



B&B De Bijenberg

Noord Stegeren 54, Dedemsvaart





Het Reestdal is een eeuwenoud kleinschalig landschap met bos, heide, hooilanden en oude boerderijen met een interessante geschiedenis. De Reest slingert hier nog grotendeels in haar oorspronkelijke vorm door het landschap.

Op een prachtig plekje in het Reestdal is gelegen een geheel verbouwde woonboerderij (inhoud 1032 m³, woonoppervlakte 277 m², energielabel A) met royaal en karakteristiek vrijstaand bijgebouw, blokhut, bergingen, erf, parkachtige tuin rondom met terrassen en houtopstanden op een kavel van 4785 m².

Het vrijstaande bijgebouw is ook geheel verbouwd en bestaat uit twee luxueuze en comfortabele appartementen, een sportruimte en een grote ontspanningsruimte met bar.

De blokhut is een uiterst sfeervolle accommodatie voor twee personen, midden in de natuur.

De appartementen, met een wellnessplein voorzien van hottub, sauna en buitenkeuken met pizzaoven, en de blokhut vormen samen B&B De Bijenberg. In 2023 is De Bijenberg met drie B&B accommodaties verkozen tot beste B&B van Nederland! De B&B accommodaties zorgen voor een stabiele inkomstenbron en worden gemeubileerd opgeleverd.

Resumerend: riantе mogelijkheden om landelijk en exclusief te kunnen wonen en werken op een schitterende locatie in het groen!





Woonboerderij

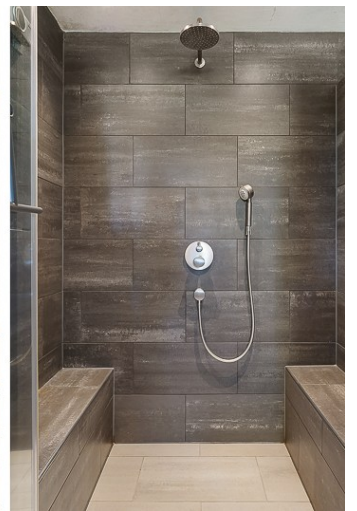
Indeling begane grond

- ruime entree met toegang tot kelder, toiletruimte voorzien van wandcloset, urinoir en wastafel, dichte houten trap naar verdieping, garderobe en meterkast
- zeer ruime woonkeuken met trapkast, natuurstenen aanrechtbladen en inbouwapparatuur: fornuis met 4-pits gasstel, bakplaat en oven, vaatwasser, koelkast, koffiezetapparaat, stoomoven, wijnkoeler, cooker en afzuigkap
- verlaagde zitkamer met gashaard
- sfeervolle woonkamer met houtkachel
- grote tuinkamer/serre met houtkachel
- bijkeuken met vaste kast, ketelruimte, uitstortgootsteen en aansluitingen wasmachine/droger
- gang
- wasruimte met uitstortgootsteen en designradiator
- ouderslaapkamer met openslaande tuindeuren en kastenwand
- royale en luxueuze badkamer met ligbad, doucheruimte met glazen deur, wandcloset, wastafelmeubel met twee wasbakken en designradiator













Indeling verdieping

- overloop met vlizotrap naar zoldervliering
- twee slaapkamers met inloopkasten
- slaapkamer met vaste kast en bedstede
- doucheruimte met douchecabine en wastafel
- bergkamer met kastenwand en wandcloset







Appartement 1

Indeling

- hal
- gezellige woonkamer met schuifpui naar het wellnessplein, spekstenen gaskachel en aanrechtblok met inbouwapparatuur: 4-pits gasstel, koelkast en afzuigkap
- toiletruimte met wandcloset en wastafel
- badkamer met doucheruimte voorzien van stortdouche en designradiator
- slaapkamer op de verdieping







Appartement 2

Indeling

- entree
- toiletruimte met wandcloset en wastafel
- comfortabele woon-/slaapkamer met schuifpui naar het wellnessplein en aanrechtblok met inbouwapparatuur: 4-pits gasstel, koelkast en afzuigkap
- badkamer met ligbad, doucheruimte voorzien van stortdouche en twee wastafels

De sportruimte heeft een toiletruimte met wandcloset en naast de grote ontspanningsruimte met bar is een speel-/bioscoopkamer gelegen.









Wellnessplein





Blokhut

Indeling

- overkapping met 3-pits gasstel
- sfeervolle woonkamer met spekstenen gaskachel en aanrechtblok
- slaap-/badkamer met ligbad, doucheruimte voorzien van stortdouche, wastafelmeubel en separate toiletruimte met wandcloset







Technische gegevens

De woonboerderij is traditioneel gebouwd in 1935, opgetrokken uit spouwmetselwerk met houten topgevels en de zadeldaken zijn gedekt met nieuwe keramische dakpannen (2018). Optimaal geïsoleerd: muur-, vloer en nieuwe dakisolatie (2018) en de houten kozijnen, deuren en ramen (met horren) zijn geheel voorzien van isolerende beglazing.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en verder zijn er radiatoren voor de centrale verwarming van de woonboerderij, aangestuurd via een Nefit combi-ketel (bouwjaar circa 2017) welke tevens zorgt voor de warmwatervoorziening van de woonboerderij. De woonboerderij is uitgerust met een waterontharder en heeft gas-, elektra- en wateraansluitingen alsmede een aansluiting op het gemeentelijke rioleringsnetwerk.

Glasvezelkabel ligt langs de verharde weg.

De appartementen, de sportruimte en de blokhut hebben ieder een eigen, nieuwe Nefit combi-ketel voor de centrale verwarming (radiator en gaskachels) en de warmwatervoorziening.

Verspreid over het terrein staan een tweetal bergingen en een houtopslag met een gezamenlijke oppervlakte van circa 57 m².





Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.500.000,- k.k.
Type woning	Woonboerderij
Bouwjaar	1935
Aantal slaapkamers	4
Aantal kamers	8
Woonruimte	277 m ²
Overige inpandige ruimte	13 m ²
Perceeloppervlakte	4785 m ²
Bruto inhoud	1032 m ³
Externe bergruimte	57 m ²
Energielabel	A
Aanvaarding	in overleg





Bestemming



Het perceel heeft volgens het vigerende bestemmingsplan buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim-Zuid de bestemmingen wonen – essen en hoevenlandschap en groen – landschapselement. De bestemmingsplan-kaart met voorschriften is toegevoegd aan de verkoopbrochure.



Hofrijck Rentmeesters

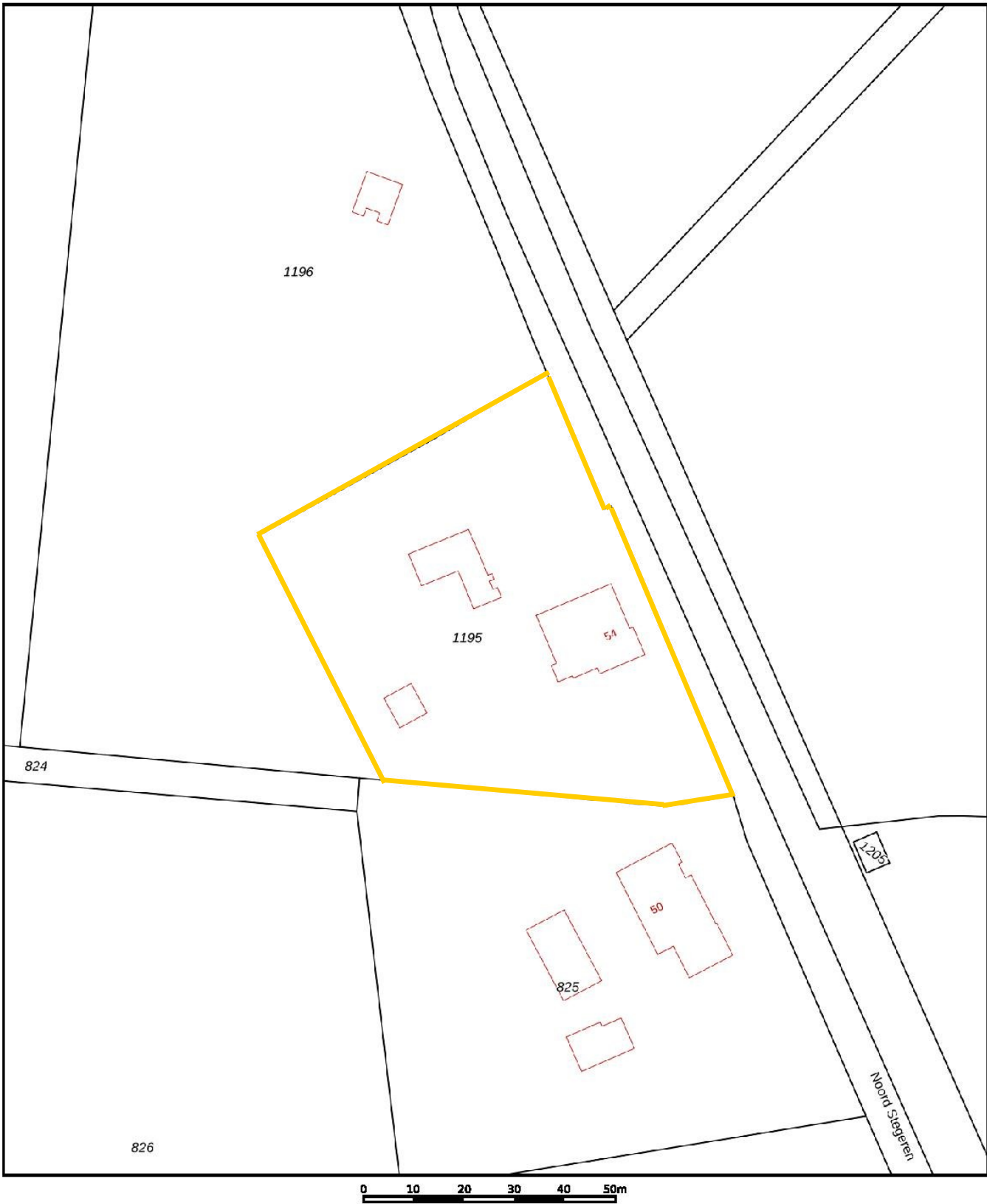
Molenbelterweg 26, 7451 JB Holten
Postbus 58, 7451 AB Holten
T: 0548-367779

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



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Avereest

Sectie P

Perceel 1195

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.

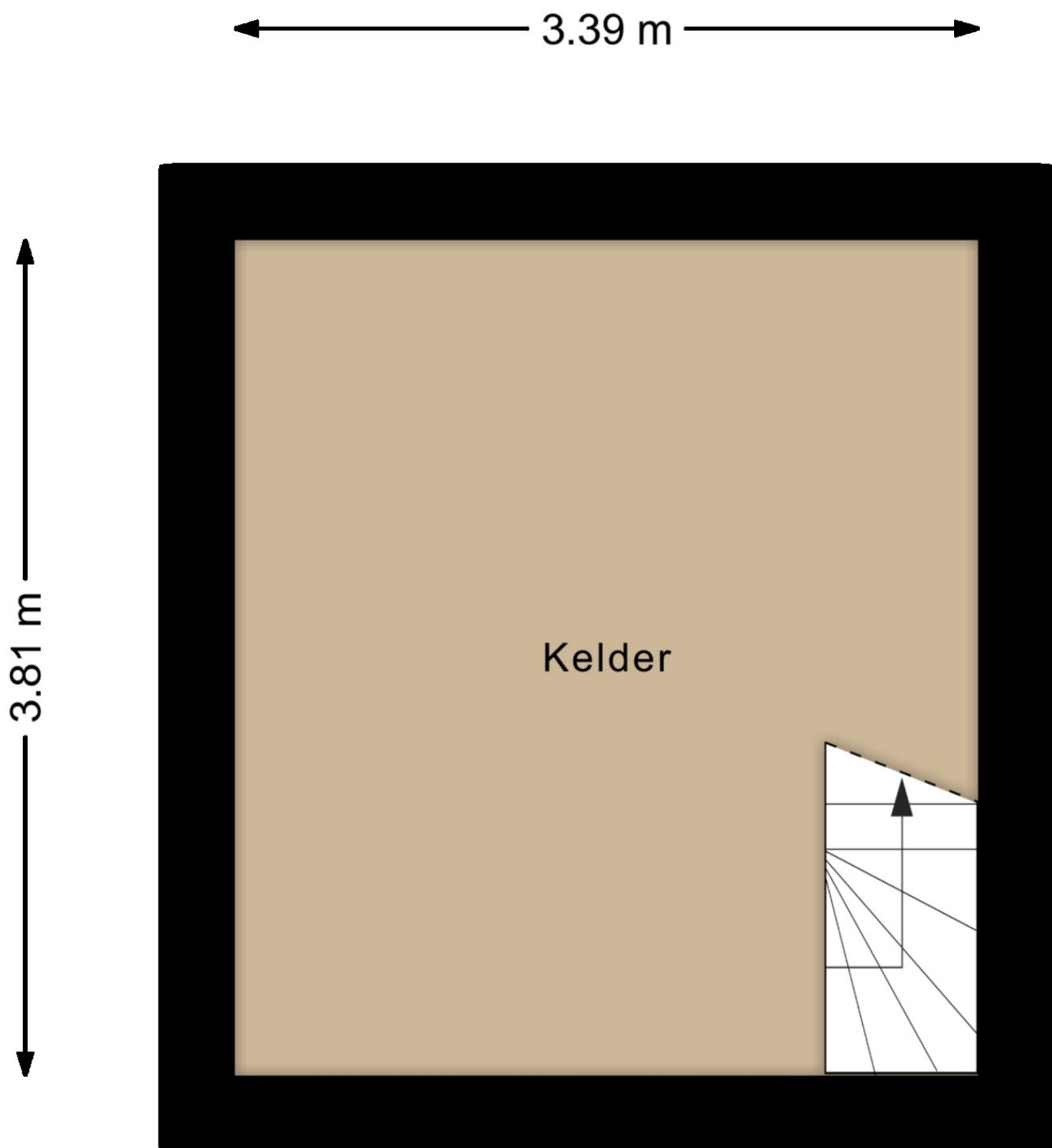
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

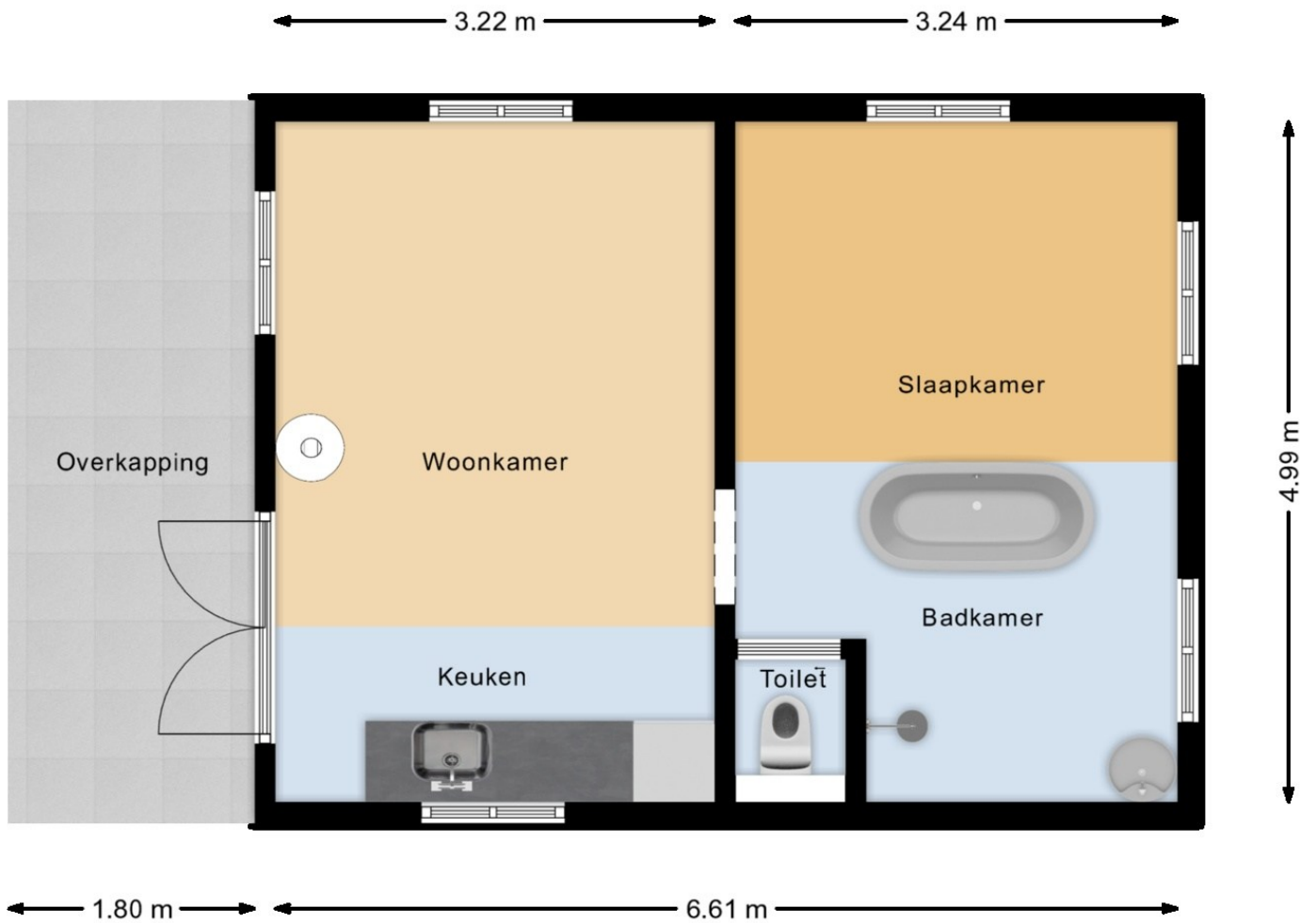


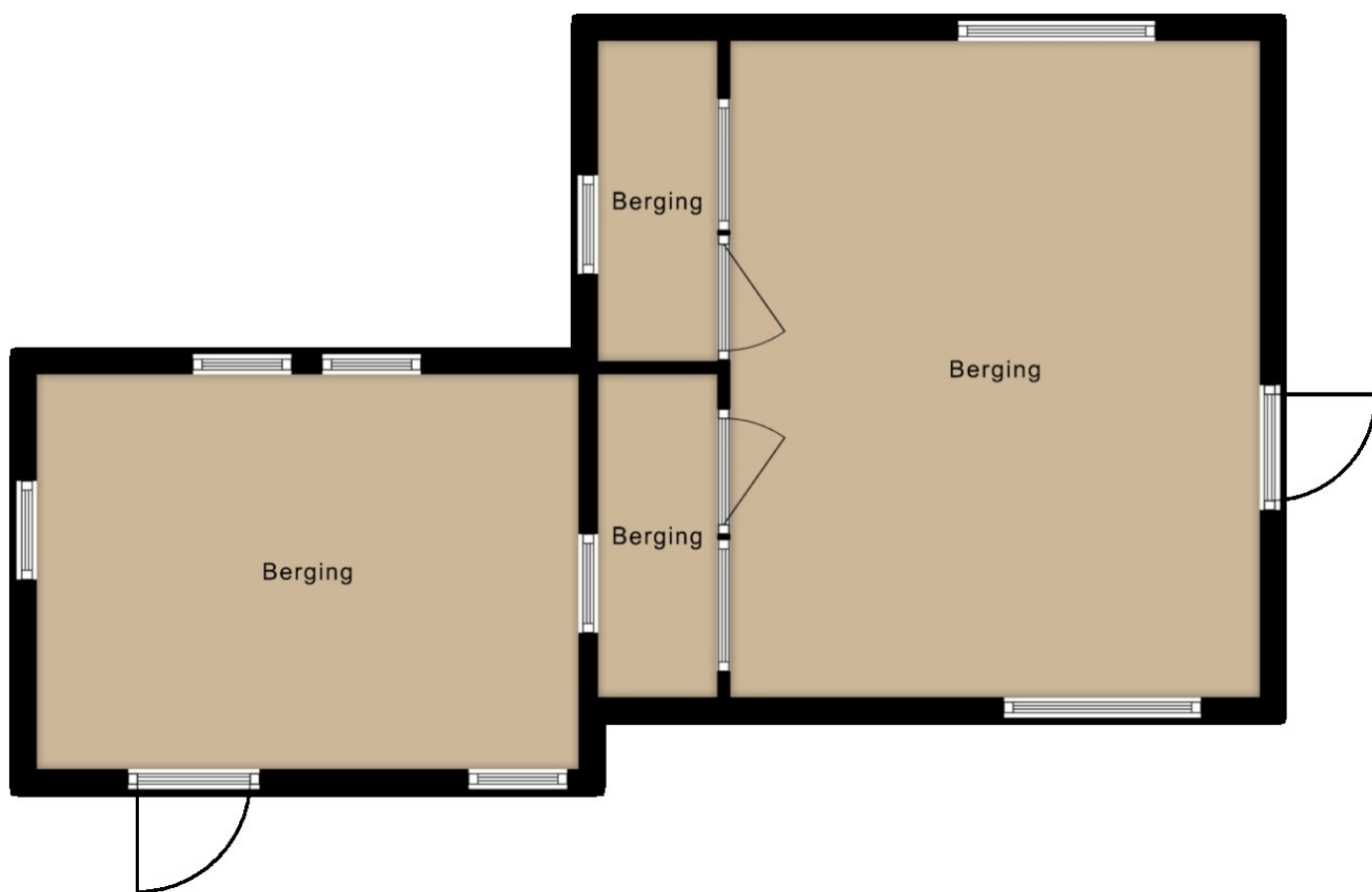














Noord Stegeren 54, 7701 RS Dedemsvaart
07-05-2024

info@home-visuals.nl
www.home-visuals.nl

Meetrapport.

Inhoudsopgave

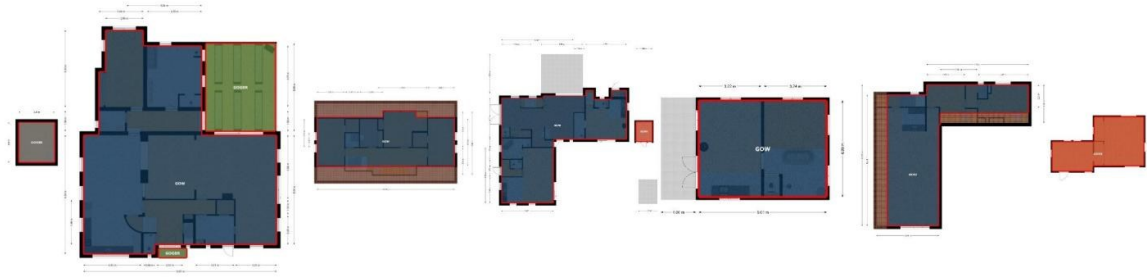
Meetstaat.....	3
Plattegronden (Markings).....	4
Meetinstructie	5
Inleiding	5
Afwijkingen t.o.v. NEN-2580.....	5
Bruto vloeroppervlak (BVO)	6
Gebruiksoppervlakte (GO).....	6
Overige inpandige ruimte (OIR).....	7
Gebouw gebonden buitenruimte (GGB).....	7
Externe bergruimte(n) (EB)	8

	GOW	GOOIR	GOGBR	GOEB	OR	vide	BI	BI-GOW
	Gebruiksoppervlakte Wonen	Gebruiksoppervlakte Overige Inpandige Ruimte	Gebruiksoppervlakte Gebouwengebonden Buitenruimte	Gebruiksoppervlakte Externe Bergruimte	Ontoegankelijke Ruimte	vides / schalget > 4m ²	Bruto inhoud m ³	Bruto GOW-inhoud m ³
Kelder	0	13	0	0	0	0	45	0
Woon-/werkruimte	-	12.9	-	-	-	-	45.4	-
Begane grond	191	0	39	0	0	0	718	718
Woon-/werkruimte	191	-	39.0	-	-	-	718	718
Eerste verdieping	86	0	0	0	0	0	269	269
Woon-/werkruimte	86.2	-	-	-	-	-	269	269
Bijgebouw	116	0	0	4	0	0	0	0
Woon-/werkruimte	115.8	-	-	4.3	-	-	-	-
Bijgebouw zolder	88	0	0	0	0	0	0	0
Woon-/werkruimte	88	-	-	-	-	-	-	-
Bijgebouw 2	33	0	0	0	0	0	0	0
Woon-/werkruimte	33	-	-	-	-	-	-	-
Berging 1	0	0	0	38	0	0	0	0
Woon-/werkruimte	-	-	-	38.1	-	-	-	-
Totale (incl. bijgebouwen)	514	13	39	42	0	0	1032	987
Procentueel tov. BVO	45.59%	2.12%	6.41%	45.87%				

Meetstaat



Plattegronden



4

Meetinstructie

Inleiding

Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om de gebruiksoppervlakte van woningen te meten. De meetinstructie is gericht op het meten van de gebruiksoppervlakte per individuele woning (de oppervlakte "achter de voordeur") en de bij de woning behorende externe bergruimte. Deze meetinstructie is niet geschikt voor het meten van de gebruiksoppervlakte van een complex. Als uitgangspunt voor deze meetinstructie is de gebruiksoppervlakte, ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit, genomen. Voor de definitie van de gebruiksoppervlakte verwijst het Bouwbesluit naar NEN 2580. NEN 2580 vormt daarmee ook de basis voor deze meetinstructie. In deze meetinstructie wordt de oppervlakte van een woning gemeten binnen de buitenste/scheidende wanden (muren) conform NEN 2580.

Afwijkingen ten opzichte van de NEN 2580

Er is in deze meetinstructie voor gekozen om op een aantal aspecten af te wijken van NEN 2580. Eén afwijkend aspect is dat volgens de norm NEN 2580 de gebruiksoppervlakte exclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden wordt gemeten, terwijl in deze meetinstructie inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden wordt gemeten. Het is voor deze meetinstructie daarom niet nodig om te beoordelen of een binnenwand dragend of niet dragend is. Verder wordt in deze meetinstructie de gebruiksoppervlakte van een woning onderverdeeld in vier oppervlakten. NEN 2580 kent deze onderverdeling niet. Bij de gebruiksoppervlakte van de woning wordt onderscheid gemaakt tussen:

- gebruiksoppervlakte wonen;
- gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- gebruiksoppervlakte externe bergruimte; en
- gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte.

Bruto vloeroppervlak (BVO)

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte gemeten op vloerniveau binnen de buitenste- of woningscheidende wanden (muren), inclusief dragende en niet dragende binnenwanden. Met buitenste/scheidende wanden (muren) worden bedoeld de wanden/muren die de ene woning van de andere woning scheiden en de muren die de woning van de buitenwereld afscheiden.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte is gemeten per verdieping op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies

(muren). Incidentele inspringende gebouwdelen (met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m²), zoals bijvoorbeeld een kolom, worden tot de gebruiksoppervlakte gerekend. Er dient gemeten te worden langs de muur. Radiatoren, leidingen, kabelgoten, wandgoten, kozijnen, vensterbanken etc. kunnen bij de meting worden genegeerd.

Niet tot de gebruiksoppervlakte wordt gerekend:

- De oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,50m, met uitzondering van 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 bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,50 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht;
- De oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,5 m²;
- Inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter van 0,5m².

De nu bepaalde oppervlakte is de totale gebruiksoppervlakte van een woning. Deze oppervlakte bestaat uit gebruiksoppervlakte wonen en gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

Overige inpandige ruimte (OIR)

Een oppervlakte wordt tot de overige inpandige ruimte gerekend als één van de voorwaarden geldt:

- het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,5 meter en 2,0 meter hoog;
- het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,0 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,0 m is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,0 m²);
- de ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn een kelder,
- fietsenstalling of een garage;
- er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een voor mensen toegankelijke zolder die alleen geschikt is voor incidenteel gebruik. Dit is bijvoorbeeld het geval als de zolder niet met een vaste trap bereikbaar is en/of een zolder met onvoldoende daglichttoetreding (raamoppervlakte kleiner dan 0,5 m²).

Wanneer niet aan de bovenstaande criteria is voldaan, is sprake van gebruiksoppervlakte wonen. In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als gebruiksoppervlakte wonen. Een gang, keuken, bijkeuken, pantry, vaste kast, trapkast, meterkast, wasmachine- of cv-ruimte binnen de woning, worden gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

De oppervlakte "onder de wand" die de tussen een gebruiksoppervlakte wonen en een gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte staat, wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

Gebouw gebonden buitenruimte (GGB)

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Er is alleen sprake van gebouwgebonden

buitenruimte voor zover het gedeelte naast, op, tegen of aan het hoofdgebouw (de woning) is gelegen. Denk hierbij aan een balkon, carport, veranda of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580.

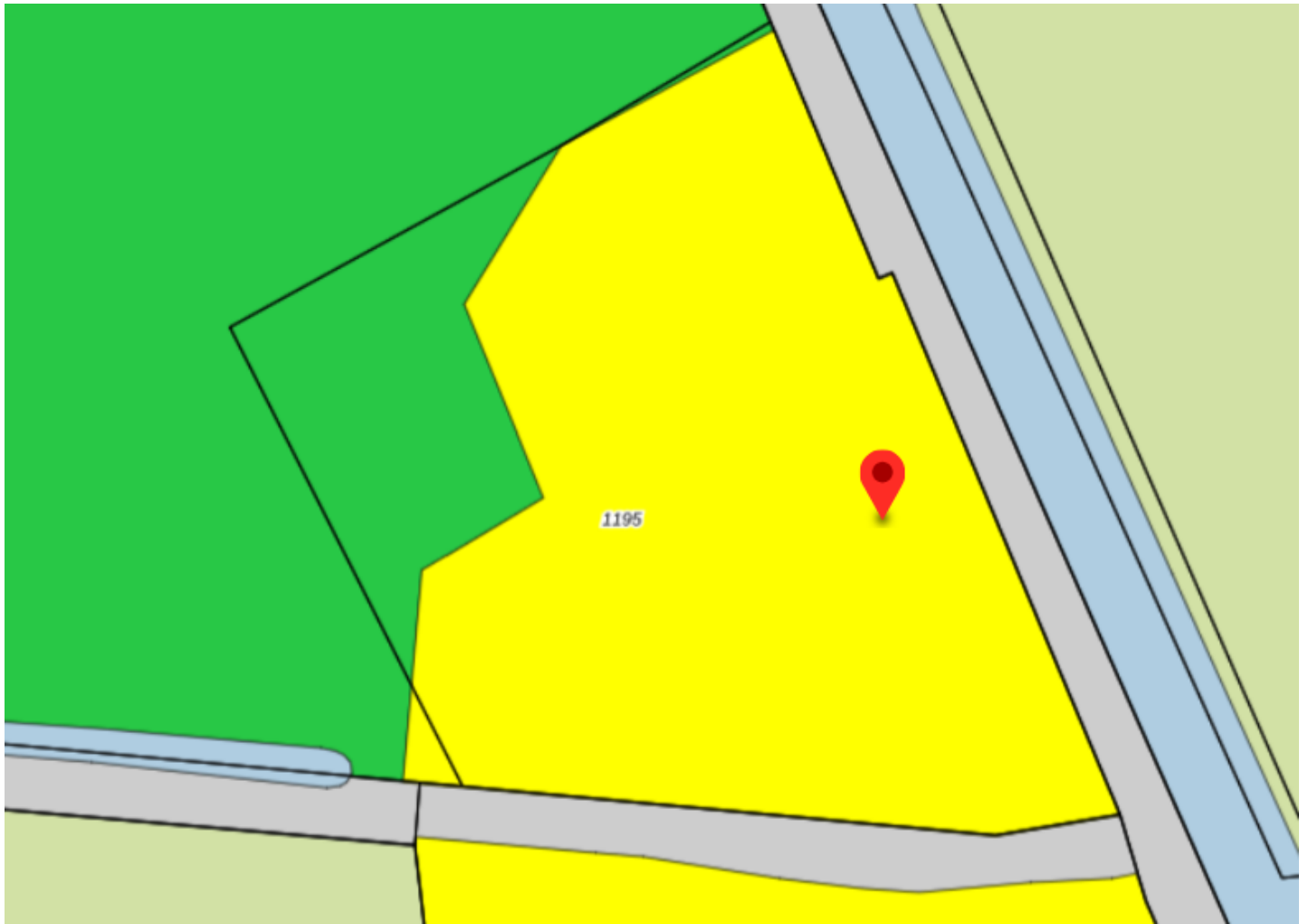
Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

Externe bergruimte(n) (EB)

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Het meten van de externe bergruimte gebeurt met dezelfde principes als bij het meten van de woning. Indien er meer externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes getotaliseerd tot één gebruiksoppervlakte externe bergruimte voor de woning.

Bestemmingsplankaart met voorschriften



Artikel 27 Wonen - Essen- en hoevenlandschap

- 27.1 Bestemmingsomschrijving
- 27.2 Bouwregels
- 27.3 Afwijken van de bouwregels
- 27.4 Specifieke gebruiksregels
- 27.5 Afwijken van de gebruiksregels
- 27.6 Wijzigingsbevoegdheid

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Essen- en hoevenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen;
- b. tuinen en erven.

Met daaraan ondergeschikt bij wonen:

- c. bed and breakfast;
- d. boerderijkamers;
- e. statische opslag in bestaande gebouwen;
- f. een minicamping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - minicamping".

27.2 Bouwregels

27.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 27.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. andere bouwwerken.

27.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 27.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de woningen mogen vrijstaand, dubbel of aaneengesloten worden gebouwd, overeenkomstig de bestaande vorm;
- b. het aantal woningen per bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
- c. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning mogen de gevels niet gesitueerd worden op een afstand van minder dan 200 meter van een agrarisch bouwvlak; indien de huidige gevels al zijn gelegen op een kortere afstand, dan mogen de gevels niet dichterbij een agrarisch bouwvlak gesitueerd worden dan de bestaande gevels;
- d. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m³ bedraagt;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 100 m² als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden minder dan 1 hectare bedraagt;
 - 2. 150 m² als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden meer dan 1 hectare bedraagt, met dien verstande dat deze oppervlakte niet in de vorm van één gebouw mag worden gerealiseerd;
 - 3. de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt dan het onder 1 en 2 bepaalde;
- f. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning;
- g. de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. goothoogte</i>	<i>max. bouwhoogte</i>	<i>min. dakhelling</i>
Woningen	3,5 m	10 m	30 °
bijgebouwen	3 m	6 m	18 °
overkappingen		3,5 m	

erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		10 m	

- h. een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder sublid 27.2.2, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- i. in afwijking van het voorgaande geldt voor gebouwen op gronden, aangeduid met "karakteristiek", dat uitsluitend de bestaande verschijningsvorm wat betreft oppervlakte, goot- en bouwhoogte, dakhelling, dakvorm en plaatsing op het erf is toegestaan;
- j. in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

27.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 27 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in lid 2.3.

27.3 Afwijken van de bouwregels

27.3.1 Vergroten inhoud woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 27.2.2 onder d, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 900 m³, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

27.3.2 Herbouw - verbouw - uitbreiding woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 27.2.2 onder c, mits een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven hierdoor niet onevenredig wordt belemmerd.

27.3.3 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 27.2.2

onder g, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor een woning wordt toegestaan niet groter is dan 30 m²;
- c. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

27.3.4 Afwijken bestaande verschijningsvorm karakteristieke gebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 27.2.2, onder i, voor afwijkingen van de bestaande verschijningsvorm, mits de afwijking past binnen het bepaalde voor het bouwen van bouwwerken in lid 27.2.2, onder g.

27.4 Specifieke gebruiksregels

27.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan-huis-gebonden beroep.

27.4.2 Aan-huis-gebonden beroep

De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;

- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²; of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop, in direct verband met het aan-huis-gebonden beroep;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

27.4.3 Bed and breakfast

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag in de woning en in maximaal één bijgebouw worden gevestigd;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt ;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

27.4.4 Boerderijkamers

Het gebruik van boerderijkamers is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de boerderijkamers mogen alleen worden gevestigd in een voormalige boerderij;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. de aanwezigheid van de boerderijkamers mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

27.4.5 Minicamping

Het gebruik als minicamping is alleen toegestaan tot maximaal het bestaande aantal kampeermiddelen.

27.5 Afwijken van de gebruiksregels

27.5.1 Kleinschalige bedrijfsactiviteit

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 27.1 en lid 27.4 voor het gebruik van bestaande gebouwen voor een kleinschalige (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Toegestaan zijn:
 - 1. bedrijfsactiviteiten die voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met categorie 1 van de **Bijlage 4 Staat van Bedrijfsactiviteiten**;
 - 2. koffie- en theeschenkerij;
 - 3. eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen;
 - 4. een museum of galerie, of daarmee gelijk te stellen voorziening;
 - 5. zorgfuncties zoals een zorgboerderij.
- b. maximaal 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen mag worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b kan een groter percentage van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten, mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en de omgeving;
- d. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de bedrijfsactiviteit uitoefent;
- e. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de (bedrijfs)activiteit;
- g. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- h. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- i. de (bedrijfs)activiteiten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- j. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

27.6 Wijzigingsbevoegdheid

27.6.1 Wijzigingsbevoegdheid wonen, met extra woning onder sloopvoorwaarde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om binnen de bestemming **Wonen - Essen- en hoevenlandschap**, de bouw van een extra woning toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. op de gronden binnen een voormalige agrarische bouwvlak is de bouw van één extra vrijstaande woning toegestaan, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
 1. de te slopen landschapsontsierende bedrijfsgebouwen moeten een minimale gezamenlijke oppervlakte van 850 m² hebben;
 2. op geen van de gevels van de woning mag de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- b. om aan het onder a bepaalde te kunnen voldoen, mogen de oppervlakten van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen van maximaal twee al gestopte of stoppende agrarische bedrijven bij elkaar worden opgeteld, onder de volgende voorwaarden:
 1. op beide percelen dienen alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt en moet zijn verzekerd dat geen herbouw daarvan kan plaatsvinden;
 2. het is niet toegestaan om een eventueel surplus van 850 m² aan te wenden om elders aan de minimaal benodigde te slopen oppervlakte van 850 m² te komen;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- d. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de erven in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

Artikel 13 Groen - Landschapselement

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.2 Bouwregels

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

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, beplanting en landschapselementen;
- b. de instandhouding en ontwikkeling van de aan het landschap eigen sterke gebiedskenmerken, welke zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;
- c. het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel;
- d. bosbouw ten dienste van de instandhouding en ontwikkeling van de onder b genoemde gebiedskenmerken;
- e. instandhouding van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. inundatie van de waterlopen;
- g. extensieve openluchtrecreatie.

13.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid 13.1 mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt.

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

13.3.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in 13.3.2 is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist volgens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

13.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in sublid 13.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee reeds is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
- d. werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 13.3.1 onder b, voorzover het betreft het aanleggen van poelen.

13.3.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 13.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel

- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.