TE KOOP



Reesweg 1 A, Elburg

Vraagprijs € 725.000 k.k.

Pleiter Makelaars & Taxateurs
Hogenbrinkweg 9
8096 RS Oldebroek

0525-631465
www.pleiter.nl
info@pleiter.nl

PLEITER
MAKELAARS & TAXATEURS



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
173 m²

Perceeloppervlakte
1890 m²

Inhoud
643 m³

Energielabel
A



> Omschrijving

| HALFVRIJSTAANDE WOONBOERDERIJ | VRIJ UITZICHT | LANDELIJK | PERCEEL: CA. 1.890 M² | VRIJSTAANDE SCHUUR/GARAGE | BUITENGEBIED |

Aan de Reesweg aan de rand van Elburg, grenzend aan het buitengebied van Oosterwolde (Gld) is gelegen deze in 1854 gebouwde, RIANTE halfvrijstaande WOONBOERDERIJ.

Deze ruime woning (met vrij zicht richting de landerijen van Elburg/ Oosterwolde) is van oudsher het achterhuis 'de deel' van een boeren bedrijf. Op het erf staat een stenen schuur/garage, met aan de achterzijde van deze schuur een overkapping. In de tuin bij het speeltuintje staat nog een houten berging. In de loop der tijd is de boerderij verbouwd en aangepast naar de huidige situatie. De woning is goed geïsoleerd en beschikt over een energielabel: A.

Het object is gelegen op een ruime kavel van 1.890 m². U kunt heerlijk tot rust komen in deze fijne groene omgeving. Lekker vrij maar toch centraal en niet te afgelegen. Elburg heeft een rijk verenigingsleven en een goed voorzieningenniveau, denk aan: gezellige terrassen, goede restaurants, knusse winkels, supermarkten en de prachtige haven. Op steenworp afstand van deze woning ligt het winkelcentrum "de Vrijheid" voor al uw dagelijkse boodschappen.

Indeling van de woning:

Begane grond:
- hal/entree (met trapopgang)
- toilet
- meterkast
- trapkast
- woonkamer (met eethoek)
- keuken
- bijkeuken
- badkamer
- slaapkamer



Verdieping:
- overloop
- 4 slaapkamers
- toilet

Zolder:
- vliering/bergruimte

Indeling van de woning:

BEGANE GROND
De gehele woning is nu ingedeeld in twee wooneenheden. De (halfvrijstaande) woning is flink onderhanden genomen destijds en aangepast aan de wooneisen uit de 90-er jaren. De badkamer en bovenverdieping zouden een update kunnen gebruiken. De woning is ruim en praktisch ingedeeld. De ruimte is er, de woning heeft een inhoud van 643 m^3.

Op de begane grond zijn de badkamer en slaapkamer naast elkaar gelegen. De royale woonkamer is voorzien van tuindeuren en een gezellig balken plafond. In de woonkamer is een gedeelte ingericht als 'eetgedeelte'. De bijkeuken met opstelling van de ketel en plaats voor de vriezer e.d. is tevens de achteringang van de woning. De woning wordt verwarmd d.m.v. radiatoren/vloerverwarming (c.v.-ketel, Remeha, bouwjaar 2014, laatste onderhoud is uitgevoerd in 2025). De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming behalve de slaapkamer beneden. Ook het warmwater wordt geleverd door de c.v.-ketel. De landelijke keuken is door de dakramen een heerlijke lichte plek, de keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, het is een gezellige ruimte om te zitten.

VERDIEPING
Op de verdieping zijn 4 royale slaapkamers en een tweede toilet gesitueerd. De kamers zijn voorzien van dakramen. Via de vlizotrap in de bergzolder te bereiken.

TUIN
Rondom de woning is diverse beplanting en zijn er meerdere terrassen te vinden. In deze groene omgeving is het heerlijk tot rust komen en kunt u volop genieten van het buitenleven. U zou zelfs nog kunnen overwegen om een moestuin aan te leggen, de ruimte is er!

BIJGEBOUWEN
Er is een stenen schuur/garage met aan de achterzijde een overkapping met prachtig uitzicht. Achter in de tuin is een houten berging gesitueerd voor speelgoed of tuingereedschap.

Kernwoorden voor dit unieke object zijn zonder meer: een karakteristieke, SFEERVOLLE (halfvrijstaande) WOONBOERDERIJ met PRACHTIG UITZICHT!

Bijzonderheden/pluspunten verkoper:

• Ruim opgezette plek, (centrale) ligging in het buitengebied van Elburg
• Uitzicht op de landerijen
• Er is een recht van overpad van toepassing
• Energielabel: A
• Diverse voorzieningen in nabije omgeving
• Ruimte voor het houden van (kleine) dieren of een moestuin
• Perceel van ca. 1.890 m^2
• Boerderij met karakter, traditioneel gebouwd, bouwjaar 1854
• De woning is voorzien van een zgn. schroefkap
• Inhoud: 643 m^3
• Woonoppervlakte: 173 m^2

Kortom:

Nieuwsgierig geworden naar dit prachtige object met tal van mogelijkheden? Wij nodigen u van harte uit om een kijkje te komen nemen. Van harte welkom!
































































































Coffee
Tea
Sugar




geloof
Hoop
liefde
FAMILIE
vriendschap
vrede










CUBA
MDN540










FIT BIKE































> Plattegrond

Ontdek de begane grond...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

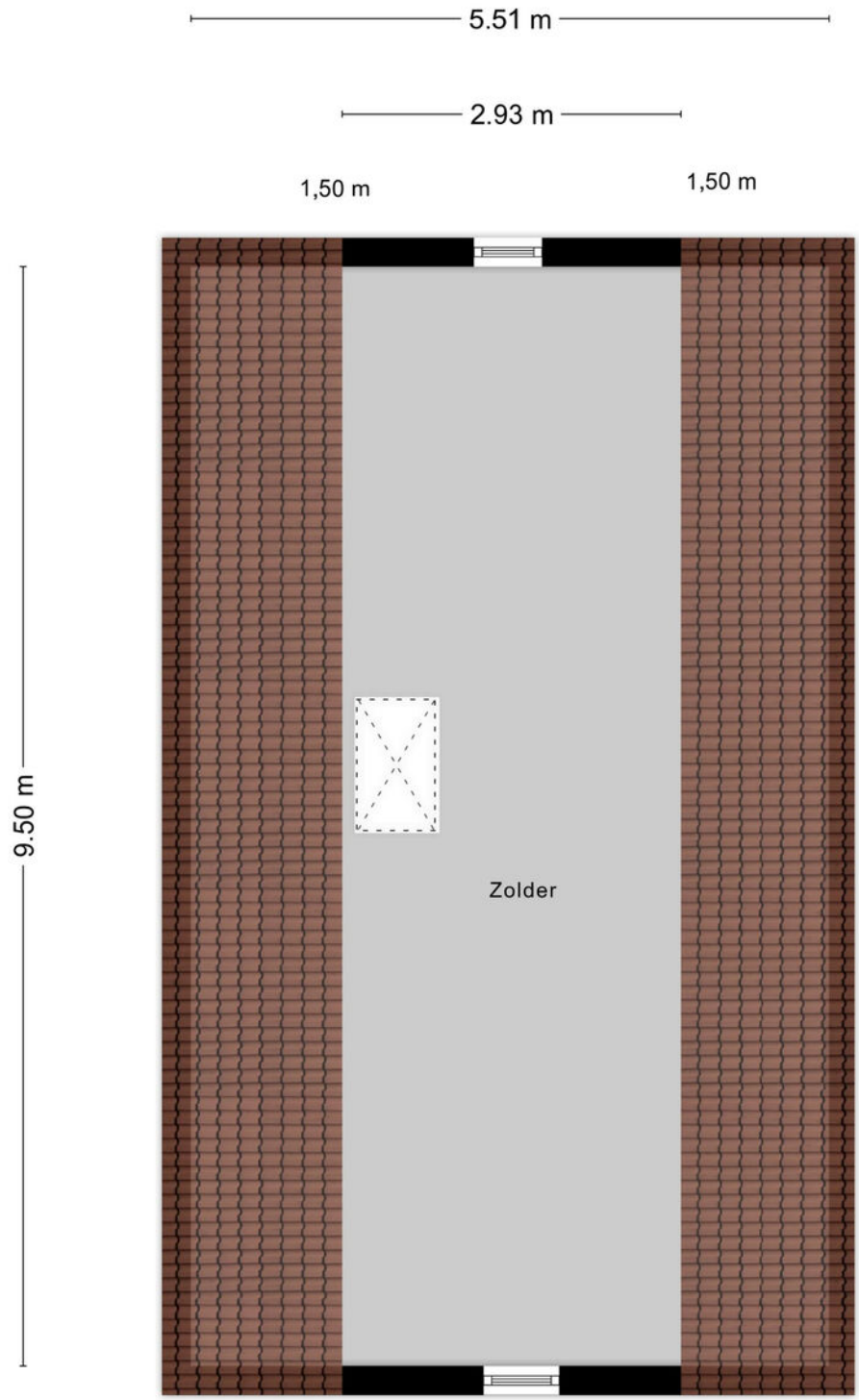
Ontdek de verdieping...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

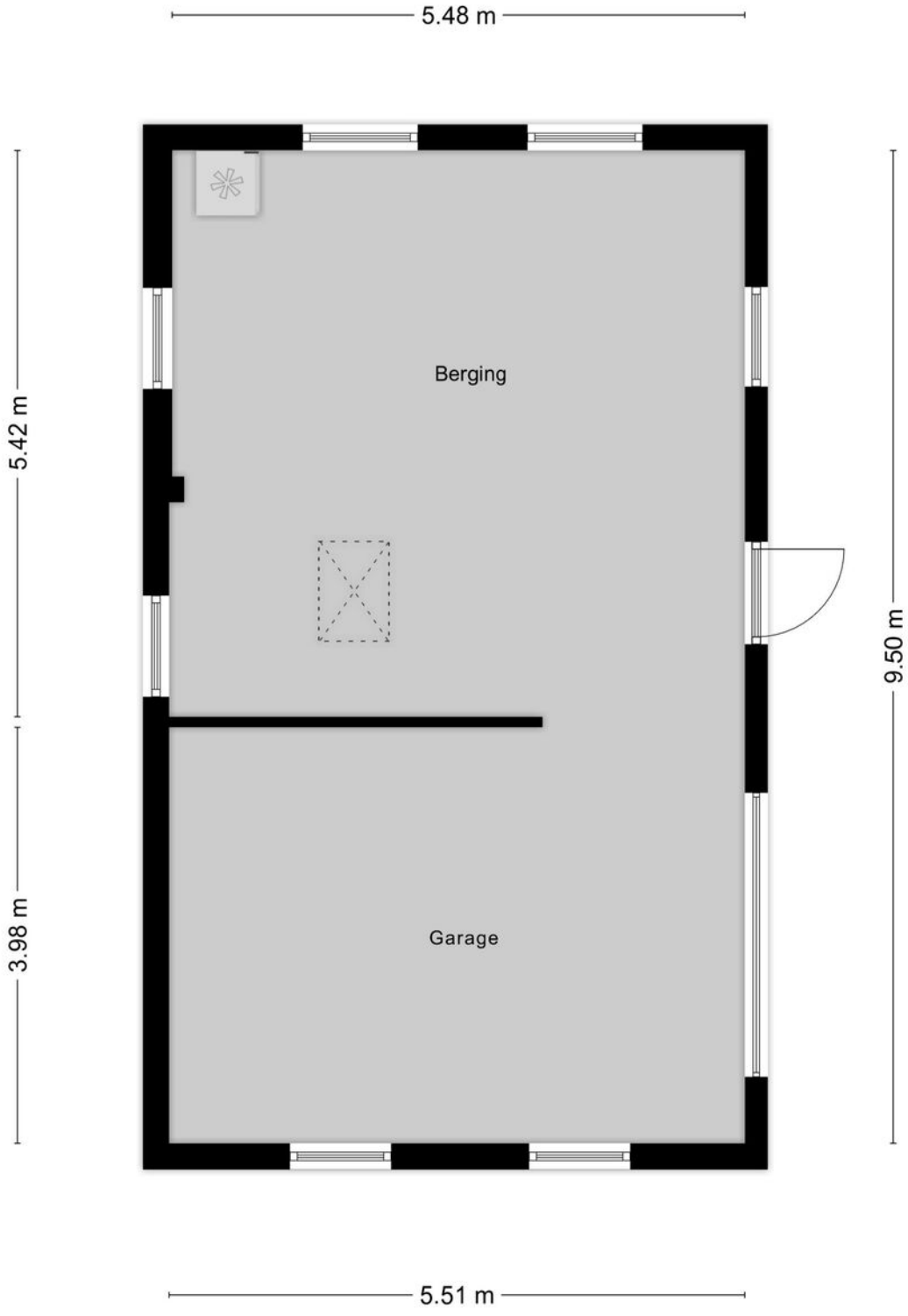
Ontdek de zolder...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

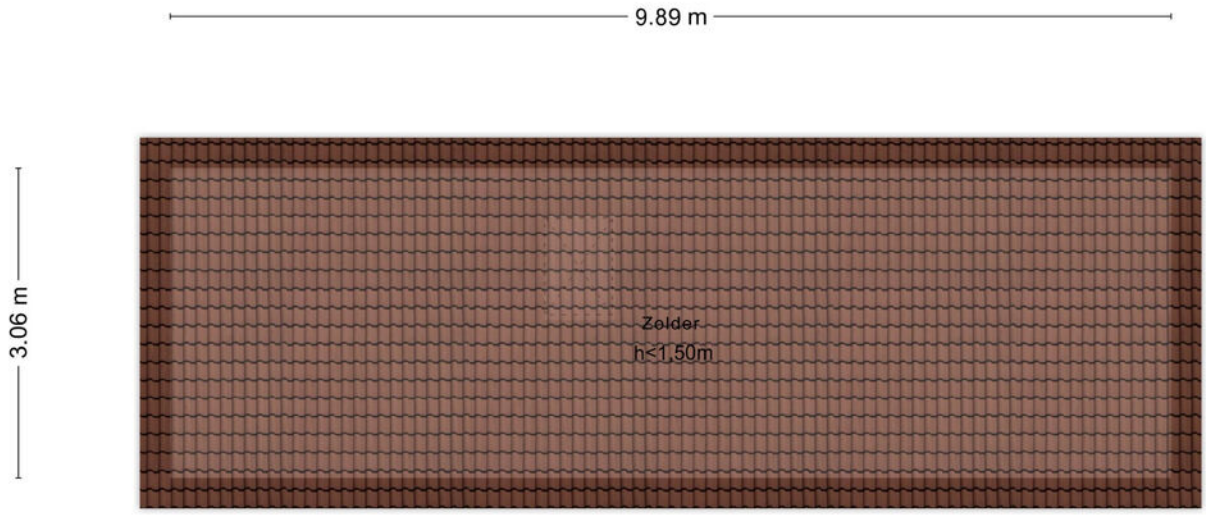
Ontdek de garage...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

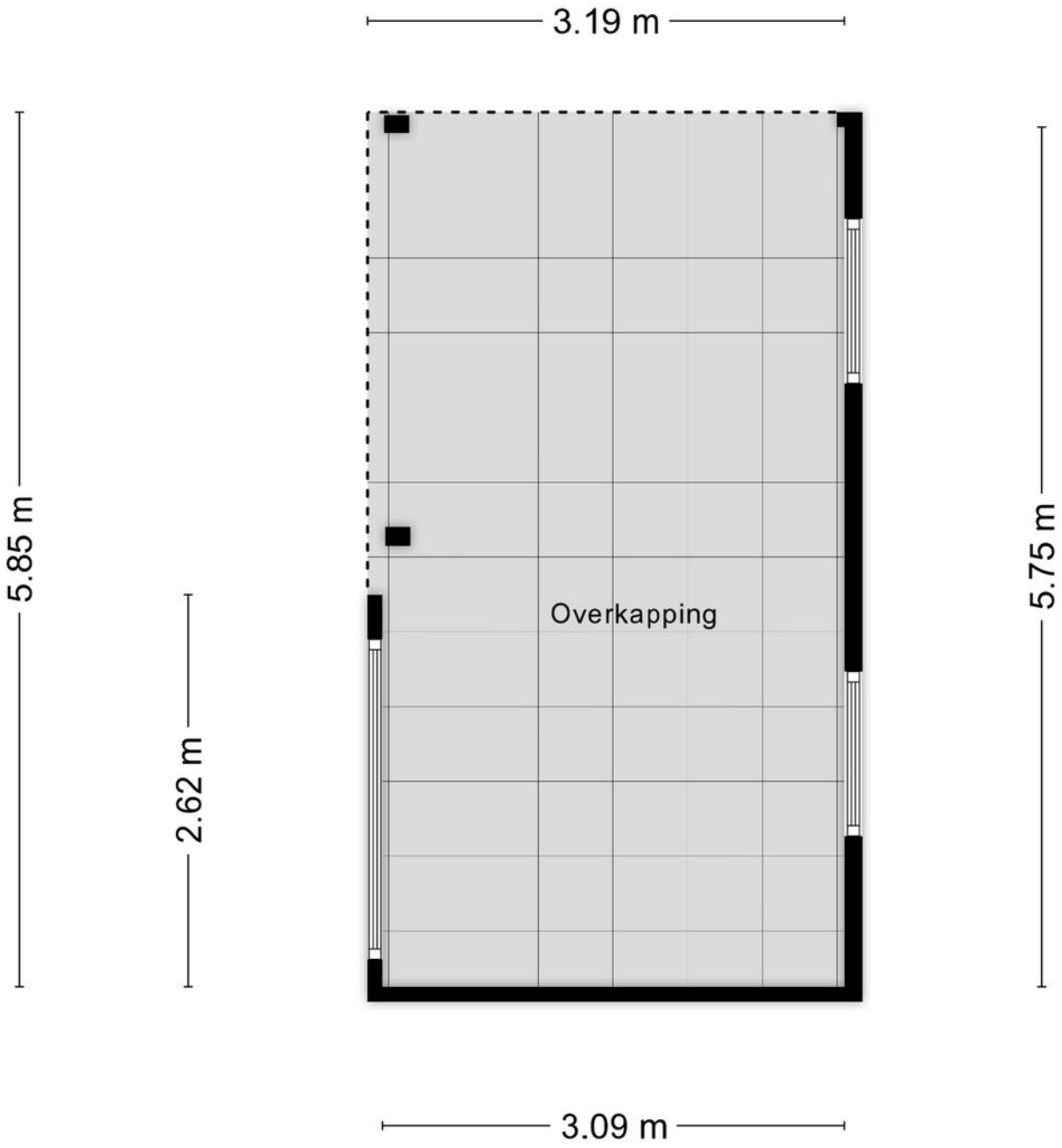
Ontdek de zolder van de garage...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

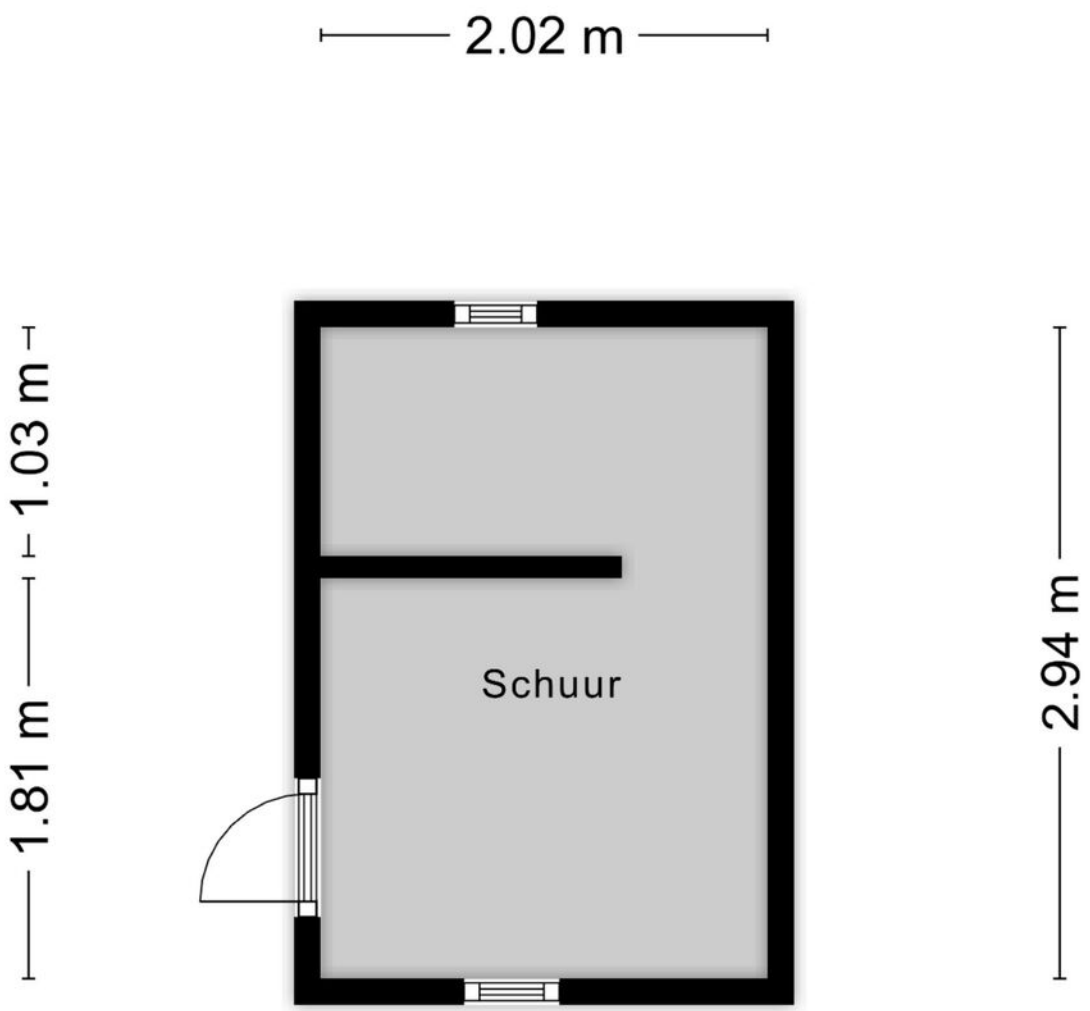
Ontdek de overkapping...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

Ontdek de houten berging...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

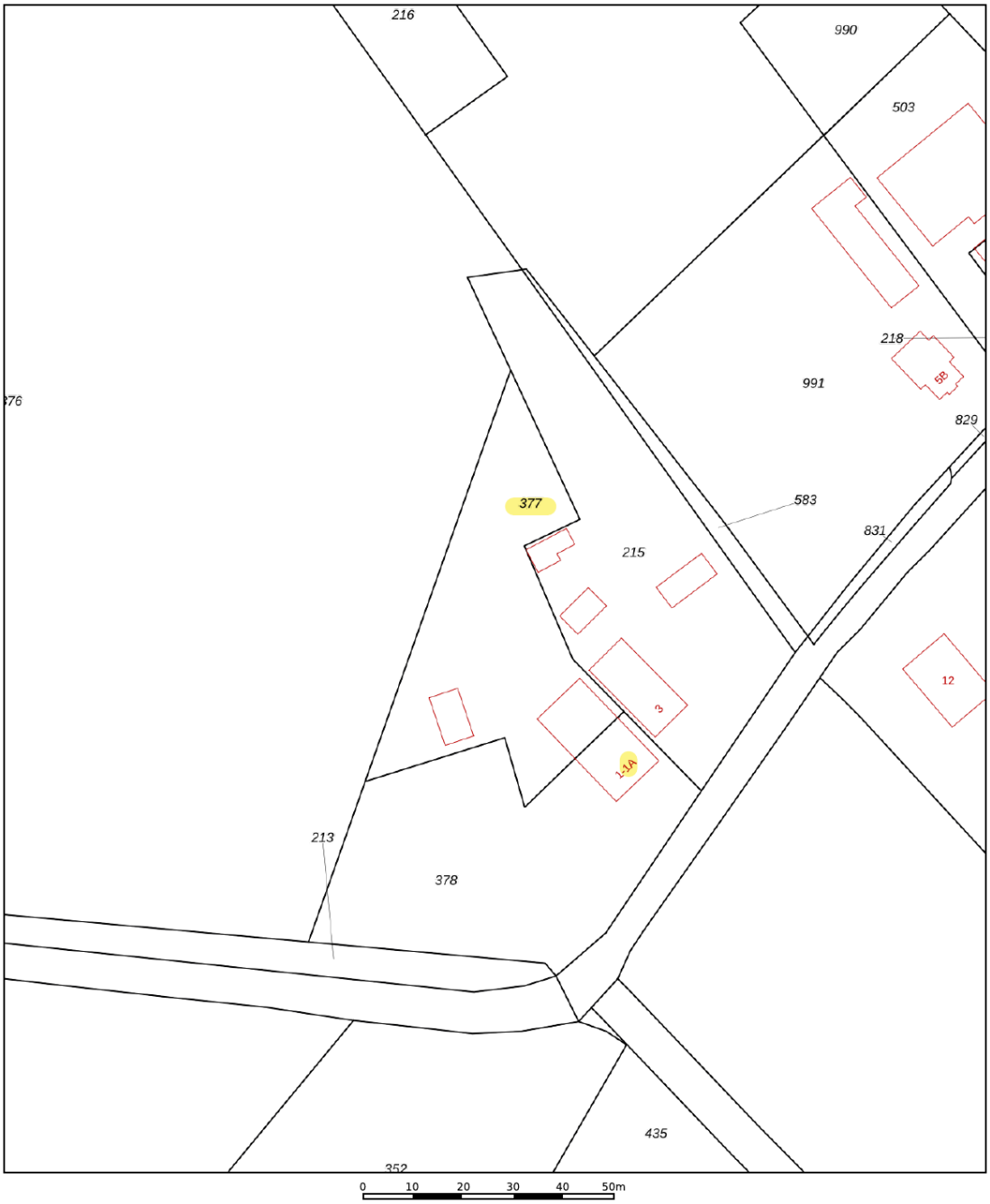
> Kadaster

Ontdek het perceel...

van Reesweg 1 A

Kadastrale kaart

Uw referentie: hbl



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

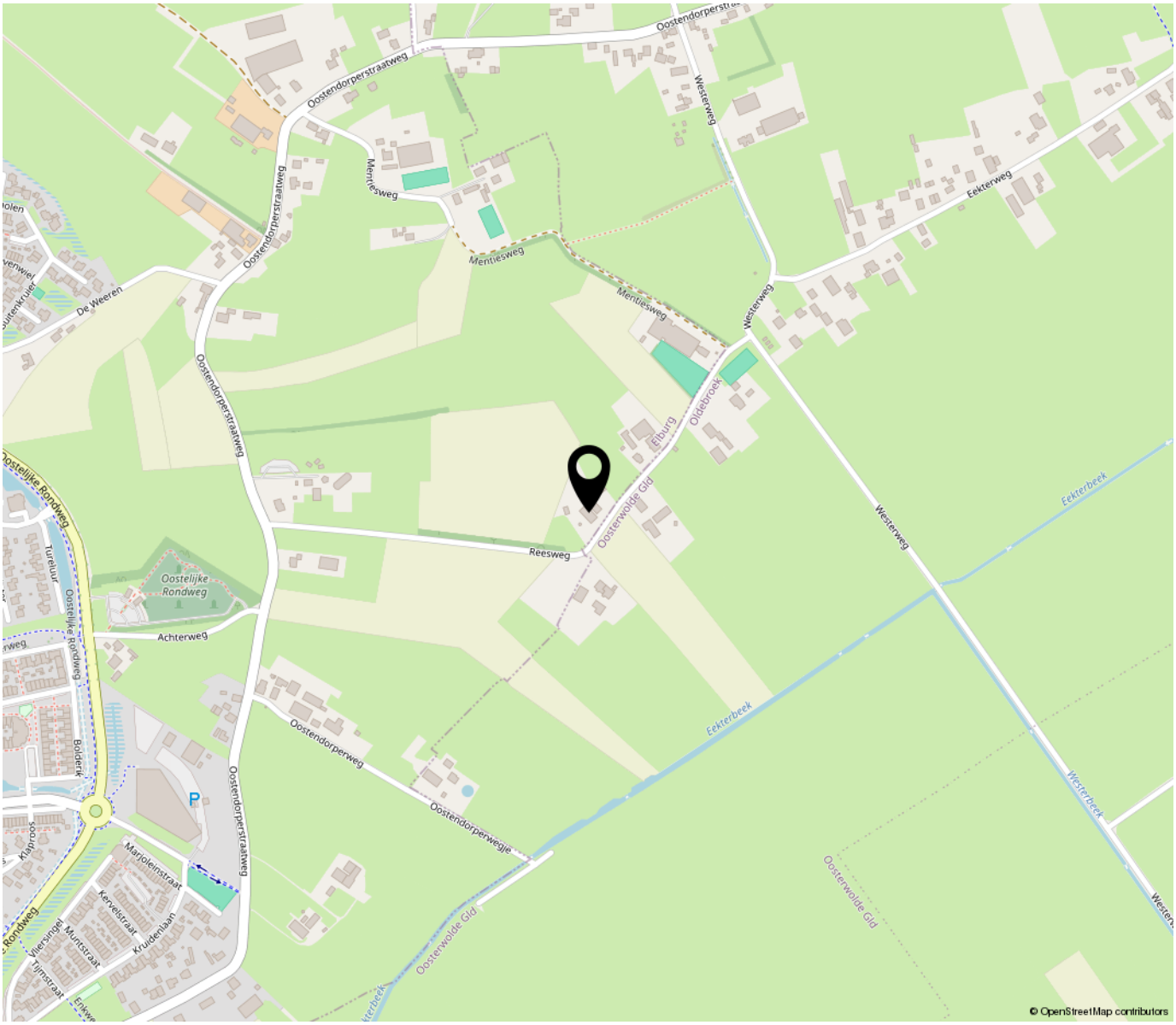
Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Elburg
Sectie	E
Perceel	377

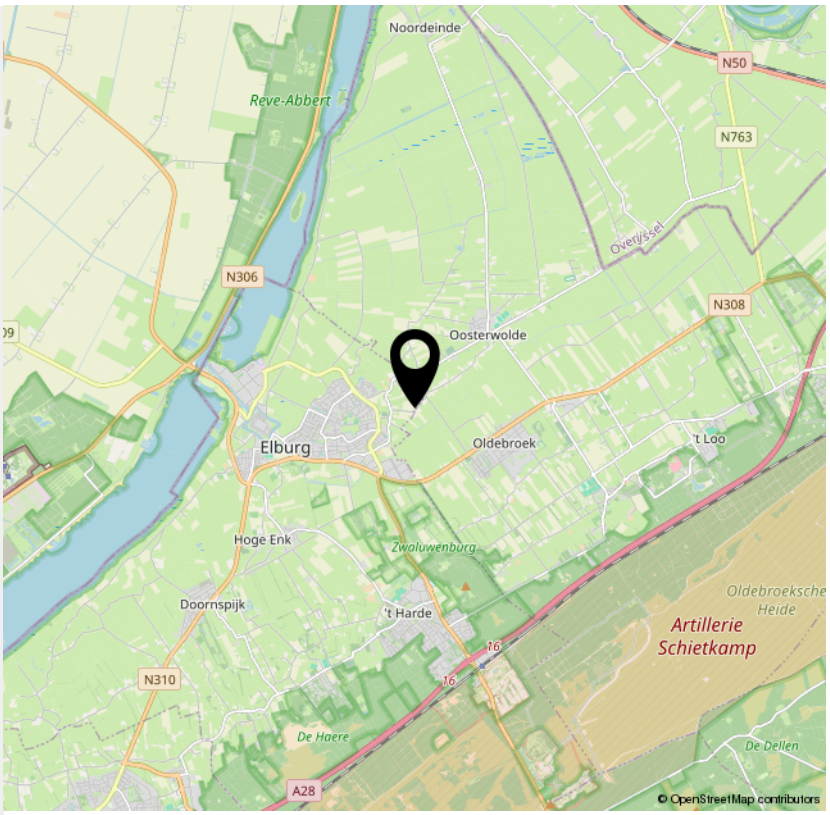
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren			X	
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Versie 2023

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem vervolgens zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar. Indien de vraag niet van toepassing is kunt u deze doorhalen. Een kopie van de vragenlijst over de woning wordt verstrekt aan de koper. Tevens wordt doorgaans een kopie van de vragenlijst als bijlage aan de koopakte gehecht.

Woning

In de vragenlijst wordt de term 'woning' gebruikt. De term woning moet ruim worden uitgelegd. De term 'woning' in de vragenlijst ziet op de gehele onroerende zaak inclusief de aanhorigheden, zoals bijvoorbeeld een garage, berging, loods, tuin e.d.

Doel vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Doorgaans de meeste vragen uit de vragenlijst kunt u beantwoorden met 'ja', 'nee' of 'niet bekend'. De open vragen zijn voorzien van een tekstveld. Hier kunt u zelf uw antwoord formuleren. Als u geen antwoord kunt geven op de vraag, dan kunt u aangeven dat het antwoord u niet bekend is.

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: Reesweg 1 A, 8081 RB Elburg

1. Bijzonderheden

a Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere buren, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat? :

c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de buren.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? :

d Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, graag nader toelichten: :

e Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke grond? :

f Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? ☐ ja ☒ nee
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen,

Vragenlijst over de woning

kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Zo ja, welke? :

g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee

h Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe lang nog? :

i Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ☐ ja ☒ nee

j Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: €.....

Duur: :

k Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee

l Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? ☐ ja ☐ nee

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken: :

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? :

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? :

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? :
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, hoeveel? €.....

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke? :

m Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met buren, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Vragenlijst over de woning

Zo ja, welke is/zijn dat? :

n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: :

o Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

p Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

q Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarom? :

r Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? ☐ ja ☒ nee
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom? :

s Hoe gebruikt u de woning nu? : Als Woning
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? ☐ ja ☐ nee

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? :

2. Gevels

a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? :

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☐ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet :

geïsoleerd?

d Zijn de gevels ooit gereinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? :

3. Dak(en)

a Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : Overkapping 2018

Overige daken: : Schuur 1999
Huis 1998

b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

c Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

d Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : Rietedak laten kammen en onder de dakramen nieuw riet

e Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Overige daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Overige daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : Geen idee

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Overige daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : Van de schuur

f Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: :

g Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, toelichting: : Achterkant van de schuur bij overkapping

4. Kozijnen, ramen en deuren

a Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? *(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)* : Hout

b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren : 2020

voor het laatst geschilderd?

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie? : Smit schilder werken

c Functioneren alle scharnieren en sloten? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting: :

d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? :

e Is er sprake van isolerende beglazing? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welk type glas? : Dubbel glas , geen idee welke
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ☐ ja ☒ nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : Stalraampjes en klein slaapkamer raam op de begane grond

f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? ☐ ja ☒ nee
(Denk aan lekkende ruiten.)

Zo ja, waar? :

5. Vloeren, plafonds en wanden

a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

b Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

c Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

d Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? ☐ ja ☒ nee
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Zo ja, waar? :

e Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

f Is er sprake van vloerisolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : 1998 met de verbouwing, geen idee

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? :

6. Fundering, kruipruimte en kelder

a Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

b Is de kruipruimte toegankelijk? ☐ ja ☒ nee

Is de kruipruimte droog? ☐ meestal ☒ ja ☐ nee

Zo nee of meestal, toelichting: :

c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ soms ☐ ja ☒ nee

Zo ja of soms, toelichting: :

d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? :

7. Installaties

a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : Cv installatie
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Is/zijn de installatie(s) eigendom? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting: :
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s): : Remeha calenta
Hr ketel condenserend

Type(nummer) van de installatie(s): : Calenta 40c

Installatiedatum van de installatie(s): : Eind 2014

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : 2025

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☒ ja ☐ nee

Vragenlijst over de woning

Zo ja, door wie? : Van Deutekom installatie

b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Zo ja, wat is u opgevallen? :

c Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar en welke? :

e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

f Heeft u vloerverwarming in de woning? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? ☐ ja ☒ nee
Elektrisch:

warm water: ☒ ja ☐ nee

overig, namelijk : X

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? :

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? : De hele begane grond , behalve de slaapkamer beneden

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? : X

g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

h Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ☐ ja ☒ nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? ☐ ja ☒ nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee
Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? : ☐ nader overeen te komen ☐ ja ☐ nee

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? :
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

Functioneren alle zonnepanelen? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Vragenlijst over de woning

	Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	:	
	Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?		☐ ja ☐ nee
	Zo ja, welke?	:	
	In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	:	
	Installateur:	:	
	Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?		☐ ja ☐ nee
	Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?: Jaar:		
	Aantal kWh:	:	
	Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	:	
	Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?		☐ ja ☐ nee
	Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?		☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
	Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?		€.....
i	In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	: X	
j	Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	: X	
	Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?		☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
k	Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? *(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)*		☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
	Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	:	
	Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?		☐ ja ☒ nee
	Zo ja, welke?	:	
l	Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?		☐ ja ☒ nee
	Zo ja, waar bevindt deze zich?	:	
	Blijft deze achter?	:	☐ nader overeen te komen ☐ ja ☐ nee
m	Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?		☒ ja ☐ nee
	Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?		☒ ja ☐ nee
	Zo nee, toelichting:	:	
	Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?:	X	

Vragenlijst over de woning

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : X

n Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ ja ☒ nee
(Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☐ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting: :

Hoe oud is dit systeem ongeveer? :

o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : 4 jaar en 2 jaar

8. Sanitair, riolering en keuken

a Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : 27 jaar

c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welke niet? :

d Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee

e Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? :

f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? :

g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : 1998

h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : 1998 vaatwasser is een keer vervangen

Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? :

i Heeft u een kokend water kraan? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? :

9. Diversen

a Wat is het bouwjaar van de woning? : 1854

Vragenlijst over de woning

b Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Zo ja, welke en waar? :

c Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

d Is er sprake van loden leidingen in de woning? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo ja, waar? :

e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

f Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

g Heeft u elders lekkages gehad? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(dus los van het dak/ sanitair/ riolering)

h Is de grond verontreinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

i Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? :

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee

j Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? ☐ ja ☒ nee
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Zo ja, waar? :

k Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer? :

Zo ja, door welk bedrijf? :

l Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

	Zo ja, waar?	:	
m	Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?		☐ ja ☒ nee
	Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	:	
	Zo ja, in welk jaartal?	:	
	Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	:	
n	Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?		☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
	Zo ja, welke?	:	
o	Is er sprake van glasvezel internet?		☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
p	Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?		☒ ja ☐ nee
	Zo ja, welke label?	: Daar komen ze voor	

10. Vaste lasten

a	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?		€ 443,-
	Belastingjaar?	: 2024	
b	Wat is de WOZ-waarde?		€ 467.000,-
	Peiljaar?	: 2024	
c	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?		€ 277,-
	Belastingjaar?	: 2024	
d	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? *(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)*		€ 958,-
	Belastingjaar?	: 2024	
e	Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:		€ 125,-
	Elektra:		€ 125,-
	Water:		€ 20,-
	Stadsverwarming:		€ 0,-
	Anders:	: X	
	Te weten:		€ 0,-
	Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):		1.112
	Elektriciteit hoog (kWh):		X
	Elektriciteit laag (kWh):		X

Vragenlijst over de woning

Elektriciteit totaal (kWh): 3.063

Water (m3): X

Stadsverwarming (GJ): X

Anders: X

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 2

f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? ☐ ja ☒ nee
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Zo ja, welke? :

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? ☐ ja ☐ nee
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom: €.....

Duur: :

g Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € 0,-

Heeft u alle canons betaald? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Is de canon afgekocht? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo ja, tot wanneer? :

h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ☒ ja ☐ nee

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? :

i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☐ ja ☒ nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? :

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? €.....

11. Garanties

a Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? ☐ ja ☒ nee
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke? :

Vragenlijst over de woning

12. Nadere informatie

a Overige zaken : X
(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

- Bouwjaar en ouderdom

De woning is gebouwd in 1854. Dat betekent dat de bouwkwaliteit en gebruikte materialen niet altijd voldoen aan de maatstaven en inzichten ten opzichte van nieuwbouwwoningen. Bij oudere woningen is het normaal dat onderdelen gebruikssporen hebben en onderhoud nodig kunnen hebben. De woning is verbouwd in de jaren ’90.

- Algemene staat

De woning wordt verkocht in de huidige staat. Dat betekent dat de koper rekening moet houden met de ouderdom en gebruikssporen (woon- en leefsporen) die daarbij horen (as is where is).

- Er is een recht van overpad van toepassing

- Verkoper behoudt zich het recht tot gunning.

- Asbest

Tot in de jaren ’90 is asbest toegepast in de bouw. In een woning van dit bouwjaar kan dus nog asbest aanwezig zijn (bijvoorbeeld in vloerbedekking, vensterbanken, kit of golfplaten). Een koper moet hier rekening mee houden bij verbouwingen of sloopwerkzaamheden.

Vragenlijst over de woning

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart de woning tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

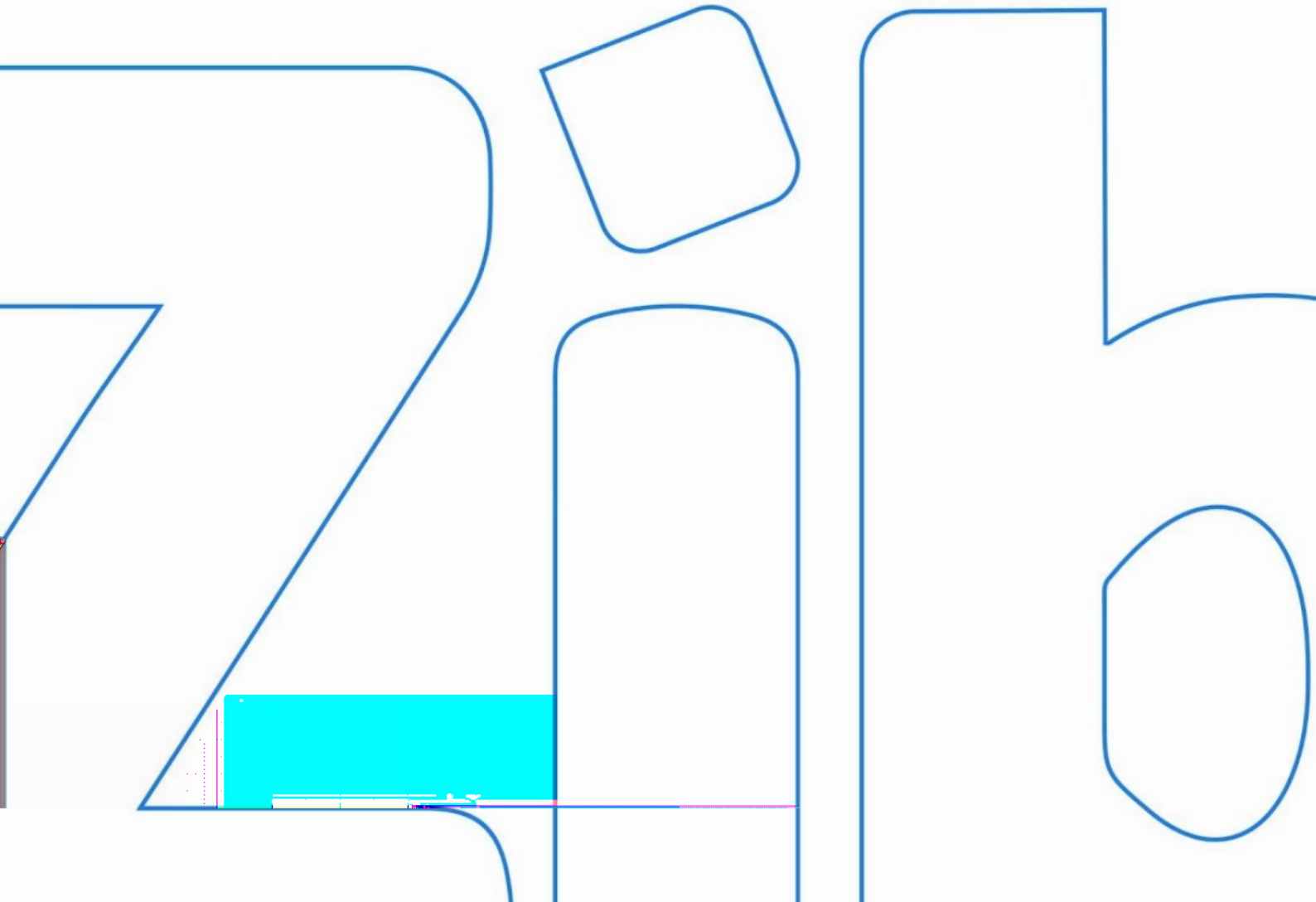
Naam:	Naam:
Plaats:	Plaats:
Datum:	Datum:
Handtekening:	Handtekening:

Gegevens NVM-makelaar

Kantoornaam:	Pleiter Makelaars & Taxateurs
Adresgegevens:	Hogenbrinkweg 9, 8096 RS Oldebroek
Telefoonnummer:	0525-631465
E-mailadres:	info@pleiter.nl

Meetrapport

Object	Woning
Adres	Reesweg 1-a
Postcode, plaats	8081 RB, Elburg
Opdrachtgever	Pleiter Makelaars en Taxateurs
Datum Meetrapport	21-10-2025
Certificaatnummer	1588156



Inhoud

Meetcertificaat 3
Toelichting bij rapport 4
Informatie over het rapport 4
Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader 4
Bruto vloeroppervlak (BVO) 4
Bruto inhoud 4
Gebruiksoppervlakte wonen 5
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte 5
Gebouwgebonden buitenruimte 6
Externe bergruimte 6
Voorbehouden & Aannames 6
Vlakkentekening 7

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Pleiter Makelaars en Taxateurs dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Reesweg 1-a
Postcode/plaats	8081 RB, Elburg
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	20-10-2025
Datum meetrapport	21-10-2025
Certificaatnummer	1588156

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	173,60	M^2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M^2
Gebouw gebonden buitenruimte	1,70	M^2
Externe bergruimte	85,90	M^2

Bruto vloeroppervlak	238,50	M^2
Bruto inhoud woning	643,88	M^3

De meting en berekeningen zijn op basis van de ”Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen” en ”Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen” a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, ‘Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden’, inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Toelichting bij rapport

Informatie over het rapport

Zibber B.V. heeft een meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de NTA:2011 NL.

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN2580'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructie Juli 2020 opgesteld door NVM, Vastgoed Pro, VBO, VNG, NRVT en de Waarderingskamer. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hieronder een beknopte uitleg de gehanteerde begrippen en werkwijze. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen volgens NEN2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN2580".

Bruto vloeroppervlak (BVO)

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte wordt als volgt gemeten: de lengte vermenigvuldigd met de breedte van de ruimte (gemeten op vloerniveau tot aan de buitenmuren).

- Hierbij wordt niet meegerekend: Schalmgat of een vide met een oppervlakte groter of gelijk aan ≥4 m² (inclusief de ruimte van de trap zelf).
- Indien binnenruimte aan een andere woning grenst, dan moet de helft van de gedeelde muur worden meegerekend.
- Indien een Gebouw gebonden Buitenruimte aan de woning grenst (bijv. balkon, carport, overkapping: overdekt en/of gefundeerd), moet het grondoppervlak van de buitenmuur worden toegerekend aan het BVO van de woning.

Bruto inhoud

Voor de berekening van bruto inhoud worden er vaste aannames voor vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gemaakt. Voor deze constructies wordt standaard 30cm gerekend.

Uitzondering: voor de begane grond of keldervloer wordt standaard 40cm gerekend. Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

Totale gebruiksoppervlakte

De totale gebruiksoppervlakte van een woning wordt onderverdeeld in vier oppervlakken:

- Gebruiksoppervlakte wonen;
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- Gebouw gebonden buitenruimte;
- Externe bergruimte.

Voorwaarden voor de totale gebruiksoppervlakte:

1. De ruimte moet 1,50 m of hoger te zijn (met uitzondering van ruimte onder trappen).
2. Dragende en niet-dragende binnenwanden worden meegerekend.

De volgende onderdelen worden niet meegerekend tot gebruiksoppervlak:

- Een oppervlakte van een vide, trapgat (of combinatie van beiden) waarvan de oppervlakte groter is of gelijk is aan 4m^2;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie (bijv. een kolom) wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze 0,50 m^2 of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte wonen wordt berekend als volgt: Totale gebruiksoppervlakte - gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

Een ruimte is Overig Inpandig wanneer:

- Het hoogste punt van de ruimte tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog is;
- Het hoogste punt van de ruimte boven de 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 meter is kleiner dan 4m^2;
- De ruimte is alleen geschikt als bergruimte wanneer deze niet gebruikt kan worden als leefruimte, bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of garage
- Er is sprake van een bergzolder, wanneer deze toegankelijk is via een inklapbare trap óf een zolder met onvoldoende daglicht (raam is kleiner dan 0,5m^2).

Gebouw gebonden buitenruimte

Een gebouw gebonden buitenruimte is niet of gedeeltelijk omheind door muren en heeft daardoor geen vaste omgrenzing. Bij een appartement op de begane grond dient een terras ook als gebouw gebonden buitenruimte, wanneer deze rust op een drager geïntegreerd in de bouwconstructie. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt óók gerekend tot gebouw gebonden buitenruimte.

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

- Bij overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot het einde van de overkapping.
- Bij niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek of rand van de vloerconstructie.

Externe bergruimte

Een ruimte telt als externe bergruimte wanneer 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. Als er meerdere externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld. Eigenlijk alles wat los zit van het hoofdgebouw wordt beschouwd als externe bergruimte, voorbeelden zijn een tuinhuisje, berging, garagebox.

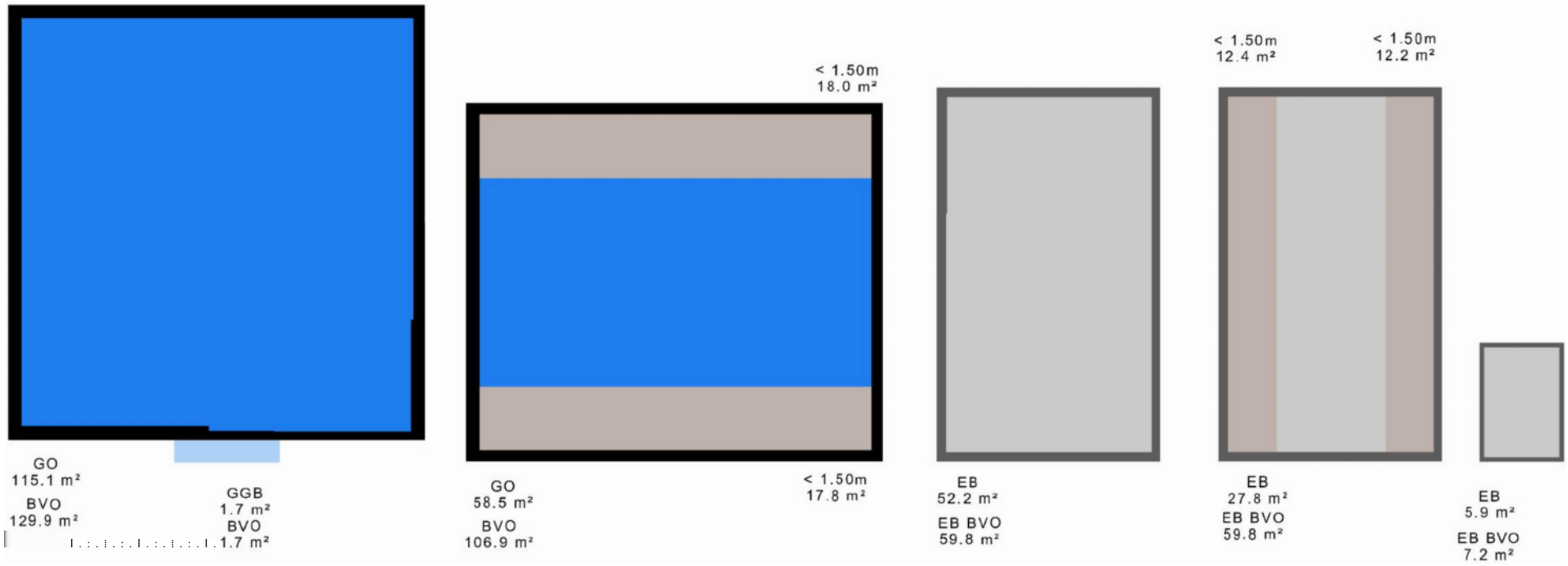
Voorbehouden & aannames

Bij gebouwen van 200 m² en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (er van uitgaand dat de totale lengte- /breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt). Bij gebouwen kleiner dan 200 m² geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie, bedraagt minder dan 1 m²

Belangrijk: omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie wordt de gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Er worden vaste aannames omtrent vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gedaan. Voor deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met als uitzondering de begane grond vloer en keldervloer, deze wordt aangenomen als 40 cm.

Vlakkentekening

Deze vlakkentekening behoort bij het adres: Reesweg 1-a, 8081 RB, Elburg met datum: 21-10-2025





GEBRUIKS-OPPERVLAKTE | OVERIGE INPANDIGE RUIMTE | GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE | EXTERNE BERGRUIMTE | VERTICAAL VERKEER/ VIDES/ SCHALMGAT > 4M² | HOOGTE <1,50 M

Deze woning heeft energielabel A



Isolatie

1	**Gevels**		+/-	+	++
2	**Gevelpanelen**	n.v.t.			
3	**Daken**			+	++
4	**Vloeren**		+/-	+	++
5	**Ramen**			+	++
6	**Buitendeuren**	-	+/-	+	++

Installaties

7	**Verwarming**	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8	**Warm water**	Combiketel	Verbeteradvies
9	**Zonneboiler**	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10	**Ventilatie**	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11	**Koeling**	Geen koeling	
12	**Zonnepanelen**	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag | **Gemiddeld** | Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag | Hoog

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

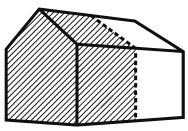
Adres
Reesweg 1 A
8081RB Elburg

BAG-ID: 0230010000008561

Detailaanduiding

Bouwjaar 1854
Compactheid 1,87
Vloeroppervlakte 172m²

Woningtype
Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam
R. van den Hooven

Vakbekwaamheidsnummer
5961.2980.4262

Certificaathouder
ImmoCert

Inschrijfnummer
EPG2016-45

KvK-nummer
93464592

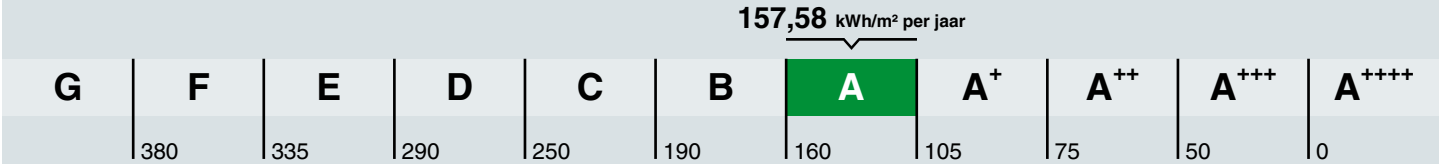
Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname

Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A^{++++} het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Uw woning gebruikt 157,58 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 28,89 kg CO_2 /m² per jaar.** De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.



Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja nee

De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. **De warmtebehoefte van uw woning is 109,70 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 151 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 70 graden in de woning, zoals sommige warmtenetten.

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is laag. Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

Aandeel hernieuwbare energie

Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 0,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Indicatie energierekening

Prijspeil januari 2025

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	G	F	E	D	C	B	A	A+	A++	A+++	A++++
Laag	€285	€280	€265	€265	€255	€235	€200	€200	€195	€185	€180
Gemiddeld	€395	€390	€370	€370	€345	€305	€265	€265	€255	€240	€230
Hoog	€545	€525	€500	€490	€450	€400	€350	€345	€330	€310	€300

Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw woning. Op deze en de volgende pagina's vindt u een gedetailleerder overzicht van de isolatie en installaties in uw woning. Ook leest u welke energiebesparende maatregelen u nog kunt treffen. Bij de toelichting over isolatie, staat telkens een streefwaarde. Deze streefwaarde geeft aan naar welk isolatieniveau u kunt streven als u wilt gaan na-isoleren. Als u alle bouwdelen isoleert tot de streefwaarde, dan hoeft u in de toekomst niet nog een keer te isoleren en wordt de Standaard voor woningisolatie ruimschoots gerealiseerd. Door het voldoen aan de Standaard zorgt u ervoor dat uw woning op de toekomst is voorbereid.

Op basis van de energetische kenmerken van uw woning is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren. Let op: het gaat om mogelijk kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden - uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit - is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van uw woning. Een energiedeskundige kan u hier over adviseren.

Vaak is ook veel energiewinst te halen door het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw woning en de installaties. Het zorgt, behalve voor een lager energiegebruik, ook voor een gezonder en comfortabeler binnenklimaat.

Isolatie

1 Gevels

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_c-waarden (isolatiewaarden) van de gevels van **uw woning.** Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Noordoost

Opp.	0–6	R_c
17,2 m²		**1,47**
0,2 m²		**2,58**

Zuidoost

Opp.	0–6	R_c
29,2 m²		**1,47**
0,9 m²		**2,58**

Zuidwest

Opp.	0–6	R_c
19,9 m²		**1,47**
0,2 m²		**2,58**

Noordwest

Opp.	0–6	R_c
0,9 m²		**2,58**

Toelichting

Buitenmuren worden aangeduid als gevels. De isolatiewaarde van gevels wordt uitgedrukt in een R_c-waarde. Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een gevel, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede gevelisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Ook zorgt goede gevelisolatie voor een verhoging van het comfort in de woning. De woning is gelijkmatiger warm doordat de muren minder kou afgeven.

In nieuwere woningen is een goede isolatie standaard aanwezig. Bij oudere woningen is er vaak sprake van een niet-geïsoleerde spouwmuur. In dat geval is spouwmuurisolatie een, in verhouding, goedkope manier om de gevel te isoleren. Met het na-isoleren van de spouw wordt een matige isolatiewaarde gehaald (R_c = 1,0 tot 1,7 m^2K/W). Er zijn ook andere mogelijkheden. Denk aan isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Deze geven een betere isolatiewaarde, maar zijn ook duurder.

1 **Gevels** (vervolg)

Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer na-geïsoleerd. Het is dan verstandig om de gevels direct goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (R_c 6,0 m²K/W).

3 Daken

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_c-waarden (isolatiewaarden) van de daken van **uw woning.** Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Noordoost		Zuidwest		Noordwest	
Opp.	R_c	Opp.	R_c	Opp.	R_c
69,8 m²	2,97	67,2 m²	2,97	7,2 m²	2,97
				2,1 m²	2,97

Toelichting

Daken kunnen bestaan uit horizontale of hellende delen. De bovenkant van een dakkapel wordt beschouwd als een dak. De isolatiewaarde van daken wordt uitgedrukt in een R_c-waarde. Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de winter. Met dakisolatie blijft vooral de bovenverdieping ook in de zomer koeler. Hoe groter het dak, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede dakisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Afhankelijk van het type dak, schuin dak met pannen of een plat dak, is isoleren aan de binnenkant of buitenkant mogelijk. Het juiste gebruik van dampremmende folie is daarbij een middel om vocht en houtrot in het dak te voorkomen.

Als uw dakbedekking aan vernieuwing toe is of u wilt het dak na-isoleren, isoleer dan meteen richting de streefwaarde (R_c 8,0 m²K/W).

4 Vloeren

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_c-waarden (isolatiewaarden) van de vloeren van **uw woning.** Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Vloeren	
Opp.	R_c
115,4 m²	1,71

Toelichting

Hiermee worden vloeren bedoeld die grenzen aan de grond of buitenlucht. Dit zijn begane grondvloeren met of zonder kruipruimte eronder, maar ook vloeren boven een onderdoorgang. De isolatiewaarde van vloeren wordt uitgedrukt in een R_c-waarde. Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een vloer, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goede vloerisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Goede vloerisolatie verhoogt het comfort in de woning. De woning houdt de warmte beter vast en de vloer voelt minder koud aan. Het gaat hierbij niet alleen om begane grondvloeren, maar ook om vloeren boven een onderdoorgang.

4 **Vloeren** (vervolg)

Hebt u een vloer boven een kelder, een kruipruimte met een vrije ruimte onder de balken van minimaal 35 cm, of een vloer boven een onderdoorgang, dan kan de onderzijde van de vloer geïsoleerd worden. Bij de kruipruimte is het dan belangrijk om de bodem af te dekken met een kunststoffolie om te voorkomen dat isolatiemateriaal vochtig wordt. Hebt u vloeren op de volle grond of boven een lage kruipruimte, dan kan de bodem of de bovenzijde van de begane grondvloer geïsoleerd worden.

Als u uw vloer gaat na-isoleren, is het verstandig om meteen goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (R_c 3,5 m²K/W).

5 Ramen

Hieronder ziet u de oppervlakken en U_w-waarden (isolatiewaarden) van de ramen van **uw woning.** Hoe lager de U_w-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Noordoost

Opp.	0 – 7	U_w
1,1 m²		5,10
0,8 m²		2,90
0,8 m²		2,90
0,7 m²		2,00
0,7 m²		2,90
0,6 m²		2,90
0,5 m²		2,00
0,4 m²		2,00
0,3 m²		2,90

Zuidoost

Opp.	0 – 7	U_w
1,9 m²		2,00
1,9 m²		2,00
1,8 m²		2,00
1,8 m²		2,00
1,8 m²		2,00

Zuidwest

Opp.	0 – 7	U_w
0,8 m²		2,90
0,8 m²		2,90
0,8 m²		2,90
0,8 m²		2,90
0,8 m²		2,90
0,5 m²		2,90
0,5 m²		2,90
0,1 m²		6,20
0,1 m²		6,20

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

Verbeteradvies: ramen met HR⁺⁺ glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas
In uw woning is (een deel van) de ramen nog niet geïsoleerd. Door toepasing van HR⁺⁺-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

Toelichting

Dit betreffen alle ramen aan de buitenzijde van uw woning. Ook een buitendeur met veel glas (denk aan een balkondeur of keukendeur) telt voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van ramen, wordt gekeken naar de combinatie van het glas met het kozijn. De isolatiewaarde van ramen wordt uitgedrukt in de U_w-waarde. Hoe lager de U_w-waarde, hoe beter de isolatie is. HR⁺⁺-glas en triple-glas hebben een lage U_w-waarde en houden de warmte beter in de woning dan enkel glas en gewoon dubbel glas. Hoe groter de oppervlakte van de ramen in uw woning, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goed isolerend glas, zoals HR⁺⁺-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Ook verhoogt goed isolerend glas het comfort in de woning. U heeft geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten.

Als uw kozijnen aan vervanging toe zijn, is dat het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren. Kies dan meteen voor een oplossing die richting de streefwaarde gaat (U_w van 1,0 W/m²K).

6 Buitendeuren

Hieronder ziet u de oppervlakken en U_d-waarden (isolatiewaarden) van de buitendeuren van **uw woning.** Hoe lager de U_d-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Noordoost			Zuidoost			Zuidwest		
Opp.	0 – 4	U_d	Opp.	0 – 4	U_d	Opp.	0 – 4	U_d
1,6 m²		**3,40**	**2,8 m²**		**3,40**	**1,7 m²**		**3,40**

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

Verbeteradvies: geïsoleerde buitendeur(en)
In uw woning zijn (een deel van) de buitendeuren nog niet geïsoleerd. Met een geïsoleerde buitendeur kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

Toelichting
Een buitendeur met weinig glas (zoals veel voordeuren) telt in het energielabel als een buitendeur. Deuren met veel glas tellen voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van buitendeuren, wordt gekeken naar de combinatie van de deur met het kozijn.
De isolatiewaarde van buitendeuren wordt uitgedrukt in de U_d-waarde. Hoe lager de U_d-waarde, hoe beter de isolatie. Een geïsoleerde buitendeur houdt de warmte beter in de woning.

Met goed isolerende deuren verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Ook verhoogt een goed geïsoleerde deur het comfort in de woning. Belangrijk bij de plaatsing van een deur is dat deze in een geïsoleerd kozijn wordt gezet. Rondom de deur moet aan vier zijden een goede luchtdichting worden aangebracht.

Als u een buitendeur gaat vervangen, kies dan meteen voor een geïsoleerde buitendeur die richting de streefwaarde gaat (U_d van 1,4 W/m²K).

LET OP!

Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een woning

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet uw woning niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van de woning in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden waardoor warmte verloren gaat. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen, is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht. Door koude tocht zetten mensen de verwarming hoger en dat kost energie.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer de woning in. Dat voorkomt tocht. Maar de woning moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie van de woning – en met name bij het dichten van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van winddrukgeregelde roosters of een ventilatie-unit met warmteterugwinning.

Installaties

7 Verwarming

In de tabel hieronder staat welke toestellen in **uw woning** aanwezig zijn en welk gedeelte van de woning door die toestellen verwarmd wordt. In de meeste woningen is sprake van één verwarmingstoestel. Soms zijn er verschillende toestellen voor de verwarming van de woning.

Verwarmingstoestellen	Aangesloten opp.
HR-107 ketel	172,2 m^2

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

Verbeteradvies: energiezuinig verwarmingstoestel voor verwarming en/of warm water
Is uw verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staat een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

Hybride warmtepomp
Wilt u uw woning verwarmen met minder aardgas, dan kan dat met een hybride warmtepomp. Deze bestaat uit een combinatie van een (bestaande) cv-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt het grootste deel van de tijd voor warmte in de woning. De cv-ketel springt alleen bij als het buiten erg koud is en zorgt voor warm water in de woning. Een hybride warmtepomp is een prima tussenstap als uw woning goed, maar nog niet zeer goed, is geïsoleerd. En dus nog niet volledig klaar is voor aardgasvrij wonen.

Warmtepomp
Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van uw woning. Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de bronnen zoals lucht, bodem of grondwater, en hebben in vergelijking met elektrische kachels een hoog rendement. Een warmtepomp kan de woning verwarmen en warm water leveren. Doordat de warmtepomp werkt met een lage verwarmingstemperatuur, is deze alleen geschikt voor zeer goed geïsoleerde woningen. Hij wordt gecombineerd met vloer- of wandverwarming, convectoren of met radiatoren met voldoende capaciteit voor verwarmingswater met een lage temperatuur.

Warmtenet
Nog een alternatief waarbij geen aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning nodig is, is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan de woning. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de woningen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming en warm water. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater. De warmte die aan de woning geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat uw woning goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur. Liggen er al warmtenetten in uw stad of dorp? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en het ventilatiesysteem in de woning.

8 **Warm water**

In de tabel hieronder is weergegeven welke warmwatertoestellen in **uw woning** aanwezig zijn.
De meeste woningen hebben één warmwatertoestel. Soms is er sprake van meerdere verschillende toestellen die zorgen voor het warm water.

Warmwatertoestellen	Combitoestel
Douche met warmteterugwinning	Niet aanwezig

Verbeteradvies: warmteterugwinning uit douchewater
Met een douche-wtw gebruikt u de warmte van wegstromend douchewater om het koude water voor de douche alvast een beetje op te warmen. Het voorverwarmde water gaat naar de mengkraan van de douche en/of combitoestel. Hiermee bespaart u energie van uw warmwaterinstallatie. Om de warmte uit het douchewater terug te kunnen winnen, wordt in de afvoerpijp, douchebak of vloer van de inloop-douche een warmtewisselaar geplaatst.

Verbeteradvies: zonneboiler voor warm water en/of verwarming
Zonnecollectoren zetten de energie van de zon om in warm water. Een zonneboilerinstallatie bestaat uit verschillende onderdelen: zonnecollectoren op het dak, en een boilervat waarin het door de zon verwarmde water wordt opgeslagen. Een zonneboiler kan op jaarbasis gemiddeld de helft van het bad- en douchewater verwarmen. Een zonneboiler levert in de zomer bijna al het warme water. In de winter lukt dit niet en zorgt de cv-ketel, biomassaketel of warmtepomp voor warm water. Als de installatie groot genoeg is, kan het systeem ook worden aangesloten op het verwarmingssysteem. De opgevangen zonnewarmte kan dan ook worden gebruikt voor het (gedeeltelijk) verwarmen van de woning.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

10 **Ventilatie**

Ventilatie is belangrijk voor frisse lucht in de woning en de gezondheid van bewoners. In het overzicht hieronder staat wat voor ventilatiesysteem **uw woning** heeft. In oudere woningen is vaak geen mechanisch ventilatiesysteem aanwezig: ventileren gebeurt alleen door roosters boven het raam, of door het openen van (klep)ramen. Bij woningen gebouwd na 1975, zorgt vaak een ventilator voor het toe- en/of afvoeren van frisse lucht. Deze ventilator kan een energiezuinige gelijkstroomventilator zijn, of een minder zuinige wisselstroomventilator. In het overzicht ziet u ook of de warmte uit de ventilatielucht teruggewonnen wordt en wordt hergebruikt in de woning.

Type ventilatiesysteem	**Warmte-terugwinning**	**Wisselstroom-ventilator**	**Aangesloten oppervlakte**
Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Nee	Nee	172,2 m^2

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

Verbeteradvies: energie-efficiënt ventilatiesysteem
Ventilatie van de woning is nodig voor een gezond binnenklimaat, maar kost ook energie. Het is daarom verstandig om te zorgen voor een ventilatiesysteem dat voldoende ventileert én energiezuinig is. Hieronder vindt u voorbeelden van dergelijke systemen.

10 **Ventilatie** (vervolg)

Vraag-gestuurde mechanische afzuiging
Bij een vraag-gestuurd mechanisch ventilatiesysteem zuigt een ventilatie-unit lucht af uit de keuken, badkamer en toilet. CO_2-sensoren in de woonkamer en slaapkamers, en een luchtvochtigheids-sensor in de badkamer, meten continu de luchtkwaliteit. Ze bepalen op basis daarvan hoeveel lucht er moet worden afgevoerd. Op deze manier wordt de woning altijd voldoende geventileerd.
Op momenten dat er niemand aanwezig is, schakelt het systeem naar een lagere stand, waardoor het energiegebruik verlaagd wordt.

Ventilatie met warmteterugwinning
Een andere manier om energiezuiniger te ventileren, is door een ventilatiesysteem met warmte-terugwinning toe te passen: per kamer of als systeem voor de hele woning. Zo'n systeem heeft twee ventilatoren. Eén ventilator zorgt dat er schone lucht de woning inkomt, de andere ventilator regelt de afvoer van vervuilde lucht naar buiten. Met een warmte-terugwin-unit in het ventilatie-systeem wordt de binnenkomende koude lucht opgewarmd met de warme lucht die naar buiten gaat. Dat gebeurt met een warmtewisselaar.

11 Koeling

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

Heeft **uw woning** een mechanisch koelsysteem, dan staat dit vermeld in het overzicht hieronder. Het nadeel van woningen met koelsystemen is dat deze systemen energie gebruiken (en ook een slechter energielabel hebben dan woningen zonder koelsysteem). In plaats van het aanbrengen van een koelsysteem, kunt u beter maatregelen treffen om de zomerse zonnewarmte buiten te houden. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van buitenzonwering, overstekken of zonwerende beglazing.

Koeltoestellen	Aangesloten oppervlakte
Geen koeling	n.v.t.

12 Zonnepanelen

In het overzicht hieronder staat de omvang van het zonnepanelensysteem van **uw woning** aangegeven (uitgedrukt in de oppervlakte en het totale wattpiekvermogen). Hoe groter het systeem, des te meer elektriciteit ermee opgewekt kan worden. Daarbij is de oriëntatie van de panelen van grote invloed: hoe meer direct zonlicht op de panelen valt, hoe hoger de opbrengst.

Wattpiekvermogen	Oriëntatie	Oppervlakte
Geen zonnepanelen	n.v.t.	n.v.t.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

Verbeteradvies: zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking
Zonnepanelen - ook wel PV-panelen genoemd - zetten de energie van de zon om in elektriciteit.
Een PV-systeem bestaat uit panelen die (meestal) op een dak geplaatst worden, en een omvormer die in de woning staat. De zonnepanelen kunnen zowel op platte als schuine daken worden geplaatst. Plaats zonnepanelen bij voorkeur op het zuiden zodat ze zoveel mogelijk zonlicht opvangen. Maar ook met een andere oriëntatie is een goede opbrengst te halen. Voorkom gedeeltelijke beschaduwing van panelen - anders loopt de opbrengst terug.

Twijfels of klachten?

Bent u eigenaar van de woning? Neem dan eerst contact op met de energieadviseur als u het niet eens bent met uw energielabel.
U kunt dan uitleggen waarom u het niet eens bent met uw energielabel. Mogelijk krijgt u een nieuwe opname of wijziging in de bestaande opname. Komt u er met uw energieadviseur niet uit? Neem dan contact op met de certificaathouder die het label geregistreerd heeft.
De naam van de certificaathouder staat op de eerste pagina van dit energielabel.
Vindt u dat de certificaathouder uw melding niet goed afhandelt? Neem dan contact op met de certificerende instelling.
Deze instelling controleert de certificaathouder. De naam vindt u ook op de eerste pagina van dit energielabel.

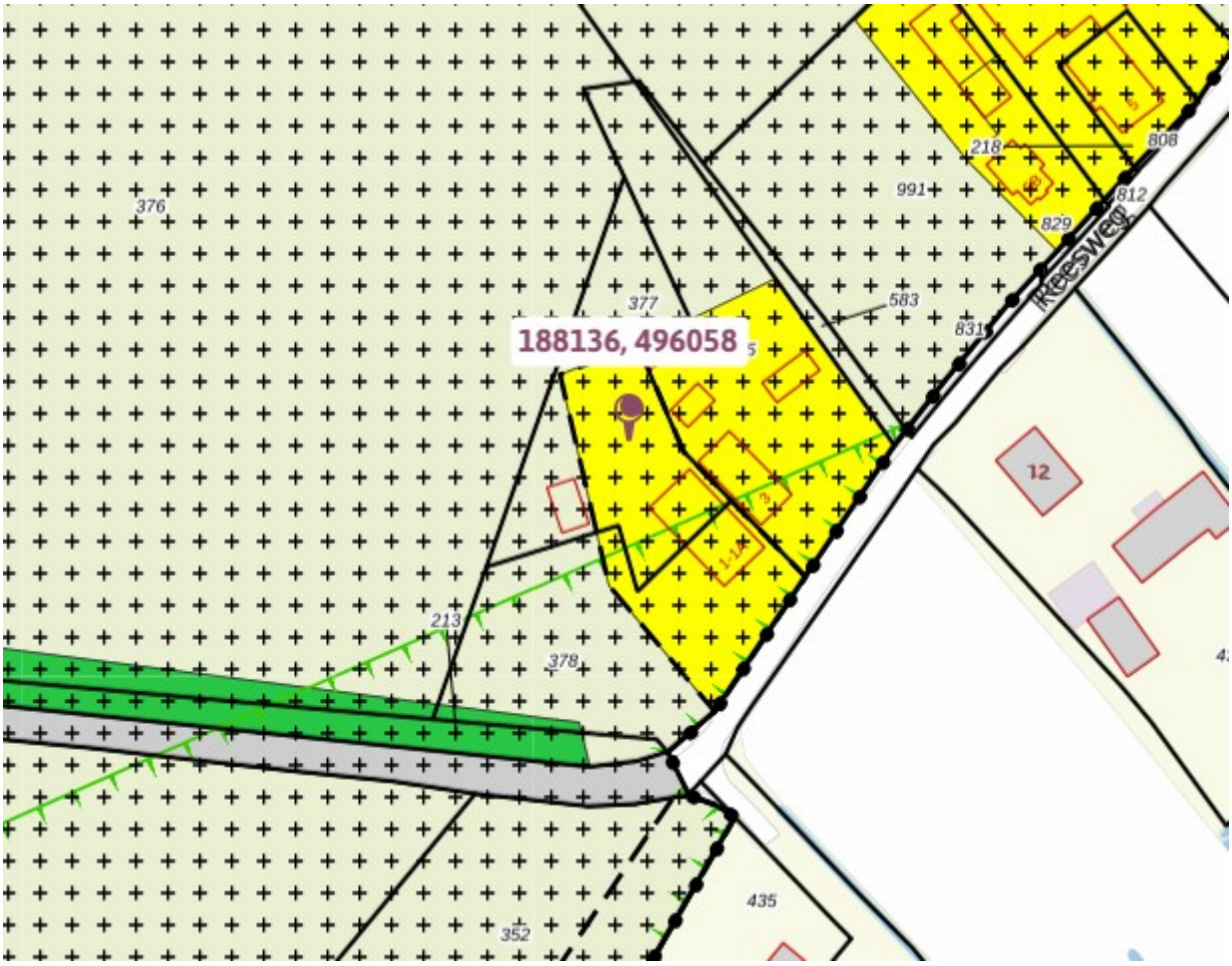
Bent u huurder? Twijfelt u als huurder of het geregistreerde energielabel wel klopt? Neem dan contact op met de verhuurder.
De verhuurder kan dan contact opnemen met de certificaathouder om de melding te behandelen. Vindt u dat uw verhuurder uw melding niet goed behandelt en heeft het energielabel invloed op uw huurprijs? Dan kunt u de Huurcommissie inschakelen.

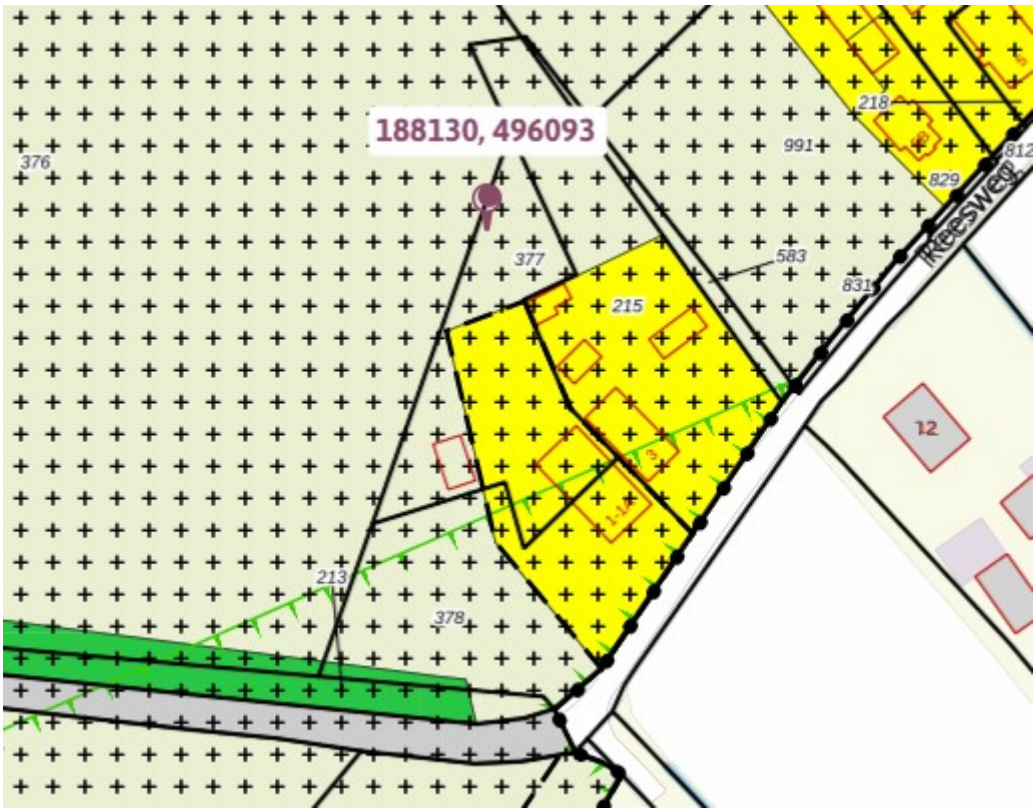
Meer informatie

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.zoekjeenergielabel.nl, www.ep-online.nl of in MijnOverheid. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden.
Op www.verbeterjehuis.nl kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing.
Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Dit document is digitaal ondertekend. U kunt de echtheid van het document controleren. Hoe dat in zijn werk gaat leest u op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid.

Bestemmingsplankaart: Reesweg 1a te Elburg





Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018

bestemmingsplan - Gemeente Elburg

meer documentkenmerken

vastgesteld 28-01-2019 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (3)

Wonen >

Waarde - Waardevol landschap >

Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde >

Maatvoeringen (1)

Maximum aantal wooneenheden (1)

Maximum aantal wooneenheden: 2

Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018

bestemmingsplan - Gemeente Elburg

meer documentkenmerken

vastgesteld 28-01-2019 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (3)



Waarde - Waardevol landschap >



Agrarisch >



Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde >

Artikel 25 Wonen

25.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in één ~~bestaande~~ woning per bestemmingsvlak, dan wel:

1. maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal ~~bestaande~~ woningen~~, waarbij inwoning is toegestaan~~;

~~2. twee bestaande woningen in één gebouw per bestemmingsvlak op de locaties zoals aangegeven in bijlage 6, danwel twee woningen in één gebouw per bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dubbele bewoning';~~

2. één woning ter plaatse van de aanduiding~~binnen een~~ bouwvlak;

b. inwoning;

c. aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het beroep niet meer mag bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van een woning en niet meer dan 50% van het gezamenlijk vloeroppervlak van een woning en bijbehorende gebouwen, met een maximum van 150 m^2;

d. de bestaande paardenbakken;

e. ~~ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' is het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal kampeerplaatsen', aangegeven aantal kampeermiddelen met bijbehorende sanitaire voorzieningen toegestaan, niet zijnde stacaravans behoudens het bestaande aantal stacaravans;~~
ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' is het houden van een kampeerterrein met bijbehorende sanitaire voorzieningen toegestaan, met dien verstande dat:

1. het aantal kampeermiddelen, niet zijnde bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf bedraagt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal kampeerplaatsen' aangegeven aantal;

2. het aantal bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf bedraagt ten hoogste 4, met dien verstande dat het gezamenlijk aantal kampeermiddelen en bouwwerken als bedoeld in respectievelijk sub 1 en dit sublid 2 niet meer bedraagt dan 25;

~~e.~~ ~~ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel toegestaan tot maximaal 125 m^2 vloeroppervlakte;~~

f. een kijktuin ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - kijktuin';

g. een bestaand gastenverblijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gastenverblijf';

h. een bestaande vergaderlocatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vergaderlocatie';

i. het behoud van de cultuurhistorische en architectonische waarde van het bestaande pompgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - pompgebouw';

j. gasdrukmeet- en regelstations, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';

k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afzonderlijk bijgebouw' is tevens inpandige opslag van agrarisch materieel toegestaan;

l. wegen en paden;

m. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, water en de bestaande nutsvoorzieningen.

25.2 bouwregels

25.2.1

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd op de bestaande locatie, met dien verstande dat voor zover een of meerdere bouwvlakken zijn opgenomen, ~~mogen~~ hoofdgebouwen uitsluitend binnen die bouwvlakken mogen worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is geen woning toegestaan;
c. bij voormalige boerderijen mag zowel het bestaande woongedeelte als de bestaande deel worden aangewend ten behoeve van één woning;
d. goothoogte is maximaal:
    1. 4 m daar waar geen specifieke bouwaanduiding is aangegeven;
    2. 6 m ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte';
e. bouwhoogte is maximaal:
    1. 8 m daar waar geen specifieke bouwaanduiding is aangegeven;
    2. 10 m ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte';
f. inhoud is maximaal 750 m^3 met dien verstande dat:

1.	bij een voormalige boerderij, die als één woning wordt aangewend, de inhoud maximaal de som van de inhoud van het bestaande woongedeelte en de inhoud van de bestaande, aangebouwde bedrijfsruimte bedraagt;
~~1.~~	~~voor woongebouwen ten behoeve van woningen in een karakteristiek (voormalig) agrarisch bedrijfsgebouw, dat is aangebouwd aan de bestaande bedrijfswoning maximaal de bestaande inhoud bedraagt;~~
~~2.~~	~~voor woongebouwen ten behoeve van twee woningen zoals opgenomen in bijlage 6 de inhoud van het woongebouw maximaal 750 m^3 bedraagt;~~
2.	ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m^3)', de inhoud maximaal de ter plaatse aangegeven ~~grotere~~ inhoud bedraagt~~is toegestaan~~;

g. afstand tot de perceelsgrens minimaal 5 m, dan wel de bestaande kleinere afstand.

25.2.2

Bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwd minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning, dan wel gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
b. gezamenlijke oppervlakte maximaal:

1. 100 m^2 per woning binnen een bestemmingsvlak 'Wonen' met een oppervlakte tot 1.000 m^2;

2. 150 m^2 per woning binnen een bestemmingsvlak 'Wonen' met een oppervlakte tussen 1.000 m^2 en 5.000 m^2;

3. 200 m^2 per woning binnen een bestemmingsvlak 'Wonen' waarvan de eigenaar de eigendom heeft van aaneengesloten gronden met een oppervlakte van meer dan 5.000 m^2 , waarvan minimaal 1.000 m^2 de bestemming 'Wonen' heeft;

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m^2) aan bijgebouwen per woning' maximaal de ter plaatse aangegeven oppervlakte is toegestaan.

~~b. gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m^2 per woning, met dien verstande dat:~~

~~1. voor de adressen zoals opgenomen in bijlage 6 geldt dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m^2 bedraagt voor de twee woningen gezamenlijk;~~

~~2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte aan bijgebouwen per woning' maximaal de ter plaatse aangegeven grotere oppervlakte is toegestaan;~~

c. in aanvulling op het bepaalde onder a en b, mag tevens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afzonderlijk bijgebouw' een bijgebouw worden gebouwd;
d. goothoogte maximaal 3 m;
e. bouwhoogte maximaal 6 m;
f. niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten'.

25.2.3

Bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf als bedoeld in artikel 25.1, lid e, sub 2 voldoen aan de volgende kenmerken:

a. oppervlakte maximaal 50 m^2;
b. goothoogte maximaal 3 m;

c. bouwhoogte maximaal 4,5 m.

25.2.4

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
c. overkappingen 2,7 m;
d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m~~.~~;
e. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt maximaal 800 m^2.

25.2.5

De gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde in de vorm van overkappingen bedraagt maximaal 20 m^2.

25.2.6

Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel 25.2.1.

25.3 afwijken van de bouwregels

25.3.1 verplaatsing van de woning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.2.6 al dan niet in combinatie met artikel 25.2.1 onder g ten behoeve van het verplaatsen van de woning, mits:

a. de woning op maximaal 10 m van de bestaande (voormalige) woning wordt gebouwd, met dien verstande dat wanneer in verband met het bepaalde in artikel 25.3.1 onder d een grotere afstand vereist is deze afstand wordt aangehouden;
b. de verplaatsing van de woning mag niet leiden tot een andere bouwwijze van de woning;
c. wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde in artikel 39.3~~met betrekking tot wegverkeergeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd~~;
d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
f. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning;
g. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 25.2.1.

25.3.2 uitbreiding woning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.2.1 onder f voor het vergroten van de inhoud van een hoofdgebouw tot maximaal 1.200 m^3, mits:

a. de betreffende gronden zijn aangeduid als 'overige zone - zoekzone landschappelijke versterking'~~in het streekplan van de provincie Gelderland behoren tot de zone 'landschappelijke versterking';~~

~~b.~~ ~~de aanvrager de beschikking heeft over gronden met de bestemming 'Wonen' met een oppervlakte van met minimaal 5.000 m^2;~~

b. het bestemmingsvlak een oppervlakte heeft van minimaal 5.000 m^2;

c. wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde in artikel 39.3;

d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

e. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning.

25.3.3 afstand tot perceelgrens

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.2.1 onder g voor het bouwen van gebouwen tot in de perceelgrens, mits

a. de afstand tot ~~een aangrenzend perceel of~~ de openbare weg met de bestemming 'Verkeer' of de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' tenminste 3 meter bedraagt;
b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
c. voor zover het geluidgevoelige functies betreft, wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde in artikel 39.3.

~~23.3.4 vergroting oppervlakte bijgebouwen~~

~~Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.2.2 onder b voor het toestaan van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen, mits:~~

a. ~~de grotere oppervlakte noodzakelijk is in verband met het hobbymatig telen van gewassen en/of het houden van dieren;~~
b. ~~de aanvrager de beschikking heeft over gronden met een oppervlakte van minimaal 5.000 m^{2}aansluitend aan de bestemming Wonen.~~

25.3.4 bouwen tot voor de voorgevel

~~23.3.4 bijgebouwen tot voor de voorgevel~~

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.2 voor:

a. het bouwen tot voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning, mits de afstand tot de voorgevel maximaal 25 meter bedraagt;
b. voor de bouw van een erker en/of een luifel aan de woning waarvan:
    1. de diepte gemeten loodrecht op de voorgevel niet meer bedraagt dan 1,25 meter, waarbij de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied minimaal 2,50 meter bedraagt;
    2. de breedte niet meer bedraagt dan 2/3 deel van de breedte van de gevel;
    3. de hoogte niet meer bedraagt 0,30 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van de woning.

25.3.5 vergroting oppervlakte bijgebouwen voor sanitaire voorzieningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.2.2 onder a voor het toestaan van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 150 m^2 ten behoeve van sanitaire voorzieningen voor het kampeerterrein als bedoeld in artikel 25.1 onder e.

~~een bestaand kleinschalig kampeerterrein, mits wordt voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning~~

25.3.6 oppervlakte bijgebouwen na sanering

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.2.2 onder b voor het toestaan van vervangende nieuwbouw van een bijgebouw behorende bij één woning, met dien verstande dat:

a. maximaal 75% van de oorspronkelijk bestaande oppervlakte van het betreffende bijgebouw en in ieder geval 150 m^2 van de oorspronkelijk bestaande totale oppervlakte aan bijgebouwen mag worden herbouwd, mits hierdoor ruimtelijk een aanzienlijk betere situatie ontstaat;
b. de te slopen bebouwing op hetzelfde bouwperceel staat.

~~Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.2.2 onder b voor het toestaan van vervangende nieuwbouw van bijgebouwen tot maximaal 75% van de oorspronkelijk bestaande oppervlakte bijgebouwen, met dien verstande dat in ieder geval 150 m^2 mag worden vervangen door nieuwbouw mits hierdoor ruimtelijk een aanzienlijk betere situatie ontstaat.~~

25.4 afwijken van de gebruiksregels

25.4.1 aan huis verbonden bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.1 voor het toestaan van aan huis verbonden bedrijven, mits het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het bedrijf niet meer mag bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van een woning en niet meer dan 50% van het gezamenlijk vloeroppervlak per woning en bijbehorende gebouwen, met een maximum van 150 m^2.

25.4.2 bed en breakfast

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.1, voor het toestaan van bed en breakfast voorzieningen in een woning en een bijgebouw bij de woning, met dien verstande dat:

a. het gebruiksvloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening niet meer bedraagt dan 40% van het gebruiksvloeroppervlak van de woning en het bijgebouw, met een gezamenlijk oppervlak van maximaal 100 m^2, waarvan maximaal 50 m^2 in het bijgebouw;
b. onder ~~de~~het gebruiksvloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening wordt gerekend een bad-, douche- en toiletruimte(n) die niet gedeeld worden met de (hoofd)bewoner(s) van de woning en maximaal 4 slaapkamers en een gemeenschappelijke ruimte, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m^2 bedraagt, en welke gemeenschappelijke ruimte niet meetelt als gebruiksvloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening. Indien op hetzelfde bouwperceel een theeschenkerij wordt uitgeoefend, dan bedraagt de gebruiksvloeroppervlakte ten behoeve van de gemeenschappelijke ruimte voor de bed en breakfast voorziening en ten behoeve van de theeschenkerij gezamenlijk niet meer dan 30 m^2~~, en welke gemeenschappelijke ruimte niet meetelt als gebruiksvloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening~~;
c. wanneer het een vrijstaand bijgebouw betreft, deze op minimaal 3 meter van de erfgrens staat;
d. de bed en breakfast voorziening uitsluitend wordt geëxploiteerd door de (hoofd)bewoners van de woning;
e. een separate kookvoorziening niet is toegestaan;
f. in aanvulling op artikel 39.4.1, geldt dat op eigen terrein per slaapkamer minimaal één parkeerplaats beschikbaar is;
g. door de bed en breakfast voorziening geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaat.

25.4.3 paardenbak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.1 onder d voor het gebruik van de gronden ten behoeve van één paardenbak, mits:

a. de oppervlakte maximaal 800 m^2 bedraagt;
b. het zicht op het vrije veld door de paardenbak niet onevenredig wordt aangetast;
c. aangetoond wordt dat de paardenbak in overeenstemming is met het Landschapsontwikkelingsplan Elburg, zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

25.4.4 woningsplitsing

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.1 voor het splitsen van een woning~~woningen~~ in twee woningen waarbij een ~~karakteristiek~~ (voormalig) agrarisch bedrijfsgebouw, dat is aangebouwd aan de bestaande bedrijfswoning in gebruik mag worden genomen voor de woonfunctie, mits:

a. de te splitsen woning een inhoud heeft van minimaal 1.200 m^3~~900 m^3~~;

~~b. na splitsing geen verdere vergroting van de gesplitste woningen plaatsvindt;~~

b. de bijgebouwen zodanig worden gesplitst dat iedere woning maximaal 100 m^2 krijgt en het meerdere wordt gesloopt, tenzij het monumentale ~~of karakteristieke~~ bebouwing betreft;

c. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

25.4.5 twee woningen in één woongebouw

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.1 voor het toestaan van twee kleine woningen in één hoofdgebouw, mits is aangetoond dat sinds 2001 sprake is van 2 woningen met eigen voorzieningen (keuken, toilet/doucheruimte, woonkamer).

25.4.6 recreatief rustpunt

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.1 voor het toestaan van een recreatief rustpunt, mits:

a. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad~~.~~;
c. parkeren ten behoeve van het gebruik op eigen terrein plaatsvindt.

25.5 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

25.5.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning het bouwwerk als bedoeld in artikel 25.1, sub i geheel of gedeeltelijk te slopen.

25.5.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 25.5.1 wordt slechts verleend, indien:

a. door het geheel of gedeeltelijk slopen geen gevaar of onevenredig nadeel ontstaat voor het te behouden cultuurhistorisch en architectonisch waardevolle beeld ter plaatse;
b. nadat een onafhankelijke, deskundige instantie daarover is gehoord.

25.6 wijzigingsbevoegdheid

25.6.1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door toe te staan dat de bouwwijze van woningen binnen een bestemmingsvlak waarbinnen op grond van deze regels twee woningen zijn toegestaan, wordt gewijzigd van twee-aaneengebouwd~~(twee-)aaneengebouwd~~ naar vrijstaand, mits:

a. de afstand van een vrijstaande woning tot de oorspronkelijke woning niet meer dan 20 m bedraagt;
b. de wijziging leidt tot een stedenbouwkundig en/of esthetisch betere situatie;
c. sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na vaststelling van het wijzigingsplan;
d. geen aantasting plaatsvindt van cultuurhistorische waarden van erven of bebouwing;
e. de bijgebouwen zodanig worden gesplitst dat iedere woning maximaal 100 m^2 krijgt en het meerdere wordt gesloopt, tenzij het monumentale ~~of karakteristieke~~ bebouwing betreft;

f. de inhoud van een woning niet meer dan 750 m^3 bedraagt;
g. het aantal woningen niet toeneemt;
h. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
i. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
j. indien aanwezig een ~~noodwoning~~kleine woning of recreatiewoning wordt verwijderd;
k. geen sprake is van significante effecten op kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone.

25.6.2 omschakeling naar lichte bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de bestemmingen Bedrijf (met bouwvlak) en Agrarisch (zonder bouwvlak) of Agrarisch met waarden (zonder bouwvlak), mits:

a. bedrijven worden toegestaan die zijn is opgenomen in categorie 1 van de in bijlage 3 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in categorie 1;
b. alle gebouwen en daarvan onderdeel uitmakende funderingen worden gesloopt. De gebouwen mogen blijven behouden, mits de toegestane oppervlakte zoals aangegeven onder d en e, ten behoeve van de aldaar genoemde functies, niet wordt overschreden;
c. alle bestaande gierkelders en kuilvoerplaten moeten worden gesloopt;
d. de in het wijzigingsplan toegestane maximale gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van het bedrijf als bedoeld onder a, maximaal 50% van de oppervlakte van alle bestaande gebouwen binnen het bouwvlak bedraagt, zulks met een maximum van 500 m^2;
e. aanvullend op het bepaalde onder d, in het wijzigingsplan maximaal een oppervlakte van 100 m^2 ten dienste van bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning is toegestaan of maximaal 200 m^2 als de bijgebouwen mede worden gebruikt voor hobbymatig agrarisch grondgebruik;
f. sloop op terrein buiten het bouwperceel waarop de wijziging betrekking heeft is mogelijk ter voldoening aan sub d, met dien verstande dat minimaal 75% van de te slopen bebouwing wordt gesloopt ter plaatse van het bouwperceel waarop de wijziging betrekking heeft;
g. de goot- en bouwhoogte van gebouwen maximaal respectievelijk 4 m en 8 m bedraagt;
h. het bouwvlak met minimaal 20% wordt verkleind;
i. buitenopslag uitsluitend wordt toegestaan:
    1. tot een oppervlakte van maximaal 250 m^2;
    2. als buitenopslag plaatsvindt op een aaneengesloten gedeelte van het bouwperceel, aansluitend aan de bestaande bebouwing;
j. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing van gebouwen en buitenopslag, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na vaststelling van het wijzigingsplan;
k. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
l. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
m. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
n. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
o. geen sprake is van significante effecten op kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone.

25.6.3

Burgemeester en wethouders kunnen ter verbetering van de particuliere woningvoorraad het plan wijzigen om in het planologisch buitengebied binnen de bestemmingen 'Wonen', 'Wonen - Agrarisch', 'Wonen - Kleine woning' en 'Wonen-VAB' uitruil van woningen toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. het uitruilen van woningen is alleen mogelijk bij legaal bestemde woningen en nieuwe woningen;
b. de locatie voor een nieuwe (vervangende) woning dient te passen binnen een in dit bestemmingsplan opgenomen woonbestemming, waarbij de woonbestemming in de nieuwe situatie niet groter wordt ten opzichte van de bestaande situatie;
c. in het wijzigingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in verband met de sloop of het ontmantelen van de vervangen woning;
d. in het wijzigingsplan wordt de te slopen woning wegbestemd;
e. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning;
f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 3 Agrarisch

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
   1. maximaal 1 bouwlaag van gebouwen mag worden gebruikt voor het houden van dieren zo nodig gebruik makend van volièresystemen, met dien verstande dat:

      a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - meerdere bouwlagen' meerdere bouwlagen voor het houden van dieren mogen worden gebruikt;

---

   2. ~~bloembollenteelt ,~~ bloembollen-, fruit- en sierteeltbedrijven en glastuinbouwbedrijven niet zijn toegestaan;
   3. intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' uitsluitend is toegestaan op de adressen zoals opgenomen in bijlage 1 binnen de aangegeven staloppervlakte;
   4. intensieve veehouderij op overige gronden is toegestaan tot maximaal 1 ha dan wel de bestaande grotere oppervlakte;
   5. overige zelfstandige niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan;

b. wonen in maximaal één bedrijfswoning per bedrijf, dan wel het bestaande aantal ~~grotere bestaande aantal,~~ bedrijfswoningen, waarbij inwoning is toegestaan in ~~één van~~ de aanwezige bedrijfswoningen, met dien verstande dat geen bedrijfswoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
c. verkoop van streekeigen producten met maximaal verkoopoppervlakte van 50 m^2;
d. hobbymatig agrarisch grondgebruik;

~~e. een ijsboerderij (productie en verkoop van ijs) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ijsboerderij' en een groepsaccommodatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie', met een maximale gezamenlijke oppervlakte zoals aangeven in bijlage 2;~~

---

e. de bestaande paardenbakken;
f. paardenbakken bij een paardenhouderij;
g. de bestaande kleinschalige kampeerterreinen met bijbehorende (sanitaire) voorzieningen;
h. aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het beroep niet meer mag bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van de woning en niet meer dan 50% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning en bijbehorende gebouwen, met een maximum van 150 m^2;
i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stal 1' en 'specifieke bouwaanduiding - stal 2' tevens voor het gebruik als stal ten dienste van hobbymatig agrarisch gebruik;
j. teeltondersteunende voorzieningen;

k. extensieve dagrecreatie;
l. wegen en paden, inclusief ontsluiting van woonpercelen;
m. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven en bestaande nutsvoorzieningen.

3.2 bouwregels

3.2.1

Gebouwen ten dienste van hobbymatig agrarisch grondgebruik mogen niet worden gebouwd, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan in artikel 3.1.

3.2.2

Bedrijfsgebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bedrijfsgebouwen' geen gebouwen zijn toegestaan;
b. gezamenlijke oppervlakte van teeltondersteunende voorzieningen en kassen maximaal 300 m^2;
c. goothoogte van:
    1. bedrijfsgebouwen maximaal 6 m;
    2. bedrijfswoningen maximaal 6 m;
d. bouwhoogte van:
    1. bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
    2. bedrijfswoningen maximaal 10 m;
    3. teeltondersteunende voorzieningen maximaal 4 m;
    4. kassen maximaal 6 m;
e. inhoud van een bedrijfswoning maximaal 750 m^3;
f. afstand tot de perceelsgrens minimaal 5 m, dan wel de bestaande kleinere afstand.
g. in afwijking van het bepaalde onder a, bedraagt de oppervlakte van stallen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stal 1' maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m^2)' aangegeven oppervlakte. Voor de goot- en bouwhoogte geldt de bestaande maatvoering;
h. in afwijking van het bepaalde onder a, bedraagt de oppervlakte van stallen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stal 2' maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m^2) aangegeven oppervlakte. Voor de goot- en bouwhoogte geldt een maximum van respectievelijk 3 m en 5 m;
i. in afwijking van het bepaalde onder a, bedraagt de oppervlakte van het gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afzonderlijk bijgebouw' maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m^2) aangegeven oppervlakte. De goothoogte bedraagt maximaal 3 m en de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m.

3.2.3

Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 100 m^2;
b. gebouwd op een afstand van minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning;
c. goothoogte is maximaal 3 m;
d. bouwhoogte is maximaal 6 m.

3.2.4

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

a. sleufsilo's, kuilvoerplaten, voedersilo's, mestopslagplaatsen en paardenbakken ten behoeve van een paardenhouderij mogen niet buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. bouwhoogte van voedersilo's maximaal 15 m;
c. bouwhoogte mestopslagplaatsen maximaal 7,5 m;
d. erfafscheidingen:
    1. voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 m;
    2. voor (het verlengde van) een naar de openbare weg gekeerde zijgevel maximaal 1 m;
    3. achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 m;
e. bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak maximaal 6 m;
f. de oppervlakte van een paardenbak buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 800 m^2;
g. bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak maximaal 1,5 m;
h. de oppervlakte van een paardenbak ten behoeve van een paardenhouderij binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 1200 m^2.

3.3 afwijken van de bouwregels

3.3.1 overschrijding bouwgrenzen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a voor het overschrijden van de bouwgrenzen aan maximaal twee zijden, mits:

a. de bouwgrens per zijde met maximaal 25 m wordt overschreden;
b. de overschrijding noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
c. de oppervlakte van het fictieve bouwvlak dat ontstaat niet groter wordt dan 1,75 ha, met dien verstande dat de totale oppervlakte aan al of niet fictieve bouwvlakken in de bestemming 'Agrarisch' en de bestemming 'Agrarisch met waarden' maximaal 78,5 ha mag bedragen;
d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
f. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning.

3.3.2 bouwen buiten bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a ten behoeve van het oprichten van agrarische hulpgebouwen buiten het bouwvlak, mits:

a. deze noodzakelijk zijn in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
b. de oppervlakte van het bouwvlak minimaal 1 ha bedraagt;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de agrarische hulpgebouwen niet meer bedraagt dan 100 m^2 per bedrijf;
d. de afstand tot de openbare weg minimaal 20 m bedraagt;
e. de bouwhoogte maximaal 4,5 m bedraagt;
f. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de

landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning.

3.3.3 teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak uitsluitend gedurende de periode 1 april tot en met 31 augustus, mits:

a. wordt aangetoond dat de teeltondersteunende voorzieningen noodzakelijk zijn voor de agrarische bedrijfsvoering;
b. de voorzieningen aansluitend aan het bouwvlak worden gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte per bedrijf maximaal 5.000 m^2 bedraagt;
d. de bouwhoogte maximaal 1,50 m bedraagt;
e. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
f. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

3.3.4 oppervlakte teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder b voor vergroting van de oppervlakte van teeltondersteunende voorzieningen ~~en kassen~~ tot maximaal 1.000 m^2, mits:

a. wordt aangetoond dat de vergroting noodzakelijk is voor een doelmatige uitvoering van de agrarische bedrijfsvoering;
b. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning.

3.3.5 afstand tot perceelgrens

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder f voor het bouwen van gebouwen tot in de perceelgrens, mits:

a. de afstand tot ~~een aangrenzend perceel of~~ de openbare weg met de bestemming 'Verkeer' of de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' tenminste 3 meter bedraagt;
b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
c. voor zover het geluidgevoelige functies betreft, wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde in artikel 39.3.

3.3.6 sleufsilo's, kuilvoerplaten en mestopslagplaatsen buiten het bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.4 onder a en g voor het toestaan van sleufsilo's, kuilvoerplaten en mestopslagplaatsen buiten het bouwvlak en het toestaan van sleufsilo's tot een hoogte van maximaal 2,5 meter mits:

a. wordt aangetoond dat de vergroting noodzakelijk is voor een doelmatige uitvoering van de agrarische bedrijfsvoering.

3.3.7 verhoging bouwhoogte voedersilo

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.4 onder b voor het verhogen van de bouwhoogte van voedersilo's tot maximaal 25 m, mits deze verhoging noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf.

3.3.8 bouwen tot voor de voorgevel van de bedrijfswoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2 voor de bouw van een erker en/of een luifel bij de bedrijfswoning waarvan:

1. de diepte gemeten loodrecht op de voorgevel niet meer bedraagt dan 1,25 meter, waarbij de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied minimaal 2,50 meter bedraagt;
2. de breedte niet meer bedraagt dan 2/3 deel van de breedte van de gevel;
3. de hoogte niet meer bedraagt 0,30 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van de woning.

3.4 specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt mede verstaan:

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - erfinrichting 1' is alleen toegestaan indien de landschappelijke inpassing, zoals weergegeven in “Bijlage 8 Erfinrichtingsplannen - Overig” aangegeven adres, is aangelegd en in stand wordt gehouden. Deze landschappelijke inpassing dient te bestaan uit de boomaanplant van beuken met een stamomtrek van 12-14 cm, gemeten op een hoogte van 1.30 m boven peil en een onderlinge afstand van 15 meter op gronden met de bestemming “Groen-Landschappelijke beplanting”.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken worden gebruikt voor de genoemde doeleinden onder de voorwaarde dat binnen 3 jaar na de ingebruikname van de bouwwerken, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing als bedoeld onder a.

3.5 afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 bloembollen- en sierteeltbedrijven

~~*3.4.1 bloembollenteelt- en sierteeltbedrijven*~~

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a voor de vestiging van ~~bloembollenteelt-~~bloembollen- en sierteeltbedrijven, mits:

a. wordt aangetoond dat de milieuhygiënische omstandigheden niet nadelig wordt beïnvloed;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige waarden;
c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaat;
d. een afstand van 50 meter wordt aangehouden tot bestemmingsvlakken van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies, natuurgebieden en watergangen of een kleinere afstand indien wordt aangetoond dat het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies niet significant wordt aangetast.

3.5.2 vergroting staloppervlak in verband met dierenwelzijn of betere bedrijfsvoering

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a sub 2 voor het vergroten van het staloppervlak ten behoeve van het houden van dieren, met dien verstande dat deze bevoegdheid uitsluitend mag worden toegepast in verband met dierenwelzijn of een betere bedrijfsvoering waarbij het aantal dierplaatsen niet wordt vergroot.

3.5.3 paardenbakken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder e voor het toestaan van paardenbakken, mits:

a. ~~gebouwd~~gerealiseerd binnen dan wel, indien binnen het bouwvlak geen reële mogelijkheid bestaat, direct aansluitend aan het bouwvlak, dan wel direct aansluitend aan de bestemming 'Wonen', 'Wonen - Agrarisch', Wonen - Kleine woning of de bestemming 'Wonen - VAB' ~~'Wonen' of de bestemming 'Wonen - Agrarisch'~~;
b. de oppervlakte maximaal 800 m^2 bedraagt;
c. het zicht op het vrije veld niet onevenredig wordt aangetast;
d. aangetoond wordt dat de paardenbak in overeenstemming is met het Landschapsontwikkelingsplan Elburg, zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

3.5.4 nevenactiviteiten milieuvriendelijk niet-agrarisch bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a voor het toestaan van bij het agrarische bedrijf behorende en daaraan ondergeschikte activiteiten, mits:

a. het de vestiging van een milieuvriendelijk niet-agrarisch bedrijf betreft -waarbij kan worden gedacht aan zuivelverwerking, imkerij, ijsmakerij, riet- en vlechtwerk/rietdekker, meubelmaker alsmede opslag van boten of caravans en daarmee vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
b. maximaal 25% van de bestaande bebouwing wordt aangewend voor de nevenactiviteit, met een absoluut maximum:
    1. van 500 m^2 voor bedrijfsactiviteiten bestaande uit het verrichten van gemechaniseerd loonwerk ten behoeve van agrarische productie;
    2. van 500 m^2 voor een milieuvriendelijk niet-agrarisch bedrijf;
    3. 1.000 m^2 voor de inpandige opslag van caravans met uitzondering van gronden met de bestemming Waarde - GNN~~Waarde - EHS~~ waar een absoluut maximum geldt van 750 m^2;
c. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
d. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
e. de nieuwe nevenactiviteit niet tot verkeerskundige aanpassingen in de vorm van de aanleg van nieuwe wegen noodzaakt;
f. er geen buitenopslag ten behoeve van de nevenactiviteit plaatsvindt;
g. er geen sprake is van detailhandel anders dan verkoop van streekeigen producten met maximale oppervlakte van 50 m^2;
h. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
i. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
j. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning.

3.5.5 nevenactiviteiten kleinschalige woon-werkcombinaties

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a voor het toestaan van bij het agrarische bedrijf behorende en daaraan ondergeschikte activiteiten, mits:

a. het kleinschalige woon-werkcombinaties betreft:
    1. voor natuur- en landschapsbeheer en -educatie, waarbij gedacht kan worden aan een bezoekerscentrum;
    2. voor recreatie, waarbij gedacht kan worden aan een theetuin of boerengolf;
    3. voor zorg, waarbij gedacht kan worden aan dagverblijf, beautycentrum of dierenkliniek;
    4. voor inpandige opslag van caravans;
b. maximaal 25% van de bestaande bebouwing wordt aangewend voor de nevenactiviteit, met een absoluut maximum:

1. van 500 m^2 voor bedrijfsactiviteiten bestaande uit het verrichten van gemechaniseerd loonwerk ten behoeve van agrarische productie;
2. van 350 m^2 voor kleinschalige woon-werkcombinaties;
3. 1.000 m^2 voor de inpandige opslag van caravans met uitzondering van gronden met de bestemming Waarde - GNN~~Waarde-EHS~~ waar een absoluut maximum geldt van 750 m^2;

c. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
d. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
e. de nieuwe nevenactiviteit niet tot verkeerskundige aanpassingen in de vorm van de aanleg van nieuwe wegen noodzaakt;
f. er geen buitenopslag ten behoeve van de nevenactiviteit plaatsvindt;
g. er geen sprake is van detailhandel anders dan verkoop van streekeigen producten met maximale oppervlakte van 50 m^2;
h. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
i. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
j. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning.

3.5.6 bed en breakfast

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1, voor het toestaan van bed en breakfast voorzieningen in een ~~woning~~bedrijfswoning, een bijgebouw bij de bedrijfswoning en in bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat:

a. het gebruiksvloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening niet meer bedraagt dan 40% van het gebruiksvloeroppervlak van de woning, het bijgebouw en de bedrijfsgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van maximaal 100 m^2;
b. onder ~~de~~het gebruiksvloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening wordt gerekend een bad-, douche- en toiletruimte(n) die niet gedeeld worden met de (hoofd)bewoner(s) van de woning en maximaal 4 slaapkamers en een gemeenschappelijke ruimte, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m^2 bedraagt, en welke gemeenschappelijke ruimte niet meetelt als gebruiksvloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening. Indien op hetzelfde bouwperceel een theeschenkerij wordt uitgeoefend, dan bedraagt de gebruiksvloeroppervlakte ten behoeve van de gemeenschappelijke ruimte voor de bed en breakfast voorziening en ten behoeve van de theeschenkerij gezamenlijk niet meer dan 30 m^2;
c. de bed en breakfast voorziening uitsluitend wordt geëxploiteerd door de (hoofd)bewoners van de woning;
d. een separate kookvoorziening niet is toegestaan;
e. in aanvulling op artikel 39.4.1, geldt dat op eigen terrein per slaapkamer minimaal één parkeerplaats beschikbaar is;
f. door de bed en breakfast voorziening geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaat.

3.5.7 verruimde nevenactiviteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a en in aanvulling op het bepaalde in de artikelen 3.5.4 en 3.5.5 voor het toestaan van 200 m^2 aan nieuwbouw ten behoeve van de bij het agrarische bedrijf behorende en daaraan ondergeschikte activiteiten en/of verruiming van de toegestane maximale maat met maximaal 20% als genoemd in 3.5.4 onder b en 3.5.5 onder b, mits er sprake is van een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op en rondom de locatie.

3.5.8 tweede bedrijfswoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder b ten behoeve van het realiseren van een tweede bedrijfswoning door nieuwbouw, mits:

a. wordt aangetoond dat de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor het continue toezicht op het agrarisch bedrijf en voor de agrarische bedrijfsvoering met twee volwaardige arbeidskrachten;
b. wordt aangetoond dat het gaat om een agrarisch bedrijf met een redelijk zicht op een duurzame voortzetting;
c. de tweede bedrijfswoning wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak;
d. de afstand van de tweede bedrijfswoning tot de eerste bedrijfswoning gerekend tussen de afzonderlijke (zij)gevels maximaal 40 m bedraagt of de afstand tot de bestaande bedrijfsbebouwing maximaal 20 m bedraagt;
e. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning;
f. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 3.2.2 en 3.2.3.

3.5.9 tweede bedrijfswoning in de voormalige deel

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder b ten behoeve van het realiseren van een tweede bedrijfswoning waarbij een ~~karakteristiek~~ (voormalig) agrarisch bedrijfsgebouw, dat is aangebouwd aan de bestaande bedrijfswoning mag worden gebruikt als tweede bedrijfswoning, mits:

a. wordt aangetoond dat de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering met 1,5 volwaardige arbeidskrachten;
b. op het bedrijf sprake is van een zodanige toezicht vereisende situatie dat het wonen van twee arbeidskrachten ter plaatse van het bedrijf wenselijk is;
c. wordt aangetoond dat het gaat om een agrarisch bedrijf met een redelijk zicht op een duurzame voortzetting;
d. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 3.2.2 en 3.2.3..

3.5.10 kleinschalig kampeerterrein

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder g voor het toestaan van een kleinschalig kampeerterrein, mits:

a. deze binnen het bouwvlak dan wel maximaal 50 m buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd;
b. de omgevingsvergunning er niet toe mag leiden dat het gezamenlijk aantal kampeerplaatsen op kleinschalige kampeerterreinen binnen de gemeente Elburg meer bedraagt dan 250;
c. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning;
d. ~~geen stacaravans~~geen bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf worden geplaatst;
e. de (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m^2;
f. indien het onder e gestelde niet mogelijk is, maximaal één gebouw met een oppervlak van maximaal 50 m^2 ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen wordt opgericht, binnen het bouwvlak;
g. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid binnen het terrein ten behoeve van het kleinschalig kamperen;

h. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
i. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
k. de negatieve effecten op de kernkwaliteiten van het gebied, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt;
l. de overblijvende negatieve effecten op de kernkwaliteiten van het gebied, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd.

3.5.11 sanitaire voorzieningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikelen 3.1 en 3.2.2 onder a voor het toestaan van sanitaire voorzieningen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein binnen de bestemming 'Wonen - Agrarisch' buiten het bouwvlak, mits:

a. niet kan worden voldaan aan artikel 26.4.2 onder d;
b. de (sanitaire) voorzieningen direct aansluitend aan de bestemming 'Wonen - Agrarisch' worden gerealiseerd;
c. maximaal één gebouw met een oppervlak van maximaal 50 m^2 ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen wordt opgericht;
d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
f. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning.

3.6 wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 wijziging vorm en/of vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het wijzigen van het bouwvlak en/of vergroten van de oppervlakte van het bouwvlak, mits:

a. de wijziging en/of vergroting noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
b. ter plaatse van de aanduiding 'openheid' ~~'specifieke vorm agrarisch met waarden - openheid'~~ de openheid niet onevenredig wordt aangetast;
c. het bouwvlak hierdoor geen groter aaneengesloten oppervlak krijgt dan 1,75 ha, met dien verstande dat:
    1. de oppervlakte ten behoeve van intensieve veehouderij niet meer mag bedragen dan in de regels van deze bestemming is opgenomen;
    2. de totale oppervlakte aan al of niet fictieve bouwvlakken in de bestemming 'Agrarisch' en de bestemming 'Agrarisch met waarden' maximaal 78,5 ha mag bedragen;
d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
f. er een compact bouwvlak blijft bestaan;
g. uit een landschapsplan de ruimtelijke inpassing van het bouwvlak in de omgeving blijkt, waarbij in ieder geval aandacht dient te worden besteed aan de beeldkwaliteit van de totale erfinrichting en de landschappelijke inpassing in de vorm van aanleg van streekeigen erfbeplanting plaatsvindt, met dien verstande dat de

landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na vaststelling van het wijzigingsplan;
h. geen sprake is van significante effecten op kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone.

3.6.2 wijziging ten behoeve van woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het splitsen van een woning ~~woningen~~ in twee woningen waarbij een ~~karakteristiek~~ (voormalig) agrarisch bedrijfsgebouw, dat is aangebouwd aan de bestaande bedrijfswoning in gebruik mag worden genomen voor de woonfunctie, mits:

a. het te splitsen gebouw een inhoud heeft van minimaal 1.200 m^3~~900 m^3~~;
b. na splitsing geen verdere vergroting van de gesplitste woningen plaatsvindt;
c. de bijgebouwen zodanig worden gesplitst dat iedere woning maximaal 100 m^2 krijgt en het meerdere wordt gesloopt, tenzij het monumentale ~~of karakteristieke~~ bebouwing betreft;
d. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
e. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
f. geen sprake is van significante effecten op kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone.

3.6.3 omschakeling van agrarisch bedrijf naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch', zonder bouwvlak, waarbij een (voormalig) agrarisch bedrijfsgebouw, dat is aangebouwd aan de bestaande bedrijfswoning in gebruik mag worden genomen voor de woonfunctie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. het aantal woningen beperkt dient te blijven tot het bestaande aantal woningen;
b. per woning bijgebouwen zijn toegestaan tot een gezamenlijk oppervlakte van:
    1. maximaal 100 m^2 per woning binnen een bestemmingsvlak 'Wonen' met een oppervlakte tot 1.000 m^2;
    2. maximaal 150 m^2 per woning binnen een 'bestemmingsvlak 'Wonen' met een oppervlakte tussen 1.000 m^2 en 5.000 m^2;
    3. maximaal 200 m^2 per woning binnen een bestemmingsvlak 'Wonen' waarvan de eigenaar de eigendom heeft van aaneengesloten gronden met een oppervlakte van meer dan 5.000 m^2 , waarvan minimaal 1.000 m^2 de bestemming 'Wonen' heeft;

~~b. per woning zijn bijgebouwen toegestaan tot een gezamenlijk oppervlakte van 100 m^2, met dien verstande dat bijgebouwen zijn toegestaan tot een gezamenlijk oppervlakte van 200 m^2 mits:~~

~~1. de grotere oppervlakte noodzakelijk is in verband met het hobbymatig telen van gewassen en/of het houden van dieren;~~

~~2. de aanvrager de beschikking heeft over gronden met een oppervlakte van minimaal 5.000 m^2 aansluitend aan de bestemming Wonen;~~

---

c. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
e. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na vaststelling van het wijzigingsplan;
f. geen sprake is van significante effecten op kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone.

3.6.4 omschakeling van agrarisch bedrijf naar milieuvriendelijk niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in bestemmingen Bedrijf en Agrarisch, zonder bouwvlak, mits:

a. het gronden betreft die niet tevens zijn bestemd als Waarde - Waardevol Landschap;
b. het de vestiging van een milieuvriendelijk niet-agrarische bedrijf betreft -waarbij kan worden gedacht aan zuivelverwerking, imkerij, ijsmakerij, riet- en vlechtwerk/rietdekker, meubelmaker alsmede opslag van boten of caravans en daarmee vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
c. er geen sprake is van detailhandel anders dan verkoop van streekeigen producten met maximale oppervlakte van 50 m^2;
d. de maximale gebruiksoppervlakte ten behoeve van de activiteiten binnen de bestaande met een omgevingsvergunning voor het bouwen gebouwde bedrijfsgebouwen, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, niet meer bedraagt dan 500 m^2 voor kleinschalige woon-werkcombinaties voor natuur- en landschapsbeheer en -educatie en 1.000 m^2 voor kleinschalige woon-werkcombinaties voor recreatie en zorg en het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal kan~~of karakteristiek kunnen~~ worden aangemerkt, wordt gesloopt;
e. in aanvulling op het bepaalde ~~onder c~~onder d mag tevens 250 m^2 aan nieuwbouw worden gebouwd ten behoeve van de toegestane niet-agrarische bedrijvigheid en/of mag de toegestane maximale maat als genoemd onder c met maximaal 20% worden verruimd, mits er sprake is van een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in en rondom de locatie;
f. buitenopslag uitsluitend wordt toegestaan:
    1. tot een oppervlakte van maximaal 250 m^2;
    2. als buitenopslag plaatsvindt op een aaneengesloten gedeelte van het bouwperceel, aansluitend aan de bestaande bedrijfsbebouwing;
g. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na vaststelling van het wijzigingsplan;
h. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
i. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
j. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
k. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
l. geen sprake is van significante effecten op kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone.

3.6.5 omschakeling van agrarisch bedrijf naar lichte bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in bestemmingen Bedrijf (met bouwvlak) en

Agrarisch (zonder bouwvlak), mits:

a. bedrijven worden toegestaan die zijn is opgenomen in de categorieën 1 of 2 van de in bijlage 3 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2. Hierbij geldt dat een bedrijf in categorie 2 uitsluitend is toegestaan als op het moment van indiening van het verzoek om vaststelling van het wijzigingsplan sprake is van een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu voor uitoefening van een agrarisch bedrijf;
b. alle gebouwen en daarvan onderdeel uitmakende funderingen worden gesloopt. De gebouwen mogen blijven behouden, mits de toegestane oppervlakte zoals aangegeven onder d en e, ten behoeve van de aldaar genoemde functies, niet wordt overschreden;
c. alle bestaande gierkelders en kuilvoerplaten moeten worden gesloopt;
d. de in het wijzigingsplan toegestane maximale gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van het bedrijf als bedoeld onder a, maximaal 50% van de oppervlakte van alle bestaande gebouwen binnen het bouwvlak bedraagt, zulks met een maximum van 500 m^2;
e. aanvullend op het bepaalde onder d, in het wijzigingsplan maximaal een oppervlakte van 100 m^2 ten dienste van bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning is toegestaan;
f. sloop op terrein buiten het bouwperceel waarop de wijziging betrekking heeft is mogelijk ter voldoening aan sub d, met dien verstande dat minimaal 75% van de te slopen bebouwing wordt gesloopt ter plaatsen van het bouwperceel waarop de wijziging betrekking heeft;
g. ten behoeve van hobbymatig agrarisch grondgebruik geen extra oppervlakte aan bijgebouwen of bedrijfsgebouwen wordt toegestaan;
h. de goot- en bouwhoogte van gebouwen maximaal respectievelijk 4 m en 8 m bedraagt;
i. het bouwvlak met minimaal 50% wordt verkleind, met dien verstande dat in ieder geval een bouwvlak van 4.000 m^2 is toegestaan;
j. buitenopslag uitsluitend wordt toegestaan:
    1. tot een oppervlakte van maximaal 50% van het achtererfgebied;
    2. als buitenopslag plaatsvindt op een aaneengesloten gedeelte van het bouwperceel, aansluitend aan de bestaande bedrijfsbebouwing;
k. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing van gebouwen en buitenopslag, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na vaststelling van het wijzigingsplan;
l. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
m. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
n. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
o. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
p. geen sprake is van significante effecten op kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone.

3.6.6 omschakeling van agrarisch bedrijf naar een kleinschalige woon-werkcombinatie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch', zonder bouwvlak, mits:

a. het gronden betreft die tevens zijn bestemd als 'Waarde - Waardevol landschap';
b. het kleinschalige woon-werkcombinaties betreft:

1. voor natuur- en landschapsbeheer en -educatie – waarbij gedacht kan worden aan een bezoekerscentrum –;
2. voor recreatie – waarbij gedacht kan worden aan een theetuin, kampeerboerderij of boerengolf –;
3. voor zorg – waarbij gedacht kan worden aan dagverblijf, beautycentrum of dierenkliniek –;

c. er geen sprake is van detailhandel anders dan verkoop van streekeigen producten met maximale oppervlakte van 50 m^2;
d. de maximale gebruiksoppervlakte ten behoeve van de activiteiten binnen de bestaande met een omgevingsvergunning voor het bouwen gebouwde bedrijfsgebouwen, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, niet meer bedraagt dan 500 m^2 voor kleinschalige woon-werkcombinaties voor natuur- en landschapsbeheer en -educatie en 1.000 m^2 voor kleinschalige woon-werkcombinaties voor recreatie en zorg en het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal ~~of karakteristiek kunnen~~kan worden aangemerkt, wordt gesloopt;
e. in aanvulling op het bepaalde ~~onder e~~onder d mag tevens 250 m^2 aan nieuwbouw worden gebouwd ten behoeve van de toegestane niet-agrarische bedrijvigheid en/of mag de toegestane maximale maat als genoemd onder c met maximaal 20% worden verruimd, mits er sprake is van een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in en rondom de locatie;
f. buitenopslag uitsluitend wordt toegestaan:
    1. tot een oppervlakte van maximaal de helft van de toegestane oppervlakte op grond van sub d, zulks met een maximum van 250 m^2;
    2. als buitenopslag plaatsvindt op een aaneengesloten gedeelte van het bouwperceel, aansluitend aan de bestaande bedrijfsbebouwing;
g. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na vaststelling van het wijzigingsplan;
h. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
i. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
j. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
k. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
l. geen sprake is van significante effecten op kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone.

3.6.7 omschakeling van agrarisch bedrijf naar manege

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming 'Sport' met de aanduiding 'manege', ten behoeve van een manege, mits:

a. binnen de bestaande met omgevingsvergunning voor het bouwen gebouwde, bedrijfsgebouwen, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.500 m^2;
b. in afwijking van het bepaalde onder a, is tevens vervangende nieuwbouw toegestaan waarvan de oppervlakte niet meer dan 50% van de oppervlakte van te slopen, met omgevingsvergunning voor het bouwen gebouwde bedrijfsgebouwen, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, tot een maximum van 1.500 m^2;
c. het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal ~~of karakteristiek kunnen~~kan worden aangemerkt, wordt gesloopt;

~~d. geen buitenopslag plaatsvindt;~~

d. buitenopslag uitsluitend wordt toegestaan:
    1. tot een oppervlakte van maximaal 250 m^2;
    2. als buitenopslag plaatsvindt op een aaneengesloten gedeelte van het bouwperceel, aansluitend aan de bestaande bedrijfsbebouwing;
e. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na vaststelling van het wijzigingsplan;
f. de te realiseren buitenbak de maximale oppervlakte van 1.800 m^2 niet overschrijdt en aansluitend aan de bebouwing wordt gerealiseerd;
g. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
h. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
i. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
j. het aantal maneges binnen het plangebied niet meer dan 4 bedraagt;
k. geen sprake is van significante effecten op kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone.

Artikel 33 Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde

33.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

33.2 bouwregels

33.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 120 m^2, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een 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 op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; 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 rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het onder sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

33.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 33.2.1 sub a, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

33.2.3 uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 33.2.1 sub a geldt niet indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen; of

d. bij de oprichting van het bouwwerk de ondergrond niet dieper dan 0,3 meter wordt geroerd.

33.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot:

a. de afmetingen van bouwwerken;
b. de situering van bouwwerken;
c. de inrichting en het gebruik van gronden;

indien uit archeologisch onderzoek is gebleken 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.

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

33.4.1 Algemeen

Onverminderd het in de ~~Monumentenwet 1988~~Erfgoedwet bepaalde is het verboden om zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. ~~grondwerkzaamhedendieper~~grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 120 m^2, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur door middel van sleuven breder dan 0,80 meter.

33.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 33.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
b. 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;
c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan~~ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan~~ een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in dit kader is verleend;
f. ingeval op grond van de ~~Monumentenwet 1988~~Erfgoedwet een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de ~~Monumentenwet 1988~~Erfgoedwet van toepassing zijn.

33.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 33.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

33.4.4 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan voorschriften aan de omgevingsvergunning 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; 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;
b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 33.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

33.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen door:

a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie AMK' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 36 Waarde - Waardevol landschap

36.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Waardevol landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het ontwikkelen en in stand houden van de kernkwaliteiten van het landschap~~landschapswaarden~~.

36.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen dient alvorens een besluit kan worden genomen tot het verlenen van de daar opgenomen afwijking- en wijzigingsbevoegdheden te worden aangetoond dat er geen sprake is van een significante aantasting van wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied.

Informatieplicht
De verkoper van onroerende zaken heeft een informatieplicht, dat wil zeggen dat de verkoper, of in dit geval Pleiter Makelaars & Taxateurs, verplicht is om belangrijke zaken, die bekend zijn bij de verkoper en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Wij kunnen als verkopend makelaar uw vragen desgewenst beantwoorden. Het is verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en andere verplichtingen. Daarnaast is het van belang inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de 'Lijst roerende zaken' welke wij in de brochure hebben opgenomen.

Onderzoeksplicht
De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met het te kopen onroerend goed. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen 'aankopend makelaar'. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigd. Als koper is het altijd verstandig een bouwtechnisch onderzoek te laten uitvoeren om te weten wát u koopt! Ook is het belangrijk om aandacht te hebben voor eventueel aanwezige houtvernielers zoals boktor en houtworm. Indien u een nieuwe woning wilt gaan bouwen is het voor u als koper belangrijk te weten of de ondergrond geschikt is, het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek geeft antwoord op deze vraag.

Financiering/hypotheek
Voordat u een bod op een woning uitbrengt, is het verstandig inzicht te hebben in de financiële consequenties die de eventuele aankoop van de woning met zich mee kunnen brengen. Ook hiervoor kunt u als koper bij ons terecht. Wij kunnen u doorverwijzen naar een deskundige adviseur, zodat u zich straks geen zorgen hoeft te maken over de financiën met betrekking tot uw woning.

Na de bezichtiging
De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

Onderhandelen
Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u 'bij voorkeur' per e-mail of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. De normale gang van zaken is dat vanaf het moment dat er 'een bod op de woning ligt' de onderhandelingen met u als koper zijn geopend en deze in principe met u worden afgerond. Het kan zijn dat er afgeweken wordt van bovenstaande procedure. Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM-koopovereenkomst, die vervolgens aan de notaris wordt
toegezonden. Voor de goede orde melden wij ook dat op het moment dat u een bod heeft gedaan wij eerst met u de zaak afhandelen alvorens een andere gegadigde een bieding kan doen.

Waarborgsom of bankgarantie
Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Notariskeuze
De koper is in principe vrij een notaris te kiezen mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkocht object is gelegen dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 20 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. De reden hiervoor is dat de verkoper en diens makelaar graag aanwezig zijn bij de eigendomsoverdracht en dat direct daaraan voorafgaand met koper en verkoper een inspectie en meterstandenopname wordt uitgevoerd in het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen gelden de volgende voorwaarden:
• Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van eventueel benodigde volmachten voor verkoper indien verkoper niet aanwezig is bij de overdracht;
• De makelaar zal in dat geval de inspectie van de woning en de meterstandenopname verzorgen maar niet bij de overdracht aanwezig zijn;
Onverminderd het hiervoor gestelde geldt het volgende: Indien de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventueel daarvoor in rekening te brengen administratiekosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 150,- ex. BTW zal het meerdere boven voornoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht. Koper verplicht zich om bij het opvragen van een offerte aan een notaris tevens ook de voornoemde kosten op te vragen.

Verkoop eigen woning
Wanneer u al over een eigen woning beschikt zult u waarschijnlijk benieuwd zijn naar de geschatte verkoopopbrengst. Daarom biedt Pleiter Makelaars & Taxateurs u een gratis indicatie van de waarde van uw bestaande woning aan. Dit kan voor u een grote rol spelen bij een eventuele aankoopbeslissing.

Disclaimer
Alle verstrekte informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Hoewel de informatie met grote zorg is samengesteld, kunnen aan onjuistheden geen rechten worden ontleend. Verkoper verklaart voor de toekomende onderhandelingen pas gebonden te willen zijn na schriftelijke vastlegging en ondertekening van de koopakte.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken dan kunt u uiteraard met ons contact opnemen, wij staan graag voor u klaar!

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Pleiter Makelaars &
Taxateurs
Hogenbrinkweg 9
8096 RS Oldebroek

0525-631465
www.pleiter.nl
info@pleiter.nl

PLEITER
MAKELAARS & TAXATEURS