

Vraagprijs
€ 350.000 v.o.n.



LAGEWEG 34 A, ZUIDLAREN



MooiWonen
MAKELAARS

MooiWonen Makelaars

Zuidlaarderweg 106

9468 AJ Annen

085-0660294

info@agriplazamooiwon.nl

www.agriplazamooiwon.nl



Perceeloppervlakte : 3329 m²

OMSCHRIJVING VAN DE BOUWKAVEL

Vrij gelegen bouwka­vel van 3.329 m² met prachtig uitzicht over de landerijen.

Altijd al gedroomd van het bouwen van je eigen woning op een ruime kavel met weids uitzicht? Deze royale bouwka­vel van maar liefst 3.329 m² biedt die unieke kans! Gelegen aan de rustige Lageweg, op een prachtige locatie tussen Zuidlaren en Annen, geniet je hier van vrijheid, rust en ruimte.

Deze ruime kavel maakt onderdeel uit van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling. Op het perceel mag een vrijstaande (schuur)woning met bijgebouw gerealiseerd worden.

Aan de achterzijde van de kavel heb je een schitterend vrij uitzicht over uitgestrekte landerijen. De ligging is landelijk en toch op korte afstand van voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten in Zuidlaren of Annen. Ook Assen en Groningen zijn goed bereikbaar, waardoor je profiteert van het beste van twee werelden: wonen in alle rust met de stad binnen handbereik.

Wat mag u bouwen en bouwregels:

- Vrijstaande (schuur)woning toegestaan
- Maximale oppervlakte hoofdgebouw: 150 m²
- Totale gezamenlijke oppervlakte (hoofdgebouw + bijgebouwen): maximaal 250 m²
- Zie voor alle voorwaarden het Omgevingsplan "Buitengebied, Lageweg 34a te Zuidlaren" (brochure bevat bijlage)

Procedure gemeente vrijstaande woning:

- De koper dient zelf de aanvraag in voor het bouwen van de woning.
- De reguliere procedure is van toepassing (beslistermijn: 8 weken, met mogelijke verlenging van 6 weken).

Extra informatie:

- Het geheel moet verkocht zijn, eerder kan er geen aanvraag voor het bouwen van de woning ingediend worden;
- Verkoper levert grond schoon op;
- Koper is verantwoordelijk voor alle kosten die gemaakt dienen te worden ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woning;
- De bestemming van het geheel is deels bestemd voor 'Wonen' en deels bestemming 'agrarisch'

Ben je op zoek naar een plek waar je jouw droomhuis kunt realiseren? Neem dan contact met ons op voor meer informatie.



Lageweg 34 a, Zuidlaren





Lageweg 34 a, Zuidlaren





Lageweg 34 a, Zuidlaren





Lageweg 34 a, Zuidlaren





KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: DNlageweg



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Zuidlaren

Sectie L

Perceel 1077

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 juni 2025

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.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met:
 - o een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 en 2, die zijn genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid;
 - o een bed and breakfast;
- b. kleinschalige verblijfsrecreatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- c. gebruiksgerichte paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- d. bestaande bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- e. logiesverstrekkende bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' en conform de bestaande situatie;
- f. schietbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport – schietbaan';
- g. kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- h. tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en watergangen, straten en paden;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- l. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mede het behoud en herstel van de monumentale bebouwing is begrepen;
- m. het behoud van monumentale bomen wordt nagestreefd, ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

4.2.2 Gebouwen en overkappingen

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

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één woonhuis worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 150 m², tenzij:
 1. de bestaande oppervlakte van een hoofdgebouw meer bedraagt dan 150 m², in welk geval de bestaande oppervlakte van het hoofdgebouw als maximum geldt;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 250 m², in afwijking hiervan is in het geval dat de oppervlakte van het bestaande hoofdgebouw groter is dan 150 m², maximaal 100 m² aan bijgebouwen toegestaan;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen bedraagt niet meer dan 75 m²;
- f. bijgebouwen en overkappingen worden op minimaal 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd en de afstand van de dichtstbijzijnde gevel van een vrijstaand bijgebouw tot het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 25 m;
- g. de afstand van het hoofdgebouw, dan wel de bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt respectievelijk minimaal 5 m en 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;

- h. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen ten hoogste 3,5 m, respectievelijk 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- i. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3,5 m, dan wel ten hoogste de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- j. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de bouwhoogte in elk geval 6 m mag bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt. In het geval dat een bouwwerk plat wordt afgedekt, bedraagt de bouwhoogte ten hoogste 3,5 m;
- k. het hoofdgebouw moet zijn voorzien van een kap, waarvan de helling minimaal 30° en maximaal 60° dient te bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. omheiningen ten behoeve van paardenbakken zijn niet toegestaan, anders dan conform de bestaande situatie;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m voor de voorgevel van het hoofdgebouw en daarachter ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- de plaats van bebouwing, waaronder lichtmasten;
- de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.2, onder a, voor het realiseren/de bouw van meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw (woningsplitsing), met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte van het te splitsen gebouw ten minste 200 m² dient te bedragen, waarbij in het geval dat de oppervlakte ten minste 300 m² bedraagt;
 - 2. het aantal woningen in het gebouw maximaal drie mag bedragen;
 - 3. per woning ten minste één parkeerplaats op eigen erf worden gerealiseerd;
 - 4. de bouwmassa en karakteristieke hoofdvorm van de oorspronkelijke boerderij of woning na splitsing gehandhaafd blijft;
 - 5. de geluidsbelasting op de nieuwe woning(en) niet meer bedraagt dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
 - 6. ter plekke een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en omliggende bedrijven niet onevenredig worden aangetast in de bedrijfsvoering;
 - 7. de ontsluiting plaatsvindt via de bestaande in-/uitrit;

8. eventueel op het perceel voorkomende landschapsontsierende voormalig agrarische bebouwing geheel wordt gesloopt;
9. de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen per woning niet meer dan 50 m² mag bedragen, in afwijking hiervan mag de oppervlakte niet meer bedragen dan 75 m² per woning indien het bestemmingsvlak ten minste 3.000 m² bedraagt;
10. een verzoek om omgevingsvergunning gepaard gaat met een erfinrichtingsplan;
- b. lid 4.2.2 onder c, ten behoeve van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen, met dien verstande dat:
 1. het bestemmingsvlak ten minste 3.000 m² dient te bedragen;
 2. de oppervlakte ten hoogste 150 m² bedraagt;
- c. lid 3.2.2, onder c, ten behoeve van de bouw van bijgebouwen voor zover hiermee de maximale toegestane oppervlakte, zoals daar genoemd, wordt overschreden (saneringsregeling), met dien verstande dat:
 1. indien in de bestaande situatie meer dan 100 m², maar niet meer dan 500 m² aan bijgebouwen aanwezig is, extra vervangende bouw en/of verbouw van bijgebouwen (op de 100 m² bij recht) tot een maximum oppervlak van 50% van het oppervlak aan bijgebouwen boven de 100 m² mag plaatsvinden;
 2. in aanvulling op het bepaalde sub 1, indien in de bestaande situatie meer dan 500 m² aan bijgebouwen aanwezig is, een eenmalige extra vervangende bouw en/of verbouw van bijgebouwen (op de 100 m² bij recht en het bepaalde sub 1) mag plaatsvinden tot een maximum oppervlak van 20% van het oppervlak aan bijgebouwen boven de 500 m²;
 3. op het perceel niet tevens gebruik is gemaakt van een Ruimte voor Ruimte-regeling zoals opgenomen in lid 4.7.
- d. lid 4.2.2 onder e, ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen en overkappingen tot 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de woning, mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de landschappelijke waarden van het gebied.
- e. lid 4.2.3 onder c voor het bouwen van lichtmasten bij bestaande paardenbakken, dan wel nieuwe met omgevingsvergunning tot het afwijken van de gebruiksregels toegestane paardenbakken, mits:
 1. de hoogte maximaal 3,5 m bedraagt;
 2. het aantal niet meer dan zes bedraagt;
 3. de lichtmasten uitsluitend zijn gericht op de paardenbak.
- f. lid 4.2.3 onder a, ten behoeve van de bouw van omheiningen ten behoeve van bestaande paardenbakken, dan wel nieuwe met omgevingsvergunning tot het afwijken van de gebruiksregels toegestane paardenbakken, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot de perceelgrens ten minste 3 m bedraagt;
 2. de hoogte niet meer bedraagt dan 2 m;
 3. het omheind oppervlak niet meer bedraagt dan 800 m²;
 4. in het geval van een nieuwe paardenbak tevens de in lid 4.6 onder a genoemde omgevingsvergunning dient te zijn verleend.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het gebruik van de gebouwen voor een bed and breakfastvoorziening, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de woning, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit wordt aangelegd;
 2. er mag aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verschaft;
 3. het aantal slaapkamers bedraagt niet meer dan twee;

4. de oppervlakte van de bed and breakfast bedraagt niet meer dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 45 m² bedraagt;
5. een bed and breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
6. een bed and breakfast dient te worden geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan;
8. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- b. het gebruik van gedeelten van een woning, inclusief een bijgebouw bij de woning, voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een bedrijf uit categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijven, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep/bedrijf mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
 3. het beroep/bedrijf dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
 4. het deel voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf mag tot 30% van de vloeroppervlakte van het hoofd- en bijgebouw bedragen, met een maximum oppervlakte van 45 m²;
 5. er mogen geen activiteiten plaatsvinden die op grond van artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omgevingsvergunningplichtig zijn, dan wel op grond van de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn;
 6. vanuit de woning mogen geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden;
 7. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 8. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan, de in bijlage 2 opgenomen niet-limitatieve lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
 9. buitenopslag is niet toegestaan;
 10. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m². Lichtreclame is niet toegestaan;
- c. het gebruik van verlichting voor een paardenbak, met inachtneming van de volgende regels:
 1. er mag niet meer dan 60 LUX/m² worden geproduceerd, gemeten 1 m boven de bodem van de paardenbak;
 2. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur.

4.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt verstaan:

- a. het gebruik van gronden voor reclamedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde beroep/bedrijf;
- b. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardenbakken, met uitzondering van bestaande paardenbakken.

4.5.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' geldt een voorwaardelijke verplichting dat binnen 12 maanden na verlening van de omgevingsvergunning voor het nieuw te bouwen hoofdgebouw, de uitvoering van de sloop- en inrichtingsmaatregelen, conform het als bijlage

2 van de regels opgenomen 'Ruimtelijk kwaliteitsplan, Lageweg 34a te Zuidlaren' gerealiseerd dient te zijn met een onderhouds- en instandhoudingsverplichting:

- b. Een geringe afwijking ten opzichte van het als bijlage 2 van de regels opgenomen 'Ruimtelijk kwaliteitsplan, Lageweg 34a te Zuidlaren' kan toegestaan worden nadat het college van burgemeester en wethouders van Tynaarlo hiervoor haar goedkeuring heeft verleend.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van:

Paardenbakken

- a. het gebruik van de gronden voor paardenbakken, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de oppervlakte van het perceel bedraagt ten minste 1.500 m²;
 - 2. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 800 m²;
 - 3. de paardenbak dient te worden geplaatst op of aan het bouwperceel van de aanvrager, binnen een afstand van 30 m van het perceel;
 - 4. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 20 m; deze afstand geldt ook voor recreatiewoningen;
 - 5. de afstand tot het perceel van derden bedraagt minimaal 3 m;
 - 6. de paardenbak mag geen significante negatieve effecten op de omgeving en de kwaliteit van de woonomgeving van derden hebben;
 - 7. per woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
 - 8. de paardenbak dient wat betreft kleur- en materiaalgebruik passend te zijn in het buitengebied, met dien verstande dat de paardenbak niet is voorzien van bestrating of andere verharding;
 - 9. er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing van de paardenbak, waarbij nadere eisen gesteld kunnen worden aan de oppervlakte van de paardenbak en de verschijningsvorm (en de plaats van) lichtmasten.

Mantelzorg

- b. het gebruik de woning voor mantelzorg, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. er moet een noodzaak zijn om mantelzorg te verlenen, er moet sprake zijn van een zorgbehoefte;
 - 2. het bebouwde oppervlak dat voor zorgbehoefte in gebruik wordt genomen bedraagt maximaal 60 m²;
 - 3. de zorgfunctie mag niet in een vrijstaand bijgebouw worden gecreëerd;
 - 4. direct na beëindiging van de mantelzorg moet het gebruik weer in overeenstemming worden gebracht met de regels van het bestemmingsplan.

Uitbreiding bed and breakfastregeling

- c. een grotere bed and breakfast en/of een bed and breakfast in bijgebouwen, met dien verstande dat:
 - 1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de woning en/of in bijgebouwen, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit worden aangelegd;
 - 2. per bouwperceel aan maximaal acht personen nachtverblijf wordt verschaft;
 - 3. per bouwperceel het aantal slaapkamers niet meer bedraagt dan vier;
 - 4. de oppervlakte van de bed and breakfast niet meer bedraagt dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen, waarbij de totale vloeroppervlakte ten behoeve van een bed and breakfast per bouwperceel ten hoogste 100 m² bedraagt;

5. een bed and breakfast geen tekenen vertoont van een wooneenheid, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
6. een bed and breakfast wordt geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m² en lichtreclame niet is toegestaan;
8. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
9. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder onder meer belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven worden verstaan.

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

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. Het aanbrengen van kabels, leidingen, drainage en verhardingen, het wijzigen van het bodemprofiel en/of de grondwaterstand, het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm, het uitvoeren van heilwerkzaamheden of het inbrengen van andere voorwerpen in de grond ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.
- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 1. het normale onderhoud en/of het normale gebruik betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- c. De sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de monumentale waarde van de boom niet langer aanwezig is en deze niet zonder ingrijpende maatregelen aan de boom kan worden hersteld, of de monumentale waarde in redelijkheid niet meer is te handhaven, of de boom zich in een zodanige staat bevindt, dat de veiligheid van gebruikers van het omliggende terrein in gevaar wordt gebracht.

Artikel 5 Waarde – Archeologische verwachting 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1.000 m² en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,3 m onder het maaiveld moet de aanvrager een onderzoek overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
- b. als uit het onder a genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen

- worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

5.2.2 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 5.2.1, onder a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

5.4 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 andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 1. Grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1.000 m², waartoe worden gerekend diepploegen, mengwoelen, egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, aanleggen of vergraven van sloten, het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
 2. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
 3. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waar bij de oogst van de plant dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,3 m onder het maaiveld leggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- b. Het onder 5.4, sub a opgenomen verbod geldt niet:
 1. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 2. het aanleggen van kabels en leidingen in sleuven van maximaal 0,5 m breed en 0,6 m onder maaiveld;
 3. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;

4. voor het uitvoeren van niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,4 m onder het maaiveld;
 5. het aanbrengen van drainage;
 6. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning nodig is, dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;
 7. voor werkzaamheden die plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek, uitgevoerd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 8. voor werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 9. voor werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- c. Voor de onder a genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
1. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een onderzoek dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld sub a moet overleggen. In het onderzoek moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het onderzoek daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
 2. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.
- d. Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

Artikel 6 Waarde – Flank

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Flank' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de flank.

6.2 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, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. egaliseren, diepploegen, woelen en mengen;
 2. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
 3. het verharderen van wegen en paden.
- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

1. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- c. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
- d. De sub a bedoelde vergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 6.1 omschreven waarden.

3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden als stort- en opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover deze opslag geschiedt in het kader van het normale onderhoud en behoudens de gronden waar dit overeenkomstig dit plan is toegestaan;
- b. het gebruik of laten gebruiken van gronden en/of gebouwen voor een seksinrichting;
- c. het storten van puin en/of afvalstoffen;
- d. het asfalteren van klinkerwegen en het verleggen en verharden van zandwegen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;

worden afgeweken van het bepaalde in het plan:

- a. en worden toegestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. en worden toegestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. voor zover het de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages betreft, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, voor zover dit gelet op het gebruik en/of de constructie noodzakelijk is in die zin dat er sprake is van woningverbetering, voldaan wordt aan het Bouwbesluit, dan wel uitvoeringsfouten bij nieuwbouw worden hersteld;
- d. en worden toegestaan dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden voorzien van een platte afdekking;
- e. en worden toegestaan dat gebouwen op een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, met een minimale afstand van 3 meter voor hoofdgebouwen en 1 meter voor bijgebouwen;

- f. voor de bouw van zendmasten, met dien verstande dat:
 - 1. een landschappelijk verantwoorde inpassing is gewaarborgd;
 - 2. gestreefd wordt naar plaatsing in de directe omgeving van hoge gebouwen en bouwwerken op bedrijventerreinen en/of langs infrastructuurlijnen;
 - 3. de afwijkmogelijkheid niet van toepassing is in de bestemming Natuur en daar waar de gronden mede bestemd zijn als Waarde - Beekdal, Waarde – Es of Waarde – Openheid;
 - 4. deze afwijkmogelijkheid niet van toepassing is in de directe nabijheid van de van rijkswege beschermde monumentale bebouwing en dorpsgezichten;
 - 5. de bouwhoogte niet meer dan 40 meter bedraagt;
- g. voor de bouw van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van openbaar nut zoals gemalen, transformatorstations, telefooncellen, wachthuisjes en dergelijke, tot een maximum inhoud van 200 m³ en een maximum bouwhoogte van 3 meter, mits deze op zorgvuldige wijze landschappelijk worden ingepast;
- h. voor het bouwen van beheergebouwen ten behoeve van het beheer van bos, natuur en landschap, met dien verstande dat:
 - 1. per 250 ha te beheren object slechts één gebouw is toegestaan;
 - 2. er dient te worden gebouwd in één bouwlaag met kap;
 - 3. de inhoud ten hoogste 150 m³ mag bedragen;
 - 4. de goot- en bouwhoogte respectievelijk 3 meter en 5 meter mogen bedragen;
 - 5. onder het begrip beheergebouw bedrijfswoningen niet zijn begrepen;
 - 6. ten behoeve van een grotere diepte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat deze omgevingsvergunning uitsluitend van toepassing is op hoofdgebouwen van bestaande vrijstaande (dubbele) (bedrijfs)woningen;
- i. ten behoeve van de bouw van ooievaarspalen waarvan de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen;
- j. voor het asfalteren van klinkerwegen en het verleggen en verharderen van zandwegen, mits geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van de cultuurhistorische waarden;
- k. voor het bouwen van hogere erf- en terreinafscheidingen.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met een maximum van 2 meter, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

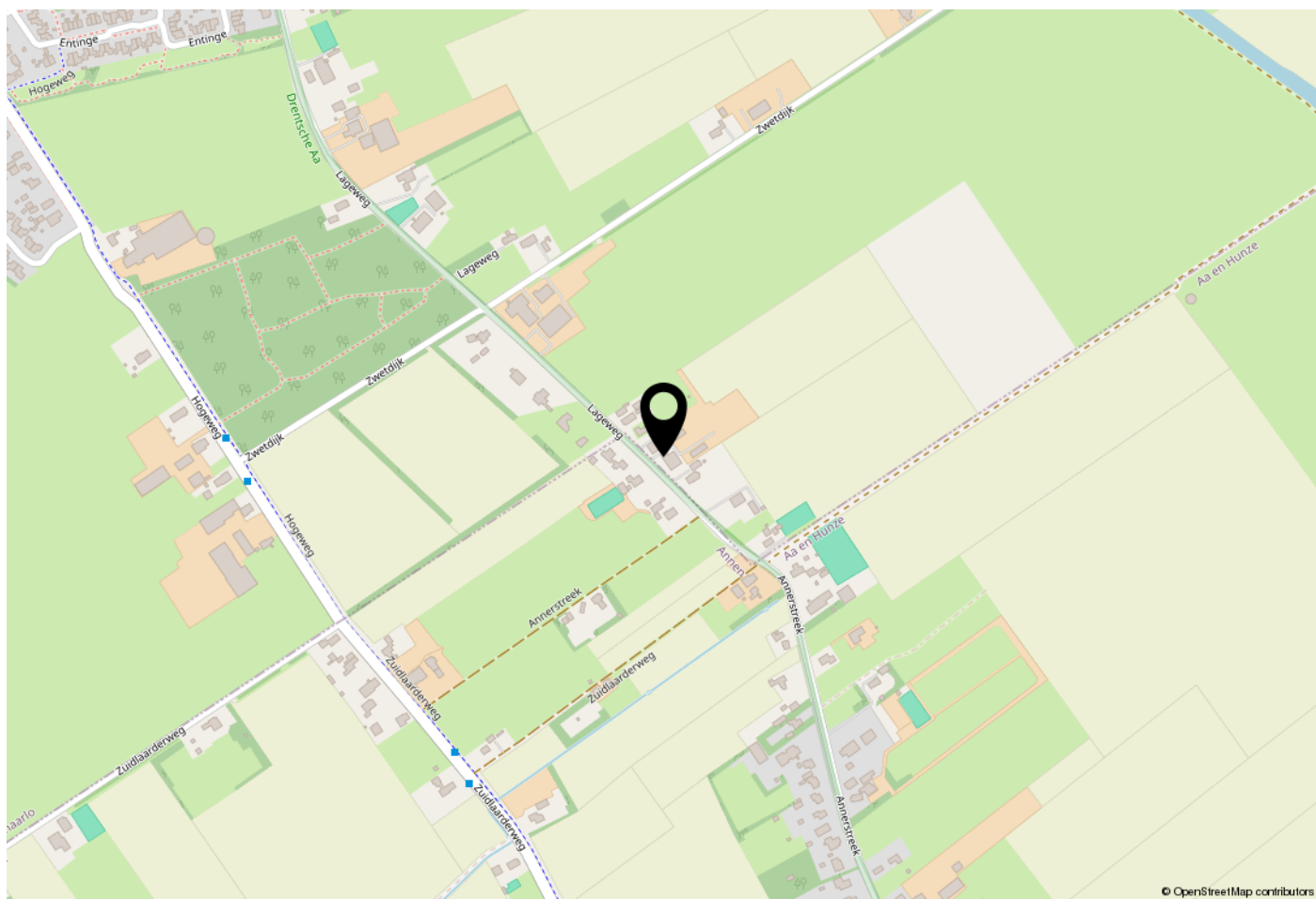
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

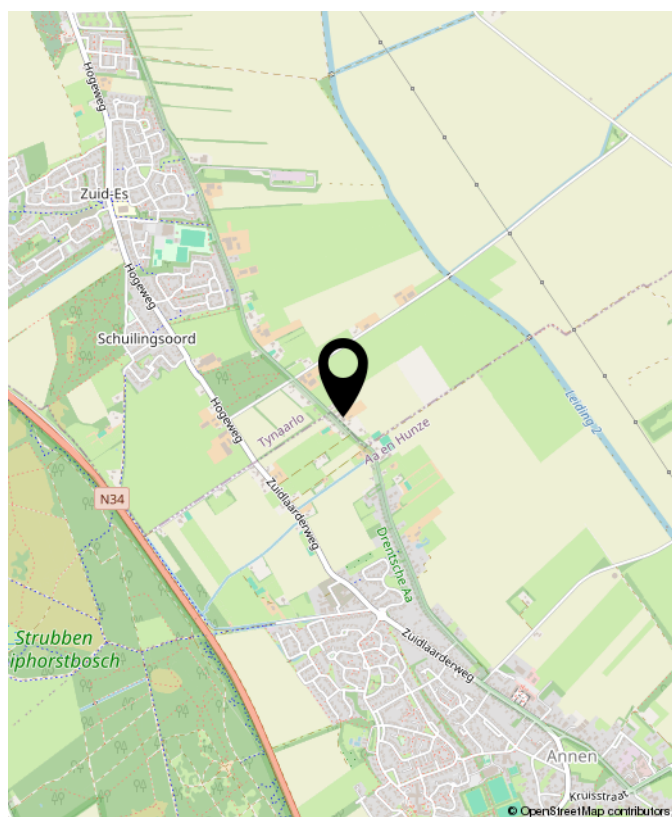
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan "Buitengebied, Lageweg 34a te Zuidlaren".

LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?



De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

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 van een woning 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?

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. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.



**INTERESSE?
NEEM CONTACT MET ONS OP!**

MooiWonen Makelaars
Zuidlaarderweg 106
9468 AJ Annen
085-0660294
info@agriplazamooiwoon.nl
www.agriplazamooiwoon.nl

