	**0,60**	-	-	-	**1,60**	-	-	**4,25**
	Kelder	-	2,20	0,60	-	-	-	1,60	-	-	4,25
00	**BEGANE GROND**	-	**153,70**	**17,30**	-	-	**136,40**	-	-	-	**484,16**
	Woon-/werkruimte	-	153,70	17,30	-	-	136,40	-	-	-	484,16
01	**EERSTE VERDIEPING**	-	**153,20**	**15,90**	**23,10**	-	**114,20**	-	-	-	**332,38**
	Woon-/werkruimte	-	153,20	15,90	23,10	-	114,20	-	-	-	332,38
02	**TWEEDE VERDIEPING**	-	**47,50**	**4,70**	**13,60**	-	**29,20**	-	-	-	**78,38**
	Woon-/werkruimte	-	47,50	4,70	13,60	-	29,20	-	-	-	78,38
EX	**EXTRA**	-	**164,90**	**11,40**	-	-	-	-	-	**153,50**	**673,62**
	Schuur	-	164,90	11,40	-	-	-	-	-	153,50	673,62
TGP	**Totalen geheel Perceel**	-	**521,50**	**49,90**	**36,70**	-	**279,80**	**1,60**	-	**153,50**	**1572,77**
TW	**Totalen Woning**		**356,60**				**279,80**	**1,60**	-	-	**899,16**

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

5

Legenda vlakkentekening:

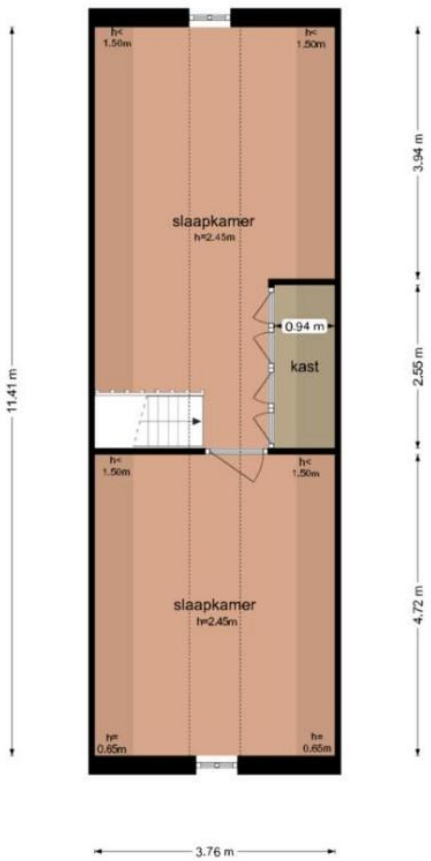
	VIDES / SCHALMGAT >4 m2
BVO	BRUTOVLOER-OPPERVLAKTE
	TARRA OPPERVLAKTE
	RUIMTE MET BEPERKTE STAHOOGTE < 1.50 m
vv.	VERTICAL VERKEER > 4 m2 & NIET TOEGANKELIJKE RUIMTE
GOW	GEBRUIKS-OPPERVLAKTE WONEN
GOOI	GEBRUIKS-OPPERVLAKTE OVERIGE INPANDIGE RUIMTE
GOGB	GEBRUIKS-OPPERVLAKTE GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
OEBR	OPPERVLAKTE EXTERNE BUITENRUIMTE

Plattegronden

Voortmansweg 8 - Beuningen
Eerste Verdieping

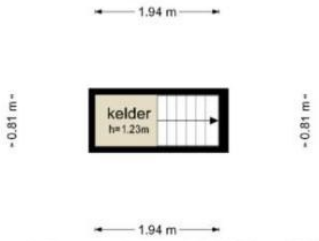
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Voortmansweg 8 - Beuningen
Tweede Verdieping

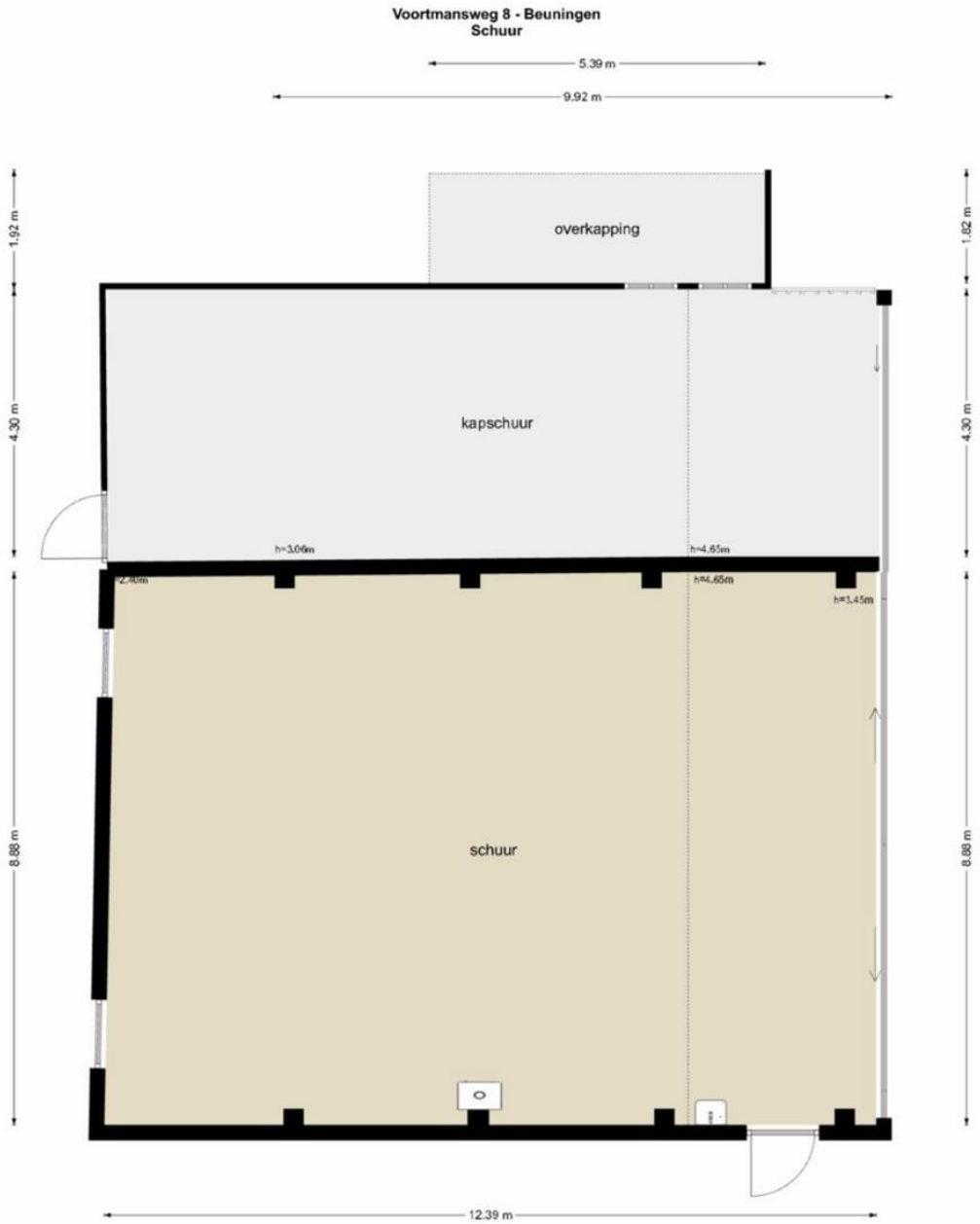


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

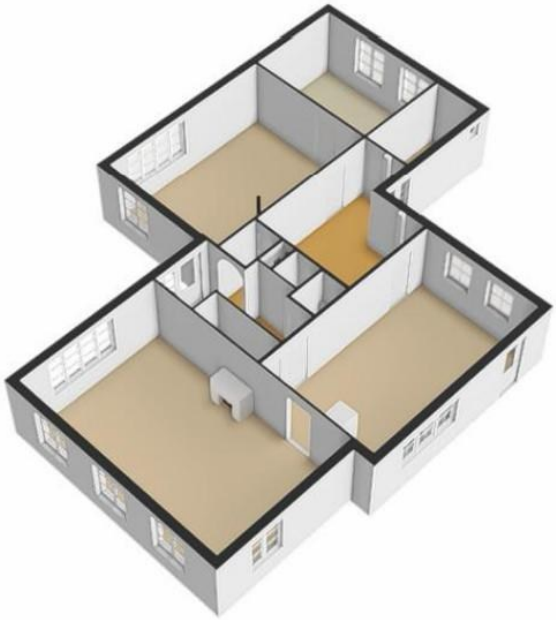
Voortmansweg 8 - Beuningen
Kelder

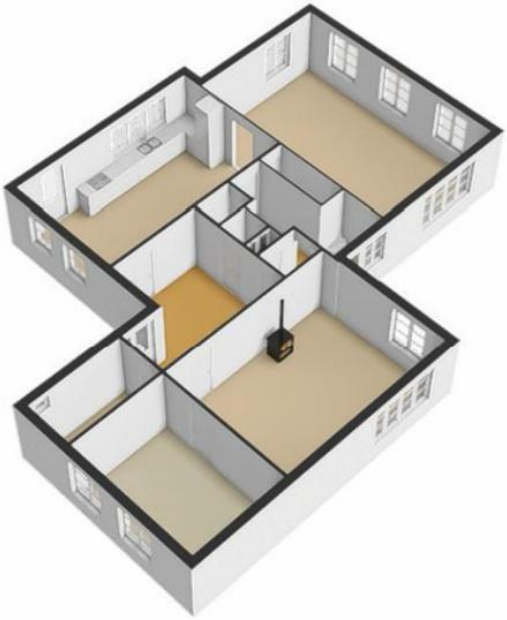


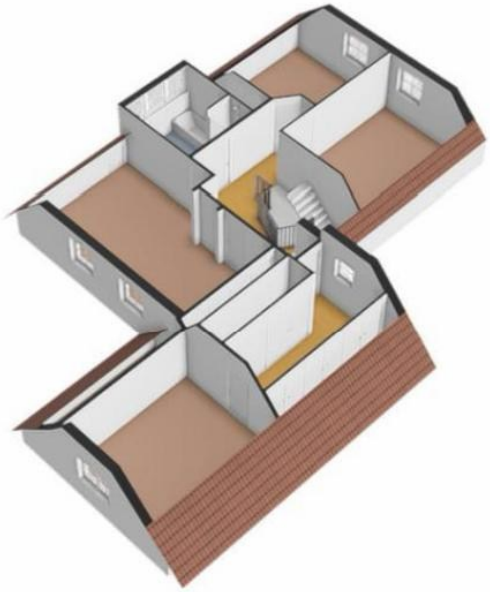
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

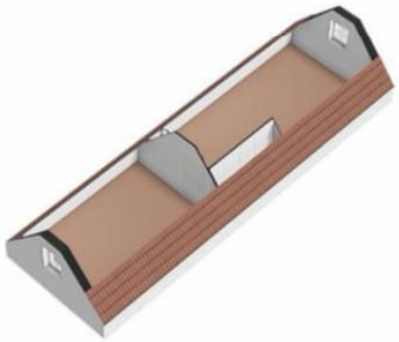


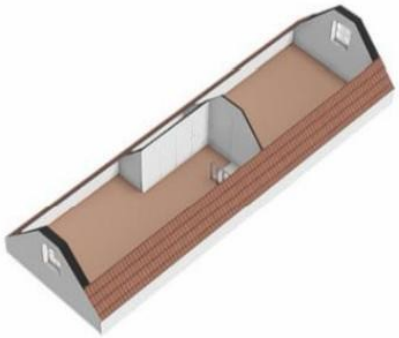
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

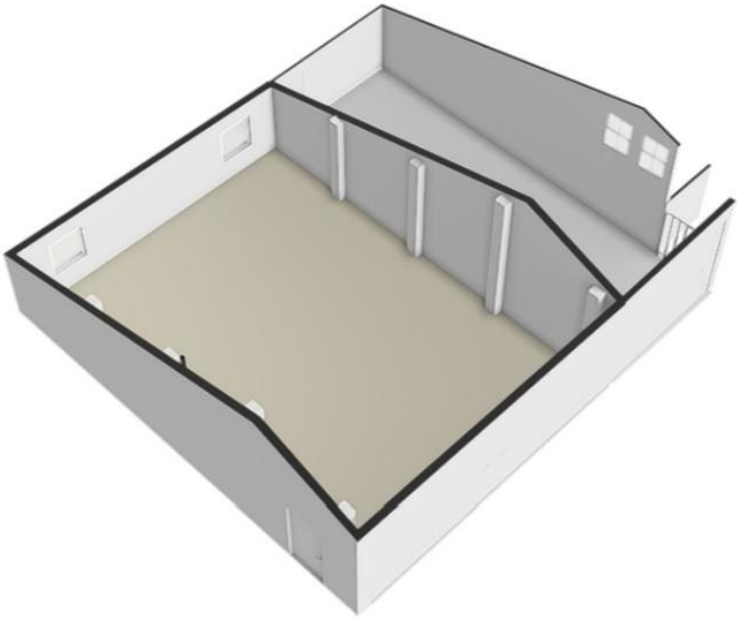


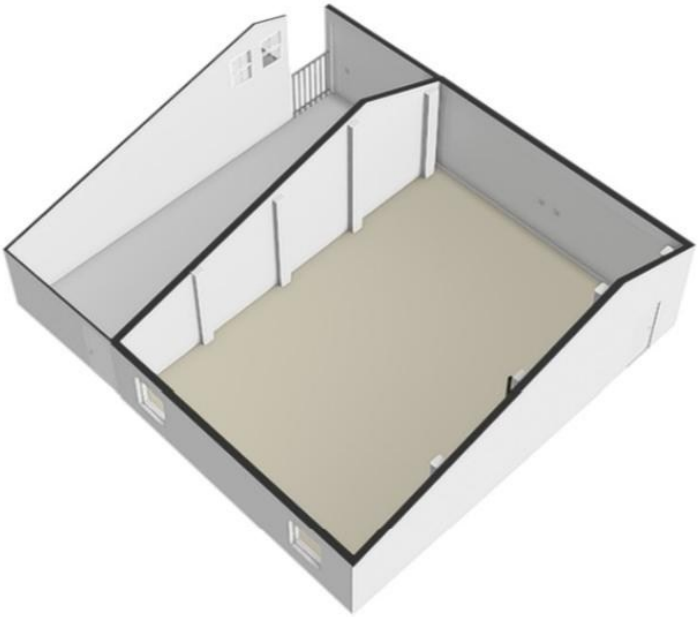




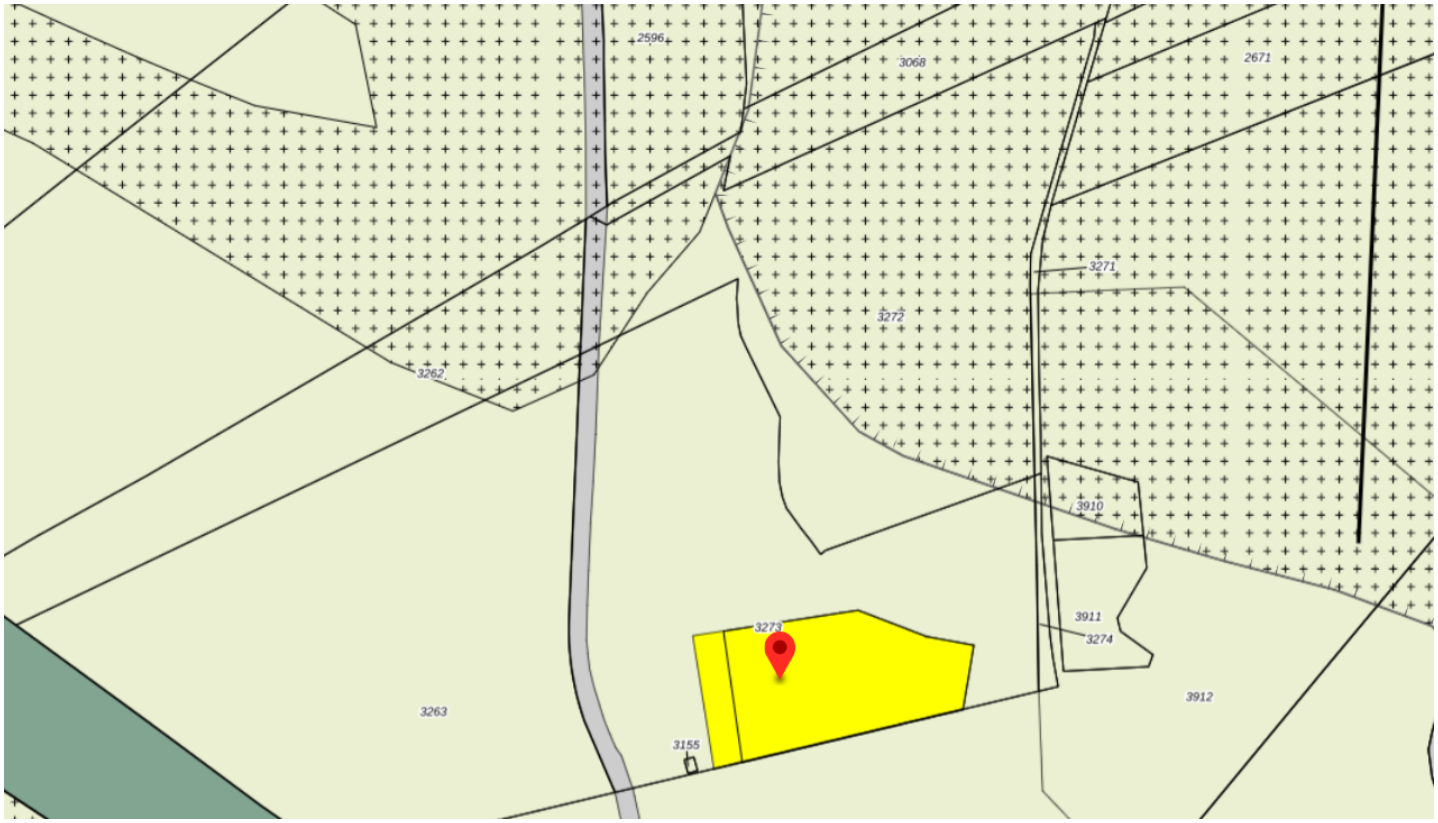








Bestemmingsplankaart met voorschriften



Artikel 33 Wonen - Voormalig boerderij

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Voormalig boerderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit, dan wel mantelzorg;

b. een kantoor, ter plaatse van de aanduiding ‘kantoor’;

c. de opslag van bouwmaterialen, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';

d. recreatiewoningen, ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';

e. vakantieappartementen, ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie';

f. rozenveredeling, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - rozenveredeling’;

g. een handel in graszoden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - graszoden';

h. boerderijkamers, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – boerderijkamers’, met een maximum aantal van vier;

i. atelier, expositieruimte, museum en theeschenkerij op het perceel Beverborgsweg 9-9a te Beuningen;

j. behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden in de vorm van karakteristieke erven, panden en landkruizen; de kenmerken hiervan zijn beschreven in de inventarisatie van karakteristieke erven en panden in de gemeente Losser die als bijlage 1 bij de regels is opgenomen;

met daarbij behorende:

j. gebouwen;

k. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

l. tuinen, erven en terreinen;

m. nutsvoorzieningen;

n. waterhuishoudkundige voorzieningen;

o. wegen, paden en parkeervoorzieningen;

p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de bestemming is het stallen van caravans, campers en boten in bestaande voormalige bedrijfsbebouwing begrepen.

De karakteristieke erven zijn aangeduid met de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – karakteristiek erf’. De landkruizen zijn aangeduid met de ‘specifieke bouwaanduiding – landkruis. De karakteristieke panden zijn, afhankelijk van hun beschermde status, aangeduid met de ‘specifieke bouwaanduiding – rijksmonument’, ‘specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument’ of ‘karakteristiek’.

33.2 Bouwregels

33.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;

b. het aantal woningen per bestemmingsvlak bedraagt ten hoogste één, dan wel ten hoogste het ter plaatse aangeduide aantal;

c. ter plaatse van de aanduiding 'relatie' is ten hoogste één woning toegestaan;

d. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg bedraagt ten minste de bestaande afstand;

e. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 5 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;

f. de inhoud bedraagt ten hoogste 750 m^3 bedragen, exclusief kelder en inclusief aan- en uitbouwen, of de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;

g. de oppervlakte van één boerderijkamer is niet groter dan 50 m^2;

h. de goothoogte bedraagt ten minste 0,5 m en ten hoogste 4,5 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;

i. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 10 m;

j. de dakhelling bedraagt ten minste 25° en ten hoogste 60°;

k. de toegang van buitenaf voor een kelder mag maximaal 1/3 van de gevelbreedte bedragen;

l. ter plaatse van de aanduidingen 'karakteristiek' en ‘specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument’, dient - in afwijking van de in dit artikel opgenomen maatvoering - de uitwendige hoofdvorm van de bestaande gebouwen, bestaande uit goot- en bouwhoogte en dakvorm, te worden gehandhaafd. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – rijksmonument’ gelden de beschermende bepalingen van de Monumentenwet 1988.

33.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden ten minste 3 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan gebouwd;

b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 100 m^2, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte bedraagt met een maximum van 250 m^2;

c. de oppervlakte van karakteristieke bijgebouwen telt niet mee bij het berekenen van de maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen;

d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en de aangebouwde overkappingen bij een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 75% van de oppervlakte van het hoofdgebouw;

e. de oppervlakte van één boerderijkamer is niet groter dan 50 m^2;

f. de oppervlakte voor rozenveredeling bedraagt niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m^2)';

g. de goothoogte bedraagt ten hoogste 4,5 m, dan wel de maximale goothoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m);

h. de dakhelling bedraagt ten minste 25° en ten hoogste 60°;

i. ter plaatse van de aanduidingen 'karakteristiek' en 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument', dient - in afwijking van de in dit artikel opgenomen maatvoering - de uitwendige hoofdvorm van de bestaande gebouwen, bestaande uit goot- en bouwhoogte en dakvorm, te worden gehandhaafd. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' gelden de beschermende bepalingen van de Monumentenwet 1988.

33.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;

b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

33.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 33.2.1, sub b:

en toestaan dat er één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, mits:

1. alleen van deze bevoegdheid gebruik wordt gemaakt in geval van reeds gestopte dan wel stoppende agrarische bedrijven en uitgaande van voor 1 januari 2004 legaal opgerichte bebouwing en voor zover de gronden niet zijn gelegen in en landbouwontwikkelingsgebied op grond van de Reconstructiewet;

2. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m^2 aan bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt;

3. voor de bouw van meerdere extra woningen, of één woning met een inhoud van 1.500 m^3, een veelvoud van 850 m^2 aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid;

4. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de bedrijfswoning of karakteristieke agrarische bebouwing en gebouwen die worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;

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. voorts wordt voldaan aan de voorwaarden, zoals vervat in ter zake vastgestelde beleidsnotities voor bewoning en verbouw van voormalige inpandige bedrijfsgedeelten;

7. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;

8. per locatie slechts eenmaal toepassing wordt gegeven aan deze wijzigingsmogelijkheid;

b. lid 33.2.1, sub d:

en worden toegestaan dat de afstand tot de weg wordt verkleind;

c. lid 33.2.1, sub h:

en worden toegestaan dat de goothoogte wordt verhoogd tot ten hoogste 6 m;

d. lid 33.2.2, sub b en c:

en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot een oppervlakte van ten hoogste 250 m^2, met dien verstande dat:

1. er sprake is van eigendom van gronden ter grootte van minimaal 5.000 m^2 grond, direct aansluitend aan het bouwperceel;

2. deze afwijkingsmogelijkheid uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van stalruimte voor dieren en/of de opslag van materieel dat gebruikt wordt voor het onderhoud van de eigen gronden;

3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

e. lid 33.2.2, sub b en c:

en worden toegestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw meer bedraagt dan 250 m^2, mits:

1. bij vervanging boven de in lid 33.2.2, sub b toegestane 250 m^2 ten hoogste 50% van de gesaneerde oppervlakte wordt teruggebouwd;

2. de vervanging bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;

3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld en de woonsituatie.

f. lid 33.2.2, sub h:

en worden toegestaan dat de dakhelling wordt verkleind tot 0°.

33.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruik van gedeelten van gebouwen voor bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit, zoals genoemd in lid 33.1;

b. het gebruik van gedeelten van gebouwen voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsactiviteit, indien:

1. het beroep of de bedrijfsactiviteit niet wordt uitgeoefend door een van de bewoners van het woonhuis;

2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in een hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw;

3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in een bijgebouw meer dan 45 m^2 bedraagt;

4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;

5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;

c. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;

d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen en recreatiewoningen voor permanente bewoning;

e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan de gronden en bouwwerken die van een specifieke aanduiding zijn voorzien, alsmede met uitzondering van een bed and breakfast;

f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de productiegebonden detailhandel;

g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;

h. de aanleg van paardrijbakken.

33.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 33.4, sub c:

en worden toegestaan dat een hoofdgebouw wordt gebruikt door meer dan één huishouden ten behoeve van inwoning, mits:

1. deze afwijkingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede (huishouden van een) persoon;

2. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er geen sprake is van splitsing in meerdere woningen;

3. er sprake blijft van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de beide woonruimtes wordt verschaft;

4. er sprake blijft van één aansluiting op de verschillende nutsvoorzieningen er geen toename van het aantal inritten naar het perceel plaatsvindt;

5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

6. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

b. lid 33.4, sub c:

en worden toegestaan dat een hoofdgebouw in twee afzonderlijke wooneenheden wordt gesplitst, mits:

1. de inhoud van de voormalige boerderij minstens 1.000 m^3 bedraagt;

2. nieuwe woningen een minimale inhoud hebben van 450 m^3 en elke woning minimaal 75 m^2 van de bestaande bijgebouwen krijgt toebedeeld;

3. de karakteristieke woonboerderij wordt behouden;

c. lid 33.4, sub d:

en worden toegestaan dat vrijstaande bijgebouwen worden gebruikt voor tijdelijke bewoning door een hulpbehoevende, met als doel het verlenen van mantelzorg, mits:

1. de hulpbehoevende een naast familielid is;

2. de hulpbehoevendheid wordt geïndiceerd door medewerkers van de afdeling Werk, inkomen en zorg, team zorg;

3. niet reeds een tweede woning of tweede zelfstandige woonruimte aanwezig is;

4. de afstand tussen het hoofdgebouw en het mantelzorggebouw ten hoogste 20 m bedraagt;

5. geen sprake is van een zelfstandige woonunit;

6. voorts wordt voldaan aan de voorwaarden zoals vervat in ter zake vastgestelde beleidsregel Mantelzorgwoningen gemeente Losser;

d. lid 33.4, sub h:

en worden toegestaan dat de gronden ten behoeve van een paardrijbak worden gebruikt, mits:

1. deze afwijkingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast in aansluiting op de bestaande bebouwing;

2. de hoogte van de omheiningen van paardrijbakken ten hoogste 1,8 m zal bedragen tot een oppervlakte van maximaal 1.200 m^2, met dien verstande dat de omheiningen transparant zullen worden vormgegeven;

3. een minimale afstand van 30 m wordt aangehouden tot woningen of (agrarische) bedrijven van anderen en overigens ook geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;

4. de hoogte van lichtmasten ten behoeve van verlichting bij een paardrijbak en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, respectievelijk ten hoogste 4 m en 3 m bedragen;

5. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en archeologische waarden.

33.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen of delen daarvan te slopen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de ‘specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument’.

b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

1. het normale onderhoud betreffen;

2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven, en/of het delen van het pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm veroorzaken.

33.7 Wijzigingsbevoegdheid

33.7.1 Niet-agrarische bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' of 'Recreatie - Verblijfsrecreatie', mits:

a. het gaat om kleinschalige bedrijvigheid in de milieucategorie 1 of 2; na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 7 respectievelijk 21 van overeenkomstige toepassing zijn;

b. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

c. is aangetoond dat sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, de landschappelijke waarde en de milieukwaliteit;

d. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarde, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

33.7.2 Kwekerij

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming wordt gewijzigd naar een kwekerij in de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', mits:

a. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

b. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van artikel 5 van toepassing en wordt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – kwekerij' toegevoegd.

Artikel 4 Agrarisch - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarische cultuurgrond;

b. een dorpsbleek, ter plaatse van de aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’;

c. geluidwal, ter plaatse van de aanduiding ‘geluidwal’;

d. iemenschoer, ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – iemenschoer’;

e. een kampeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';

f. een modelvliegtuigbaan, ter plaatse van de aanduiding ‘modelvliegtuigbaan’;

g. kuilvoeropslag, ter plaatse van de aanduiding ‘opslag’;

h. een parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';

i. een veldschuur, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur';

met daaraan ondergeschikt:

j. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden, met dien verstande dat hieronder het behoud en/of herstel van de volgende essentiële ruimtelijke kenmerken wordt begrepen:

- erven met erfbeplanting;

- de kleinschalige en onregelmatige verkaveling;

- de perceelsafscheidingen in de vorm van houtwallen, singels en waterlopen;

- de bestaande zandwegen;

- het reliëf en de bolle ligging van de essen;

k. doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer;

l. extensieve dagrecreatie;

m. behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden in de vorm van karakteristieke panden, landkruizen en mariakapellen; de kenmerken hiervan zijn beschreven in de inventarisatie van karakteristieke erven en panden in de gemeente Losser die als bijlage 1 bij de regels is opgenomen;

met daarbij behorende

n. nutsvoorzieningen;

o. bestaande landbouwwegen, alsmede voet- en fietspaden en overige infrastructurele voorzieningen;

p. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterberging.

Het parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'relatie' is bedoeld als parkeergelegenheid voor de naastgelegen gronden met de bestemming 'Horeca'.

De mariakapellen zijn aangeduid met de 'specifieke bouwaanduiding – mariakapel'. De landkruizen zijn aangeduid met de 'specifieke bouwaanduiding – landkruis'. De karakteristieke panden zijn, afhankelijk van hun beschermde status, aangeduid met de 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' of 'karakteristiek'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

1. veldschuren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' tot ten hoogste de bestaande oppervlakte en inhoud;
2. gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'modelvliegtuigbaan' tot ten hoogste een bebouwingspercentage van 10% van het bouwvlak;
3. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, tot een maximale oppervlakte van 50 m^2 per gebouw, dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m;
4. gebouwen, waaronder overkappingen, ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein', ten behoeve van sanitaire voorzieningen, waarbij de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 50 m^2 bedraagt, dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt. De goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m en de dakhelling bedraagt ten minste 18°. De bouwhoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste 3,5 m.

b. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient -in afwijking van de in dit artikel opgenomen maatvoering - de uitwendige hoofdvorm van de bestaande gebouwen, bestaande uit goot- en bouwhoogte en dakvorm, te worden gehandhaafd. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' gelden de bescher-mende bepalingen van de Monumentenwet 1988.

4.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,5 m bedragen;

2. de hoogte van overige bouwwerken mag ten hoogste 2 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 4.2.1:

en worden toegestaan dat gebouwen, in de functie van schuilgelegenheden voor dieren, worden gebouwd, mits:

1. het gebouw wordt geplaatst op de rand van een solitair gelegen weiland met een minimale oppervlakte van 3 ha;

2. de oppervlakte ten hoogste 50 m^2 zal bedragen;

3. de bouwhoogte ten hoogste 3 m zal bedragen;

4. de goothoogte ten minste 1 m en ten hoogste 2 m zal bedragen;

5. de bebouwing landschappelijk wordt ingepast en er geen afbreuk wordt gedaan aan natuurlijke waarden, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

6. de noodzaak in het kader van dierenwelzijn kan worden aangetoond.

b. lid 4.2.1:

en worden toegestaan dat het bouwvlak van een aangrenzend bouwperceel van een grondgebonden agrarisch bedrijf wordt vergroot op de agrarische gronden die grenzen aan het betreffende bouwperceel, waarbij geldt dat:

- bedrijven met een bedrijfseconomische omvang van nge 41-70 (volwaardig) het bouwvlak kunnen uitbreiden tot in totaal maximaal 1,5 ha;

- bedrijven met een bedrijfseconomische omvang van nge 71+ (tweemaal volwaardig) het bouwvlak kunnen uitbreiden tot in totaal maximaal 2 ha;

mits:

1. de noodzaak hiertoe uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;

2. de landschappelijke inpassing voldoende is gewaarborgd door middel van een landschappelijk inpassingsplan;

3. is aangetoond dat geen onvenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

4. voor zover de vergroting van het bouwvlak gepaard gaat met een toename van staloppervlak ten behoeve van landbouwhuisdieren, er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden.

c. lid 4.2.1:

en worden toegestaan dat gebouwen, in de functie van beheergebouwen, worden gebouwd, mits:

1. het gebouw bedoeld is voor het beheer van een landgoed met een oppervlakte van meer dan 50 ha;

2. het aantal beheergebouwen per landgoed niet meer bedraagt dan één;

3. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m^2;

4. de noodzaak in het kader van de bedrijfsvoering kan worden aangetoond;

5. de bebouwing landschappelijk wordt ingepast en er geen afbreuk wordt gedaan aan natuurlijke waarden, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruik van de gronden ten behoeve van boom- en sierteelt ter plaatse van de aanduiding ‘essen’ en ter plaatse van de bestemmingen ‘Waterstaat – Waterbergingsgebied’ en ‘Waterstaat – Herinrichting beek’, met uitzondering van het bestaande gebruik;

b. het gebruik van de gronden voor de opslag van mest, veevoer en materialen;

c. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';

d. de aanleg van paardrijbakken.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 4.4, sub a:

voor het gebruik van gronden voor boom- en sierteelt ter plaatse van de aanduiding 'essen' en ter plaatse van de bestemmingen 'Waterstaat – Waterbergingsgebied' en 'Waterstaat – Herinrichting beek', onder voorwaarde dat de landschappelijke kwaliteiten niet onevenredig worden aangetast;

b. lid 4.4, sub b:

voor het gebruik van gronden voor opslag van kuilvoer en materialen voor de agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande dat hieraan voorwaarden kunnen worden gesteld op het gebied van landschappelijke inpassing en afscherming;

c. lid 4.4, sub d:

en worden toegestaan dat de gronden ten behoeve van een paardrijbak worden gebruikt, mits:

1. deze afwijkingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast in aansluiting op de bestaande bebouwing;
2. de hoogte van de omheiningen van paardrijbakken ten hoogste 1,8 m zal bedragen tot een oppervlakte van maximaal 1.200 m^2, met dien verstande dat de afrasteringen en omheiningen transparant zullen worden vormgegeven;
3. een minimale afstand van 30 m wordt aangehouden tot woningen of (agrarische) bedrijven van anderen en overigens ook geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
4. de hoogte van lichtmasten ten behoeve van verlichting bij een paardrijbak en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, respectievelijk ten hoogste 4 m en 3 m bedragen;
5. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en archeologische waarden.

4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

1. het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas in de vorm van eenrijige beplanting of houtwallen, langs landbouwgronden of schuilgelegenheid voor vee, niet zijnde bomen en/of houtgewas onderdeel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt en voor zover niet geregeld volgens de Boswet of krachtens een op grond van de Boswet vastgestelde verordening;
2. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van bosaanplant tot een aaneengesloten oppervlakte van ten hoogste 1 ha;
3. het inrichten van gronden ten behoeve van natuurontwikkeling tot een aaneengesloten oppervlakte van ten hoogste 1 ha;

4. het diepploegen, egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;

5. het aanleggen van drainage, uitgezonderd herdrainage;

6. het dempen, verdiepen en/of graven van sloten, poelen en/of andere watergangen en/of - partijen;

7. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van extensieve dagrecreatie;

8. het aanleggen en/of verharden van paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van:

   - het aanleggen en/of verharden van wegen ter ontsluiting van percelen en veldschuren; en

   - het aanbrengen van verhardingen tot ten hoogste 5 m rondom en aansluitend op veldschuren ten behoeve van het gebruik van veldschuren;

9. het aanleggen en verharden van paden op gronden ten behoeve van het gebruik door kwekerijen;

10. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of –leidingen;

11. het uitvoeren van exploitatieboringen.

b. Het in lid 4.6, sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

1. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik (ten behoeve van natuurbeheer) betreffen;

2. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;

3. dienen ter uitvoering en realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur, ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur en landschap'.

c. De in lid 4.6, sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

a. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden. De aanleg van een ecologische verbindingszone moet passen binnen het beleid met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur, dan wel deze moet betrekking hebben op particulier natuurbeheer.

d. Indien de vergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de omgevingsvergunning voorgelegd aan het betreffende waterschap met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.

4.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

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

b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

1. het normale onderhoud betreffen;

2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven, en/of het delen van het pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm veroorzaken.

4.8 Wijzigingsbevoegdheid

4.8.1 Intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming van gronden die gelegen zijn in het gebied dat is aangeduid als 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' en die grenzen aan een agrarisch bedrijf met de aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt gewijzigd in 'agrarisch - agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'intensieve veehouderij' ten behoeve van vergroting of verschuiving van het bouwvlak van een bestaande intensieve veehouderij, waarbij de totale maximale oppervlakte van het bouwvlak 1,5 ha mag bedragen, mits:

a. de noodzaak hiertoe uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;

b. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform een ingediend landschapsplan, door middel van het aanleggen van landschapselementen of natuurlijke elementen, het aanbrengen van beeldkwaliteit en/of het herstellen van cultuurhistorische elementen aan gebouwen en/of omgeving en met inachtneming van het beginsel van zuinig ruimtegebruik.

4.8.2 Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming van gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur en landschap' wordt gewijzigd in de bestemming 'Natuur - Natuur en bos', mits:

a. de wijziging uitsluitend wordt toegepsat in gebieden die in het provinciale beleid zijn opgenomen als behorend tot de Ecologische Hoofdstructuur, iet zijnde beheergebieden, dan wel als ecologische verbindingszones;

b. de wijzigingsbevoegdheid niet eerder wordt toegepast dan nadat de betreffende gronden in hun geheel voor de daadwerkelijke natuurontwikkeling zijn verworven en aangewezen;

c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzede agrarische bedrijven, in die zin dat de bedrijven onrevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

d. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Na wijziging zijn de bepalingen van artikel 17 ('Natuur - Natuur en bos') van toepassing.

4.8.3 Invulling dorpslinten en dorpsranden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming van de gronden die zijn gelegen in het gebied, zoals bepaald in de in bijlage 2 van de regels opgenomen Notitie Verdichting van dorpslinten en dorpsranden, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Landhuis', mits:

a. van deze bevoegdheid alleen gebruik wordt gemaakt in samenloop met de in artikel 4.8.4 en 5.8.3 vermelde wijzigingsbevoegdheid;

b. de bebouwing qua maatvoering dient aan te sluiten bij de naastgelegen woningen;

c. de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 3 m bedraagt;

d. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

e. de beoordeling van het wijzigingsplan zal plaatsvinden van de hand van de Notitie Verdichting van dorpslinten en dorpsranden.

4.8.4 Rood-voor-rood regeling

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming van de gronden wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', 'Wonen – Voormalig boerderij' of 'Wonen – Landhuis', waarbij één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, mits:

a. alleen van deze bevoegdheid gebruik wordt gemaakt in geval van samenloop met de in artikel 5.8.4 of 5.8.5 vermelde wijzigingsbevoegdheid;

b. alleen van deze bevoegdheid gebruik wordt gemaakt in geval van reeds gestopte dan wel stoppende agrarische bedrijven en uitgaande van voor 1 januari 2004 legaal opgerichte bebouwing en voor zover de gronden niet zijn gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied op grond van de Reconstructiewet;

c. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m^2 aan bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt;

d. voor de bouw van meerdere extra woningen, of één woning met een inhoud van 1.500 m^3, een veelvoud van 850 m^2 aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid;

e. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de bedrijfswoning of karakteristieke agrarische bebouwing en gebouwen die worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;

f. 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;

g. voorts wordt voldaan aan de voorwaarden zoals vervat in ter zake vastgestelde beleidsnotities voor bewoning en verbouw van voormalige inpandige bedrijfsgedeelten;

h. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;

i. is aangetoond dat aan de normstelling van het groepsrisico wordt voldaan;

j. per locatie slechts eenmaal toepassing wordt gegeven aan deze wijzigingsmogelijkheid.

4.8.5 Verschuiving bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen – Voormalig boerderij', ten behoeve van en verschuiving van het bouwvlak, met dien verstand dat:

a. de regels genoemd in artikel 31 of 33 onverminderd van kracht zijn;

b. de verschuiving van het bouwvlak in één richting ten behoeve van de bestemming 'Wonen' niet meer dan 10 m bedraagt;

c. de totale feitelijke oppervlakte van het bouwvlak na verschuiving ongewijzigd blijft;

d. sprake blijft van een hoge mate van concentratie van bebouwing;

e. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;

f. is aangetoond dat aan de normstelling van het groepsrisico wordt voldaan;

g. de ruimtelijke kwaliteit te plekke wordt verbeterd, wat mede blijkt uit een inrichtingsplan.