

TE KOOP:

Bouwkavel voor een vrijstaande woning

Tuunterweg 3 B te Aalten



vastgoedcert
gecertificeerd

Postadres: Postbus 60
7120 AB AALTEN

Telefoon : 0543 47 81 13

Internet : kleinwolterinkvastgoed.nl

E-mail : info@kleinwolterinkvastgoed.nl

IBAN : NL72 RABO 0105 0467 52

KvK : 09221627

BTW : NL822430368B01



- Landelijk gelegen bouwkavel voor een woning
- Totale grondoppervlakte circa 3.200 m²
- Vraagprijs vrij op naam: op aanvraag

Inlichtingen: ing. J.W. Klein Wolterink RT
Klein Wolterink Vastgoed, tel.: 0543-478113

Klein Wolterink Vastgoed biedt u in de gemeente Aalten, in het landelijke gebied van de Achterhoek, aan een prachtig gelegen:

Bouwkavel voor een woning

Vanuit de bouwkavel kan in verschillende richtingen uitgekeken worden over het mooie coulisselandschap. Eikenbomen, boerderijen en weilanden bepalen het uitzicht. Achter de bouwkavel is de monumentale boerderij “De Snieder” gesitueerd. De aangeboden locatie biedt alle ruimte om te genieten van het echte buitenleven. Het is een ideale plek voor tuinliefhebbers.

De kavel is ontsloten op de Tuunterweg, nabij de kern van Lintelo, in het buitengebied van Aalten, nabij de Vennebulten en het Aaltense Goor. Naoberschap en gezelligheid spelen in de buurtschap een belangrijke rol. Bij het Kulturhus in Lintelo hebben verschillende verenigingen hun plek gevonden en worden vele activiteiten georganiseerd. De bouwkavel ligt op ca. 600 meter van kern Lintelo (met o.a. Basisschool en Kulturhus), ca 4,0 kilometer van het dorp Aalten en op ca. 5,0 kilometer van Varsseveld. Door de landelijke ligging, de natuurrijke omgeving en de goede bereikbaarheid maken een perfecte match.

Kavelgegevens

De aangeboden kavel (Aalten, sectie L, nummer 2429 ged.) heeft een oppervlakte van ca. 3.200 m². Hier mag een woning met een inhoud van 750 m³ worden gerealiseerd, met een bijgebouw met een oppervlakte van 150 m². Binnen het bestemmingsplan zijn ruime mogelijkheden aanwezig om een woning naar uw eigen wensen te laten ontwerpen, het aanbod is vrij van architect en aannemer. Nutsvoorzieningen dienen nog te worden aangelegd.



De bouwkavel is ontstaan in het kader van een rood-voor-roodregeling op het naastgelegen veehouderijbedrijf. De voormalige bedrijfsgebouwen zijn gesaneerd. De bestemmingsplanvoorschriften zijn in deze brochure opgenomen.

Foto's locatie



Foto's locatie



Foto's (omgeving) locatie



Foto's (omgeving) locatie



Omgeving

Aalten

De gemeente Aalten telt ruim 27.000 inwoners. De gunstige ligging van de gemeente wordt benadrukt door de ligging aan de N313 (vanuit de Duitse grens richting Enschede) en de N318 (tussen Winterswijk en Varsseveld). De A18 (richting Doetinchem) ligt op ca. 8,0 kilometer afstand van Aalten-dorp.

De gemeente Aalten bestaat uit de woonplaatsen Aalten, Dinxperlo, Bredevoort en De Heurne en de buurtschappen Barlo, Dale, Haart, Heurne, 't Klooster, Lintelo en IJzerlo. In Aalten zijn verschillende winkelketens, kleinere speciaalzaken en horeca goed vertegenwoordigd. De gemeente Aalten beschikt daarnaast over een goed netwerk aan fiets- en wandelroutes, diverse musea, sportfaciliteiten en zwem- en recreatiegelegenheden.



Aalten kent voor wat betreft sport en hobby's een actief verenigingsleven. In de gemeente is een ruim aanbod van scholen, zowel voor het primair-, speciaal- als het voortgezet onderwijs, aanwezig. De gemeente Aalten beschikt tevens over een NS-station. Daarnaast zijn er verschillende busverbindingen.

Dinxperlo (ca. 8.500 inwoners) is een uniek dorp door de ligging aan de grens met Duitsland en de eeuwenoude nauwe banden met het aangrenzende Duitse dorp Suderwick. Dinxperlo staat daarom ook bekend om de internationale contacten, activiteiten en samenwerkingsverbanden. Dinxperlo beschikt over een compleet winkelaanbod. Ook op het gebied van onderwijs zijn alle gangbare richtingen voor primair onderwijs aanwezig.

Het buitengebied van de gemeente Aalten laat van oudsher veel afwisseling zien. Bomen, akkers en karakteristieke boerderijen bepalen het landschapsbeeld. De prachtige natuur leent zich perfect voor ontspanning en inspanning. Zowel inwoners als toeristen maken gebruik van sportieve mogelijkheden als fietsen, wandelen of paardrijden.



De locatie

De aangeboden locatie aan de Tuunterweg te Aalten is een goede combinatie tussen een landelijke ligging en goede bereikbaarheid. De bouwkaavel biedt een unieke mogelijkheid om volgens eigen wensen een woning te realiseren, prachtig gelegen in het Achterhoekse landschap.

Deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele garantie verstrekt en geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Meer informatie

Wilt u meer informatie over deze bouwkaavel, of wenst u een bezichtiging van de locatie, neem dan contact op met ons kantoor. Ons telefoonnummer is 0543-478113.

Algemeen over het verkoopproces

Bezichtigingen	Uitsluitend via verkopend makelaar.
Uitnodiging	Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het doen van een financieel voorstel. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u erop dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen.
Voorbehouden	Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt.
Onderzoeksplicht	Koper heeft een eigen onderzoeksplicht ter zake alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker ook ter zake bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordening, e.d. Raadpleeg uw eigen makelaar!

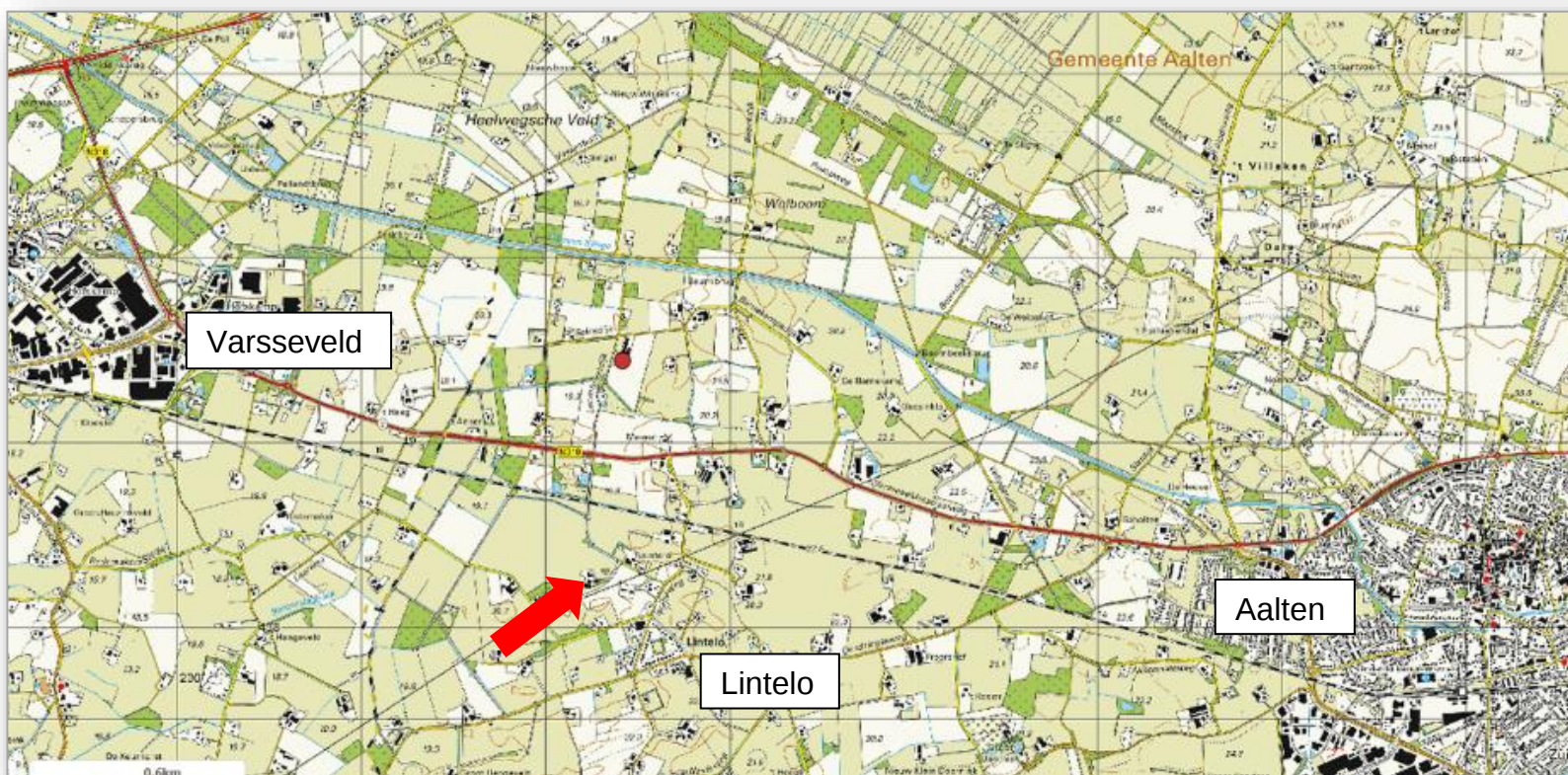
Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bijlagen

- Ligging locatie
- Bestemmingsplankaart en -voorschriften
- Kadastrale kaart
- Nadere informatie over het koopproces

Topografische kaart



De aangeboden locatie is te vinden aan de Tuunterweg 3 te Aalten, ten zuiden van de Slingebeek en de Vennebulten, op ca. 600 meter van de kern Lintelo, op ca. 4 kilometer van Aalten en 5 kilometer van Varsseveld.

Bestemmingsplankaart

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam: Landelijk gebied, herziening 2023

Datum afdruk: 2024-06-11

Naam overheid: Gemeente Aalten

IMRO-versie: IMRO2012

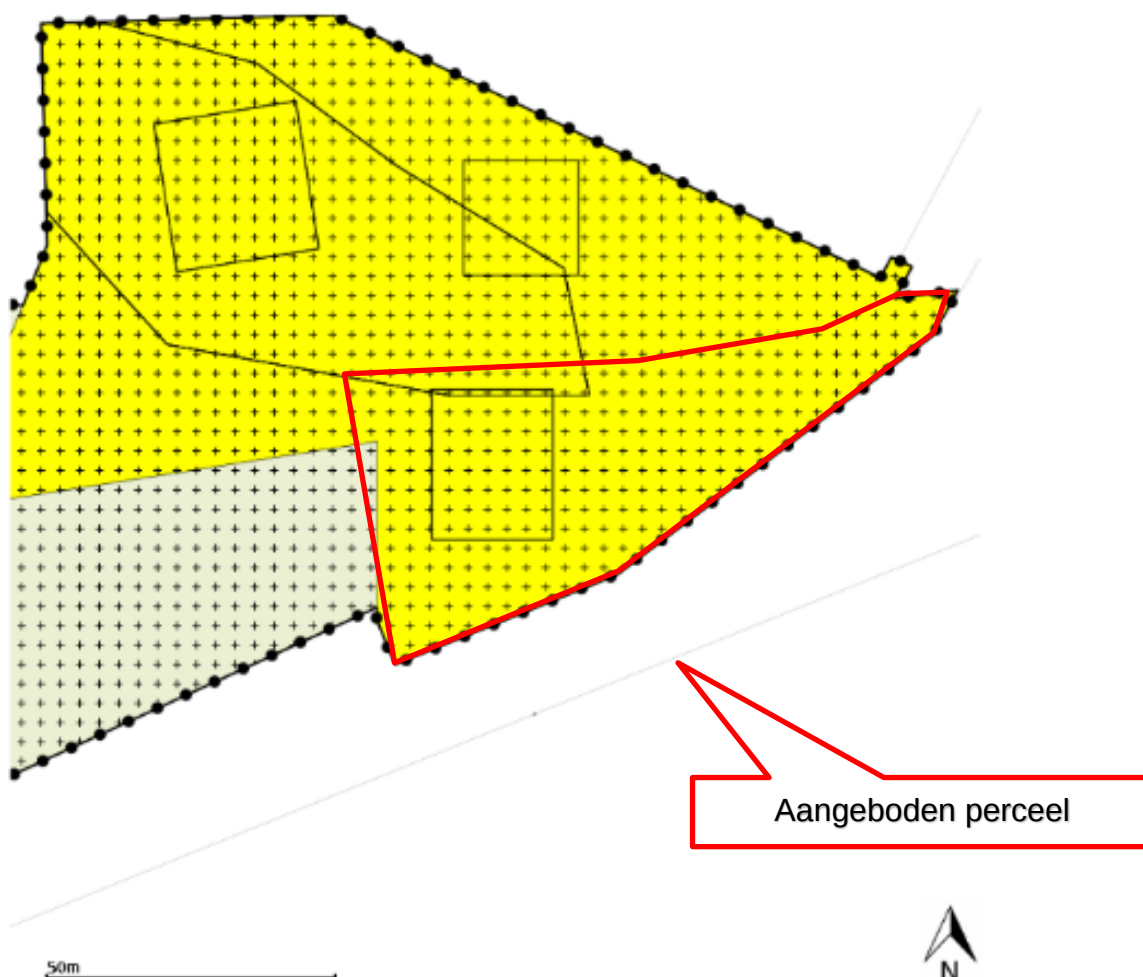
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2024-04-22

Planidn: NL.IMRO.0197.BP00116-VG01

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: vastgesteld



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Inpassingsplan



Bestemmingsplanvoorschriften

Bestemmingsplan Landelijk gebied, herziening 2023 (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Artikel 9 Wonen - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, met dien verstande dat per bestemmingsvlak één woning is toegestaan, dan wel ten hoogste het aangegeven aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. het recreatief bewonen van de onder a. genoemde woningen;
- c. nevenactiviteiten, met inachtneming van het bepaalde in artikel [9.5](#);
- d. het hobbymatig telen van gewassen en/of houden van dieren;
- e. een akker- of tuinbouwbedrijf (dan wel stalling van materiaal en materieel voor dat bedrijf) ter plaatse van de functieaanduiding 'akkerbouw';
- f. een kleinschalige jongveehouderij ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - jongveehouderij', met dien verstande dat ten hoogste 29 stuks jongvee zijn toegestaan voor een periode van uiterlijk 10 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
- g. een kleinschalige ponyhouderij ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - ponyhouderij', met dien verstande dat ten hoogste 10 pony's zijn toegestaan;
- h. een ontsluiting, ter plaatse van de functieaanduiding 'ontsluiting', met dien verstande dat ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - inrit en uitrit verboden' geen in- en uitritten zijn toegestaan;
- i. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapselementen ter plaatse van de aanduidingen:
 - a. 'houtsingel': houtsingels;

met bijbehorende voorzieningen, zoals inritten, erven, terreinen, tuinen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Toegestane bebouwing

Op de in artikel [9.1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen met inachtneming van de opgenomen aanduiding;
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend halfvrijstaande woningen worden gebouwd;
- b. aangebouwde bijbehorende bouwwerken met woonfunctie;

- c. overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van de in artikel [9.2.1](#) sub a genoemde hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofgebouw mag uitsluitend een woning worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend op de bestaande locatie binnen een bestemmingsvlak worden gebouwd, met dien verstande dat indien binnen het bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven het hoofdgebouw daarbinnen moet worden gebouwd;
- c. de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter, dan wel de bestaande kleinere afstand;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter, dan wel de bestaande grotere goothoogte;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter, dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;
- f. het hoofdgebouw moet zijn voorzien van een kap, waarvan de helling minimaal 30° bedraagt;
- g. de inhoud van het hoofdgebouw mag niet meer dan 750 m³ bedragen, danwel de op de verbeelding toegestane maximaal afwijkende maatvoering of de bestaande grotere inhoud;
- h. in afwijking van het hiervoor gestelde, is uitbreiding van een geurgevoelige (woon)functie in de richting van een (agrarisch) bedrijf niet toegestaan, indien de belangen van de in omgeving gelegen functies daardoor onevenredig worden geschaad.

9.2.3 Aangebouwde bijbehorende bouwwerken met woonfunctie

Voor het bouwen van de in artikel [9.2.1](#) sub b genoemde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op minimaal 1 m achter de voorgevel van de woning c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter, dan wel de bestaande kleinere afstand;
- c. de gezamenlijke inhoud van aangebouwde bijbehorende bouwwerken per woning mag niet meer dan 75 m³ bedragen;
- d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen dan wel de bouwhoogte van de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,30 m dan wel de bestaande grotere goothoogte;
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan maximaal de bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw minus 1 meter bedragen met een maximale bouwhoogte van 7 m, dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;

- f. in afwijking van het hiervoor gestelde, is uitbreiding van een geurgevoelige (woon)functie in de richting van een (agrarisch) bedrijf niet toegestaan, indien de belangen van de in omgeving gelegen functies daardoor onevenredig worden geschaad.

9.2.4 Overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van de in artikel [9.2.1](#) sub c genoemde overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen uitsluitend op minimaal 1 m achter de voorgevel van de woning c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd; met dien verstande dat:
 - 1. indien binnen het bestemmingsvlak de specifieke bouwaanduiding 'locatie bijgebouwen' is opgenomen, dan mogen de overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen uitsluitend binnen die bouwaanduiding worden gebouwd;
- b. de afstand van overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter, dan wel de bestaande kleinere afstand;
- c. de (kortste) afstand van overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen tot het hoofdgebouw mag niet meer dan 25 m bedragen, dan wel de bestaande (kortste) afstand;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag per woning niet meer dan 150 m² bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' de gezamenlijke oppervlakte van overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen niet meer dan de ter plaatse aangegeven oppervlakte mag bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d mag de gezamenlijke oppervlakte van overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen niet meer dan 200 m² per woning bedragen, mits de bij de woning behorende kavel groter is dan 1.500 m² met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' de gezamenlijke oppervlakte van overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen niet meer dan de ter plaatse aangegeven oppervlakte mag bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder d en e mag de gezamenlijke oppervlakte van overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen per woning niet meer dan 300 m² bedragen, mits sprake is van sloop van bijbehorende bouwwerken en overkappingen waarbij voor elke te slopen 2 m² boven de in sub d of e genoemde oppervlakte, 1 m² mag worden gebouwd (sloop-bonusregeling) en verzekerd is dat de (elders) gesloopte oppervlakte aan gebouwen (daar) niet opnieuw kan worden gebouwd;
- g. indien en voor zover op de verbeelding een grotere oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken is opgenomen middels de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)', dan is deze afwijkende maatvoering de maximaal toegestane oppervlakte voor overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen;
- h. indien een kleinere oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken is opgenomen, dan kan een vergroting van de oppervlakte worden toegestaan met toepassing van de sloop-bonusregeling als bedoeld onder f,

met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen zoals opgenomen onder d. en e. niet mag worden overschreden;

- i. de goothoogte van overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen dan wel de bestaande grotere goothoogte;
- j. de bouwhoogte van overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag niet meer dan maximaal de bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw minus 1 meter bedragen met een maximale bouwhoogte van 7 m;
- k. in afwijking van het hiervoor bepaalde geldt in het geval een aanduiding 'maatvoering' op de verbeelding is opgenomen die maatvoering als maximale goot- en/of bouwhoogte voor de overige bouwwerken en overkappingen;
- l. in afwijking van het bepaalde onder i en j geldt voor een hooiberg geen maximale goothoogte maar een maximale bouwhoogte van 7 m en een minimale dakhelling van 20°.

9.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van de in artikel [9.2.1](#) sub d genoemde bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van de woning c.q. het verlengde daarvan mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. er zijn maximaal twee vlaggenmasten per woning toegestaan, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen, mits gelegen op tenminste 1 m. achter de voorgevel.

9.2.6 Overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen uitgesloten

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel [9.2.1](#) mogen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' geen overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde in artikel [9.2.1](#) mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' geen overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde worden gebouwd.

9.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van een ongestoorde ligging van kabels en leidingen.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Bouwen tot aan en vóór voorgevel

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [9.2.3](#), onder a en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk tot aan of vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en/of het verlengde daarvan wordt gebouwd mits geen onevenredige inbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

9.4.2 Afwijken goothoogte en/of dakhelling/dakvorm en/of bouwhoogte schuurwoning en bij de schuurwoning behorende overige bouwwerken en overkappingen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [9.2.2](#) onder d, f. en/of h en artikel [9.2.4](#), onder h en toestaan dat:

- a. de goothoogte méér bedraagt dan 3 meter en/of
- b. de dakhelling/dakvorm van het hoofdgebouw niet is voorzien van een kap of dat de helling minder bedraagt dan 20°;
- c. de bouwhoogte van het hoofdgebouw, de overige bijbehorende bouwwerken en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - schuurwoning' ten hoogste 9 m bedraagt;

mits geen onevenredige inbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het bebouwingsbeeld en principe van een schuurwoning.

9.4.3 Herbouw hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [9.2.2](#) onder a en toestaan dat het hoofdgebouw op een andere dan de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak wordt gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak en volgens de bestaande bouwwijze, met dien verstande dat het aantal woningen wél mag verminderen;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;

- c. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit van de omgeving;
- d. de geluidbelasting vanwege het industrielawaai, wegverkeer en/of railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een reeds verkregen hogere grenswaarde ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

9.4.4 Vergroten woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [9.2.2](#) sub g voor het vergroten van de woonruimte, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting vindt plaats in de bestaande hoofdbebouwing;
- b. vaststaat dat het aantal woningen niet toeneemt;
- c. de kenmerkende vorm van de hoofdbebouwing gehandhaafd blijft;
- d. voor zover een geurgevoelige functie wordt gerealiseerd mogen de belangen van de in de omgeving gelegen functies niet onevenredig worden geschaad.

9.4.5 Vergroten inhoud van het hoofdgebouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [9.2.2](#) sub g voor het vergroten van de inhoudsmaat van een woning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. voor elke 1 m² die aan bestaande gebouwen op de percelen in het plangebied wordt gesloopt, mag het hoofdgebouw met 1 m³ worden vergroot (sloop-bonusregeling);
- b. het inruilen van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een vergroting van de inhoudsmaat van het hoofdgebouw is alleen mogelijk, mits de oppervlakte aan te slopen bijbehorende bouwwerken op het erf van die woning méér dan respectievelijk 150 en 200 m² (zoals bedoeld in de artikelen [9.2.4](#) onder d of e van deze planregels) bedraagt;
- c. verzekerd is dat de (elders) gesloopte oppervlakte aan gebouwen (daar) niet opnieuw kan worden gebouwd;
- d. vast dient te staan dat de onder b. bedoelde sloop is gerealiseerd voordat met de nieuwbouw wordt begonnen;
- e. de inhoud van het hoofdgebouw mag na toepassing van deze sloop-bonusregeling niet meer bedragen dan 1.250 m³;
- f. voor zover een geurgevoelige functie wordt gerealiseerd mogen de belangen van de in de omgeving gelegen functies niet onevenredig worden geschaad.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Nadere detaillering verboden gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel [9.1](#) wordt in ieder geval gerekend:

- a. de opslag van explosie- en brandgevaarlijke stoffen;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met een toegestane nevenactiviteit;
- c. opslag in de open lucht, anders dan ten behoeve van woondoeleinden en/of in de open lucht toegestane nevenactiviteiten.

9.5.2 Nadere detaillering toegestaan gebruik

Onder voorwaarde dat een geurgevoelige functie in de richting van een (agrarisch) bedrijf niet wordt toegestaan, indien daardoor de belangen van de in de omgeving gelegen functies onevenredig worden geschaad, wordt tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel [9.1](#) onder f en g in ieder geval gerekend de uitoefening van nevenactiviteiten als bedoeld in bijlage [Indicatieve lijst van nevenactiviteiten/hergebruiksactiviteiten](#) activiteiten die voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die zij veroorzaken gelijk kunnen worden gesteld aan activiteiten als bedoeld in bijlage [Indicatieve lijst van nevenactiviteiten/hergebruiksactiviteiten](#), met inachtneming van de onderscheiden aanduidingen, met dien verstande dat:

- 1. het hiervoor gebruikte oppervlak mag maximaal 50% van de bestaande bebouwing bedragen, tot een absoluut maximum van 350 m²;
- 2. de nevenactiviteiten uitsluitend binnen bestaande bebouwing zijn toegestaan, waarbij voor zover het activiteiten betreft op het gebied van dagrecreatie en zorg ook in de openlucht mogen worden uitgeoefend en het hiervoor gebruikte oppervlak maximaal 100 m² mag bedragen;
- 3. alle vormen van verblijfsrecreatie, met uitzondering van het verblijf in kampeermiddelen, in het hoofdgebouw dienen plaats te vinden, met dien verstande dat het gebruik van één vrijstaand bijbehorend bouwwerk ten behoeve van verblijfsrecreatie is toegestaan waarbij de exploitatie uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner en/of eigenaar.
- 4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - opslag' is opslag toegestaan in bestaande bijbehorende bouwwerken, niet zijnde explosie- en brandgevaarlijke stoffen, met een maximale bedrijfsvloeroppervlak van 750 m².

9.5.3 Nadere detaillering toegestaan gebruik: bewoning hoofdgebouw

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van een hoofdgebouw of aangebouwd bijbehorend bouwwerk als bedoeld in artikel [9.2.2](#) voor bewoning mits het aantal woningen als bedoeld in artikel [9.1](#) sub a niet wordt vermeerderd en het bepaalde in artikel [9.5.1](#), onder b. in acht wordt genomen.

9.5.4 Landschappelijke inpassing

Het gebruik van gronden en gebouwen is niet toegestaan, indien de rechthebbende van het desbetreffende erf niet aan de volgende voorwaarde voldoet:

“in het kader van een goede landschappelijke inpassing worden op/bij het perceel Tuunterweg 3 te Aalten, uiterlijk binnen één jaar nadat de woningsplitsing en/of de nieuwe woningen op dit perceel zijn gerealiseerd is, erfinrichtings- en landschapsmaatregelen aangelegd, beheerd en in stand gehouden, overeenkomstig het [Inpassingsplan Tuunterweg 3](#)”

9.5.5 Sloopverplichting

Het gebruik van een nieuwe woning binnen de bestemming Wonen-1 is uitsluitend toegestaan indien sprake is van afgeronde sloopwerkzaamheden, een en ander met inachtneming van het [Afwegingskader buitengebied](#) en/of de voor de desbetreffende locatie afgesloten realisatieovereenkomst.

9.5.6 Bodemonderzoek en -sanering

Het gebruik van gronden en gebouwen is niet toegestaan, indien de rechthebbende van het desbetreffende erf niet aan de volgende voorwaarde voldoet:

- a. in het kader van een gezonde leefomgeving dient een deel van de bodem op het perceel Varsseveldseweg 2a, De Heurne te worden gesaneerd overeenkomstig een op te stellen en door burgemeester en wethouders vast te stellen saneringsplan dat volgt uit de rapportage [Bodemsanering Varsseveldseweg De Heurne](#) alvorens de woning op dit perceel voor bewoning gereed is;
- b. in het kader van een gezonde leefomgeving kan een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning binnen het bestemmingsvlak Wonen-1 op de locatie Brethouwerweg 2-4 eerst worden verleend, nadat uit bodemonderzoek -dat voldoet aan de daaraan te stellen eisen- blijkt dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden, zonodig na een sanering van de bodem.

9.5.7 Nadere detaillering toegestaan gebruik binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ponyhouderij'

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en een bestaand bijbehorend bouwwerk, dat is aangeduid als 'specifieke vorm van wonen - ponyhouderij', als bedoeld in artikel [9.1](#) voor het houden van ponys op de locatie Caspersstraat 24 met dien verstande dat de maximale aantallen dieren zijn toegestaan overeenkomstig onderstaande tabel:

Adres	Diersoort	Aantal	Dierencategorie RAV-code ¹
Caspersstraat 24	Volwassen ponys (3 jaar en ouder)	10	K3.100

¹Regeling Ammoniak en Veehouderij

waarbij:

- a. de exploitatie uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner en/of eigenaar van de woning Caspersstraat 24;

b. het gebruik van gronden en bouwwerken behorend tot de ponyhouderij binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - ponyhouderij' niet mag leiden tot een stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied welke stikstofdepositie groter is dan de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) van het ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan planologisch toegestane gebruik van de gronden en bouwwerken behorend tot deze ponyhouderij.

9.5.8 Nadere detaillering toegestaan gebruik binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - jongveehouderij'

Tot een gebruik in overeenstemming met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bestaande bijbehorende bouwwerken, dat is aangeduid als 'specifieke vorm van wonen - jongveehouderij', als bedoeld in artikel 9.1 voor het houden van jongvee op de locatie Aladnaweg 12 met dien verstande dat de maximale aantallen dieren zijn toegestaan overeenkomstig onderstaande tabel:

Adres	Diersoort	Aantal	Dierencategorie RAV-code ¹
Aladnaweg 12	Vrouwelijk jongvee	29	A3.100

¹Regeling Ammoniak en Veehouderij

waarbij:

- de exploitatie uitsluitend mag worden uitgeoefend door de hoofdbewoner en/of eigenaar van de woning Aladnaweg 12;
- het gebruik van gronden en bouwwerken behorend tot de jongveehouderij binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - jongveehouderij' niet mag leiden tot een stikstofdepositie op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied welke stikstofdepositie groter is dan de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) van het ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan planologisch toegestane gebruik van de gronden en bouwwerken behorend tot deze jongveehouderij.

9.5.9 Nadere detaillering van de hemelwaterinfiltratie

Het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van het in artikel 9.1 toegelaten gebruik is -met het oog op de waterhuishouding en het voorkomen van wateroverlast- slechts toegestaan indien op dit terrein zodanige maatregelen zijn genomen dat aan de normen en uitgangspunten uit de notitie 'Duurzaam en Veilig water in de stad' van het waterschap Rijn en IJssel (versie april 2021) wordt voldaan, te weten:

- bij een bui van T=10+10%, moet 40 millimeter water worden geborgen, om dit vertraagd af te voeren;
- bij een bui van T=100+10%, moet 80 millimeter water worden geborgen, zodat er geen wateroverlast ontstaat.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

9.6.1 Afwijking landschappelijke inpassing

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel [9.5.4](#) ten behoeve van het realiseren van een andere wijze van de landschappelijke inpassing, zoals uitgewerkt in de onderscheidene bijlagen van de planregels, met dien verstande dat:

- a. de (landschaps)maatregelen minimaal gelijkwaardig zijn aan de voor het desbetreffende perceel uitgewerkte landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijkwaardig beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de landschaps- maatregelen zijn bepaald;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

9.6.2 Paardenbakken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [9.1](#) voor de bouw en aanleg van één paardenbak met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 1.200 m²;
- b. omheiningen zijn tot een bouwhoogte van maximaal 1,75 m toegestaan;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- d. de aanleg leidt niet tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke kwaliteit van de omgeving;
- e. de afstand tussen de paardenbak en woningen en/of tuinen van derden dient ten minste 30 m te bedragen;
- f. er mogen geen lichtmasten worden opgericht.

9.6.3 Nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [9.5.2](#) voor het toestaan van nevenactiviteiten als bedoeld in bijlage [Indicatieve lijst van nevenactiviteiten/hergebruiksactiviteiten](#) met inachtneming van de onderscheiden aanduidingen dan wel nevenactiviteiten die voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die zij veroorzaken gelijk kunnen worden gesteld aan activiteiten als bedoeld in bijlage [Indicatieve lijst van nevenactiviteiten/hergebruiksactiviteiten](#) van de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 50% van de oppervlakte van de toegestane bestaande gebouwen mag hiervoor worden gebruikt, met inachtneming van de in onderstaande tabel aangegeven maximumoppervlakte in m² zoals die geldt voor de onderscheiden aanduidingen en met dien verstande, dat bij een combinatie van meer(dere) nevenactiviteiten de laagste oppervlakenorm bepalend is:

	overige zone - groene ontwikkelingszone	overige gronden
Verblijfsrecreatie	500 m ²	750 m ²

Dagrecreatie	500 m ²	750 m ²
Zorg	500 m ²	750 m ²
Opslag	niet toegestaan	500 m ²
Overige nevenactiviteiten	niet toegestaan	500 m ²

- b. voor zover de nevenactiviteiten in de openlucht mogen worden uitgeoefend, in aanvulling op het bepaalde in de tabel, het hiervoor gebruikte oppervlak maximaal 200 m² mag bedragen;
- c. horeca categorie 1 als nevenactiviteit is toegestaan; waarbij andere vormen van horeca niet zijn toegestaan;
- d. er dient een inrichtingsplan te worden opgesteld (niet alleen opstellen, gaat om uitvoering van de landschappelijke inpassing) waaruit de ruimtelijke inpassing van de bedrijvigheid in de omgeving blijkt. Bij de beschrijving van de ruimtelijke inpassing dient in ieder geval aandacht te worden besteed aan:
 - 1. de mogelijkheden van een landschappelijke inpassing in de vorm van de aanleg van streekeigen erfbeplanting;
 - 2. de mogelijkheden van een ecologische inpassing in de vorm van de aanleg van kleinschalige natuurelementen;
 - 3. de mogelijkheden van een verkeerskundige inpassing in de vorm van de aanleg of versterking van de (recreatieve)infrastructuur;
- e. de (gezamenlijke) omvang van de nevenactiviteiten dient in oppervlakte in gebruik zijnde bebouwing en uitstraling ondergeschikt te blijven aan de woonfunctie;
- f. parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden;
- g. er mag geen sprake zijn van een onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking;
- h. de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet in onevenredige mate worden geschaad.

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

9.7.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag op de in artikel [9.1](#) bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem dan wel het aanleggen van een grondwal vóór de voorgevel dan wel vóór de naar de openbare weg gekeerde achtergevel tot een hoogte van méér dan 1 meter boven maaiveld.

- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen, het vergraven, afgraven en egaliseren van gronden en het vellen van houtopstanden ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel'.

9.7.2

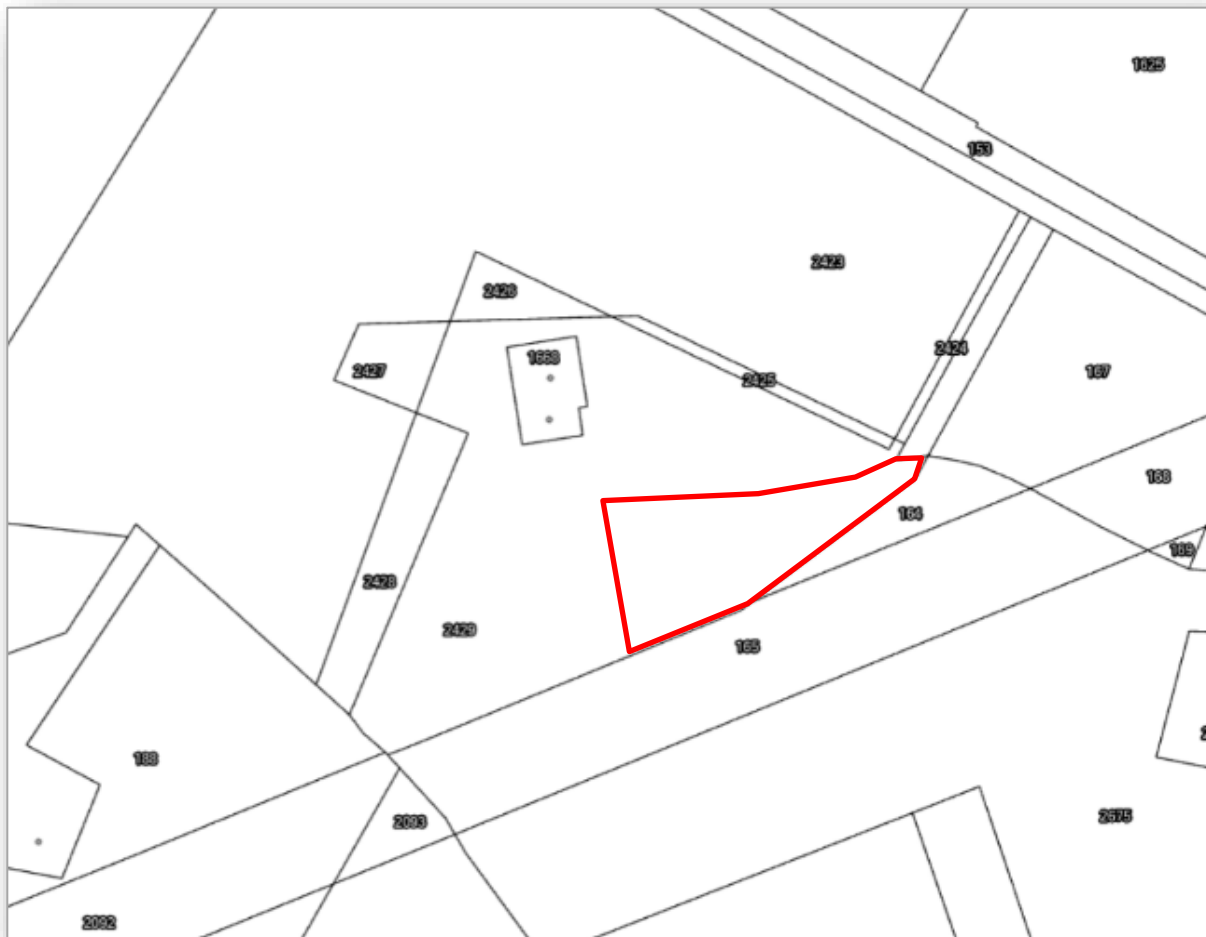
Een omgevingsvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de landschapswaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

9.7.3

Een omgevingsvergunning is niet vereist voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, die behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

Kadastrale kaart



De perceelgrenzen zijn indicatief weergegeven

Nadere informatie over het koop-proces:

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een

gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Meer informatie?

Kijk eens op de site www.nvm.nl of neem contact met Klein Wolterink Vastgoed op. Wij nemen graag de tijd voor u.

Klein Wolterink Vastgoed, een korte omschrijving:

Klein Wolterink Vastgoed is een samenwerking tussen Jan Willem Klein Wolterink en Irma Schutte. Wij adviseren en begeleiden bij bemiddeling en ontwikkeling van onroerend goed. Wij zijn gespecialiseerd in agrarisch en landelijk vastgoed in de Achterhoek en omstreken.

Of het nu gaat om agrarische bedrijven, landbouwgrond, woonboerderijen of woon-werk-combinaties, u bent bij Klein Wolterink Vastgoed aan het juiste adres. Wij verzorgen voor u het hele traject van aan- of verkoop. Als gecertificeerd taxateur kunnen wij deskundig taxaties voor u uitvoeren.

Wij adviseren bij wet- en regelgeving, te denken valt aan milieuregelgeving en functieverandering. Gemeenten bieden steeds meer mogelijkheden voor nieuwe functies in het buitengebied. Dit biedt kansen. Klein Wolterink Vastgoed heeft ruime ervaring op dit terrein. Verder kunnen we met onze gedegen bedrijfskundige achtergrond adviseren inzake agrarische bedrijfsontwikkeling.

Klein Wolterink Vastgoed staat voor onafhankelijk, deskundig, resultaatgericht maar vooral persoonlijk advies, waarbij de relatie met de klant voorop staat. Graag nodigen wij u uit om contact met ons op te nemen voor meer informatie of een vrijblijvend gesprek.

