

**Schotkampweg 161
8075 RD Elspeet
€ 850.000,- k.k.**



**Putterweg 17-19, 3851 GA Ermelo
0341-567810
info@vinkeveluwe.nl**

SCHOTKAMPWEG 161 ELSPEET



Op een schitterende locatie in het landelijke buitengebied van Elspeet aan de rand van Natura2000 staat deze enigszins gedateerde woonboerderij op een royaal perceel van 2.822 m².

Aan de voorzijde is er vrij uitzicht over de heide en de bosrand! Letterlijk aan de voordeur beginnen uitgestrekte wandelroutes over de heide richting Vierhouten, De Stakenberg, Landgoed Staverden en de Leuvenumse bossen.

April 2024 is het nieuwe bestemmingsplan definitief geworden en is de bestemming WONEN geworden.

Indeling: entree/hal, toilet, veel kastruimte, woonkamer met eetkamer, halfopen keuken. Vanaf de hal zijn twee slaapkamers en een studeerkamer bereikbaar, badkamer met douche, ligbad en wastafel, aan de achterzijde is de voormalige deel met een oppervlakte van ca. 46 m², geschikt voor verschillende doeleinden, na een flinke verbouwing zou hier een woonkeuken, slaapkamers of kantoor gerealiseerd kunnen worden.

1e verdieping: overloop met kastruimte, 3 slaapkamers met ook veel kastruimte, multifunctionele zolder, na verbouwing/aanpassingen geschikt te maken voor meerdere kamers.

De aanwezige schuren zijn gesloopt, aan de achterzijde zal een tweede woning gebouwd worden.

Ermelo - Putterweg 17 - Telefoon 0341-567810

Kijk ook op internet: www.vinkeveluwe.nl - email info@vinkeveluwe.nl

De in deze brochure opgenomen informatie is bedoeld om een globale indruk van de onroerende zaak te geven. Tekst, (oppervlakte) maten, tekeningen en andere gegevens zijn slechts indicatief. Aan eventuele onvolledige of onjuiste informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

In het bestemmingsplan is opgenomen dat bij nieuwbouw de woning naar voren (richting de weg) op het perceel terug gebouwd moet worden, er kan dan een groot bijgebouw geplaatst worden van maximaal 150 m² achter op het perceel. Het bestemmingsplan en de daarbij behorende voorwaarden en bijlagen zijn te raadplegen op het Omgevingsloket en zijn ook in de verkoopbrochure opgenomen.

Indien de koper besluit de bestaande woning te renoveren kan er geen omgevingsvergunning worden verkregen voor het plaatsen van bijgebouwen, mogelijk zijn er wel vergunningsvrije bouw mogelijkheden. Meer informatie over vergunningsvrij bouwen vindt u op het Omgevingsloket/vergunningcheck.

Enkele kenmerken:

- perceeloppervlakte 2.822 m²
- woonoppervlakte ca. 206 m², overige inpandige ruimte ca. 37 m²
- bouwjaar ca. 1920
- moderniseren/renoveren gewenst
- bij nieuwbouw mag er een woning worden teruggebouwd met een maximale oppervlakte van 183 m², de woning moet voor op het perceel teruggebouwd worden, er is dan achter op het terrein volop ruimte om een groot bijgebouw te plaatsen.
- voor de verkoopvoorwaarden verwijzen we naar de informatielijst en de bijlagen in de verkoopbrochure.

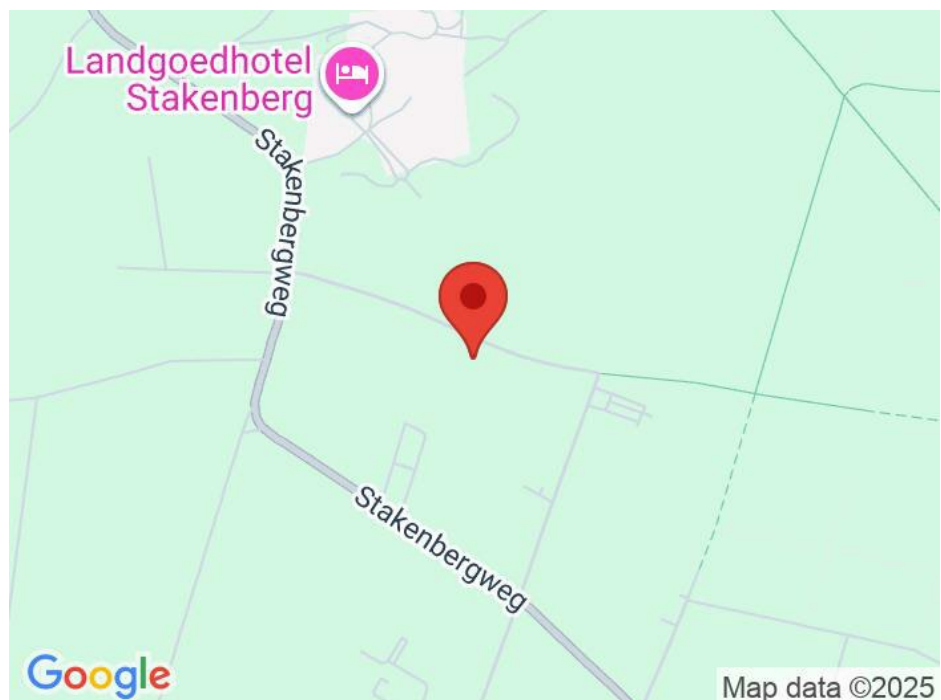
Bent u ook enthousiast geworden over deze vrijstaande grote woonboerderij op een schitterende locatie met vanuit de woonkamer vrij uitzicht over de heide en de bosrand? Bel ons vandaag nog voor het maken van een bezichtigingsafspraak; wij laten deze mooie plek graag aan u zien. Van harte welkom!

Vraagprijs € 850.000,- k.k.

KENMERKEN

Vraagprijs	: € 850.000,-
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 866 m ³
Perceel oppervlakte	: 2.822 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 206 m ²
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwjaar	: 1920
Ligging	: Vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas

LOCATIE













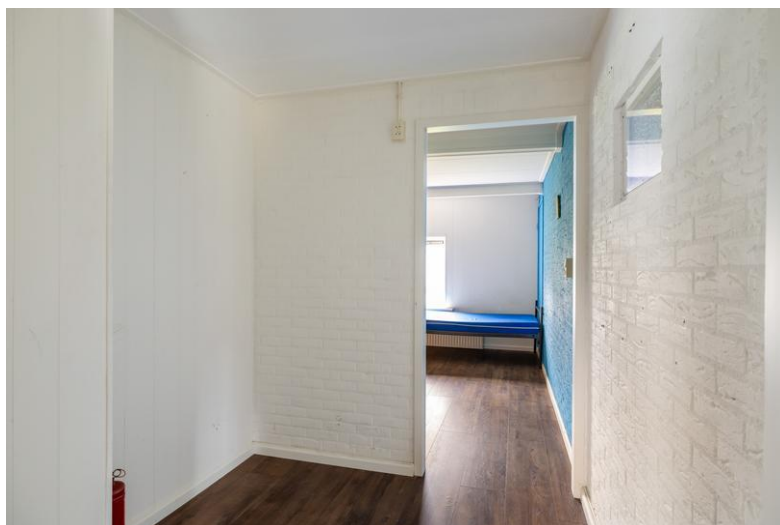






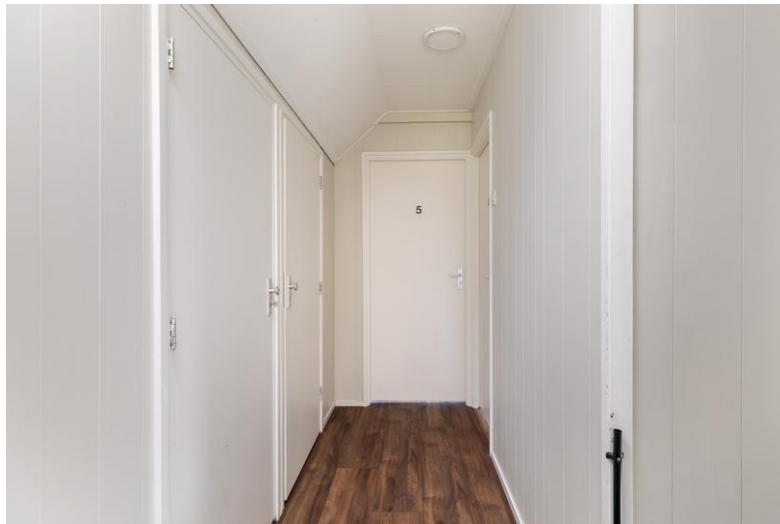




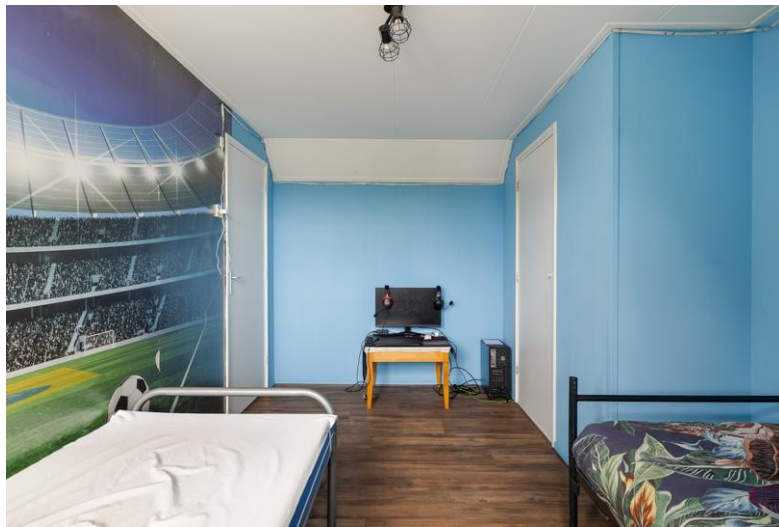










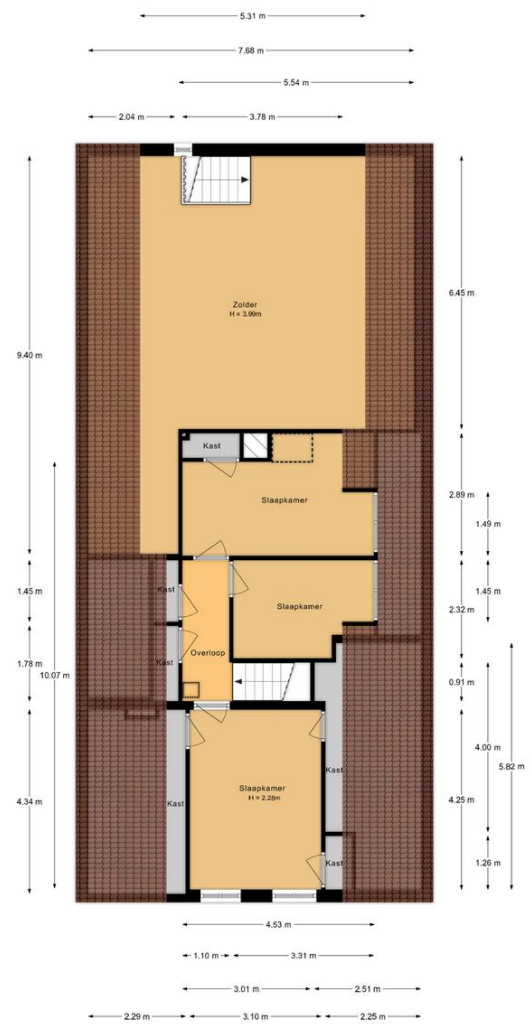


PLATTEGROND



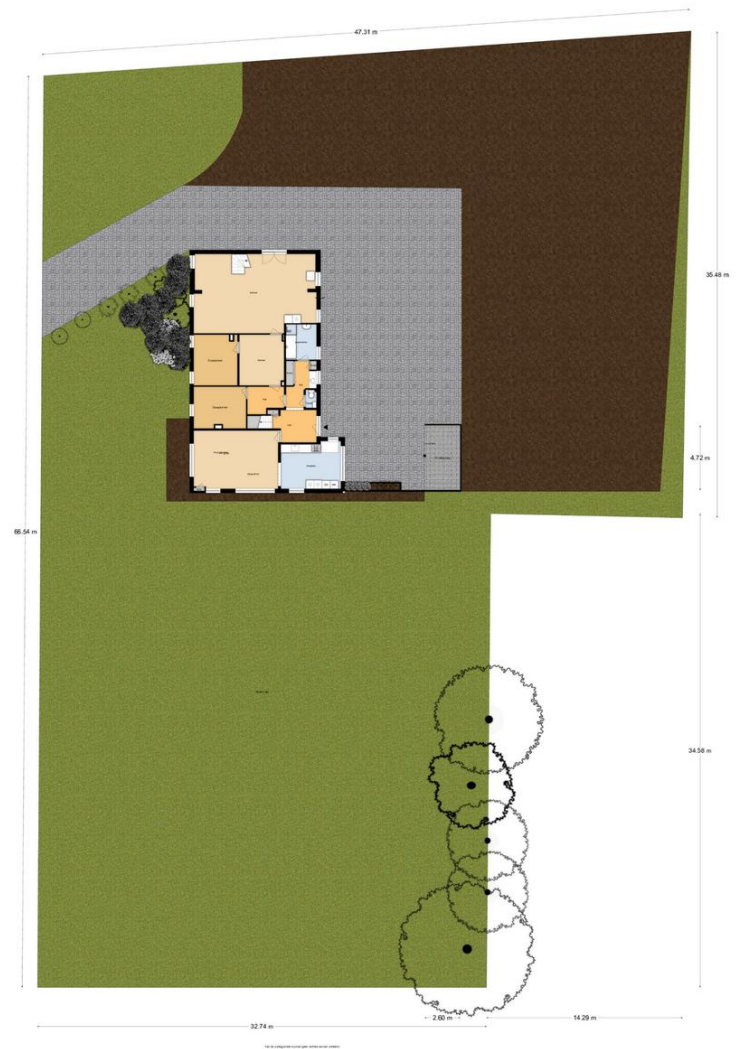
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



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 mededeelt 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: Schotkampweg 161, 8075 RD Elspeet

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 burens, 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 burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? :

- d Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens 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, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een

Vragenlijst over de woning

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? : Woning en perceel.

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : Nvt

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

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? : Ze zorgen dat de woning netjes blijft.
We hebben het in de verhuur via Huisvesting.nl
De woning wordt leeg en vrij van huur en gebruik aan
de koper overgedragen.

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 burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad,
erfafscheidingen e.d.)

Zo ja, welke is/zijn dat? :

Vragenlijst over de woning

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?
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarom? _____ :

s Hoe gebruikt u de woning nu? _____ : 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? _____ : Achterkant woning

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 _____ : Voorste gedeelte woning en dak
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: : Rond 1980 zijn de platte daken gebouwd.

Overige daken: : Net zo oud als de woning

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

Zo ja, waar? : Dakkapel

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? : Dak moet vervangen worden.

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? :

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? : Nvt

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? : Nvt

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

Zo ja, toelichting: : Aan vernieuwing toe

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

Zo ja, toelichting: : Evt ook vervangen.

4. Kozijnen, ramen en deuren

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

b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : 2020

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

Zo ja, door wie? :

Vragenlijst over de woning

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
(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? _____ : Bovenverdieping geen dubbel glas.

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

☐ ja ☒ nee

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? _____ : Halletje naar badkamer.

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? _____ : Oud huis.

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

☐ ja ☒ nee

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? _____ : 2de halletje.

f Is er sprake van vloerisolatie?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer _____ :
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 zijn er niet geïsoleerd? _____ : Geen vloerisolatie

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): :
- Type(nummer) van de installatie(s): :
- Installatiedatum van de installatie(s): : Maart 2020?
- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : 30 -10-2025
- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, door wie? : Installatie bedrijf Dekker te Elspeet
- 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

Vragenlijst over de woning

- 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 :
- Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? :
- Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? :
- Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? :
- 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
- 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

Vragenlijst over de woning

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? : Nvt

j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : Nvt

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)

Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : Meterkast is vervangen.
Halve woning is in 2020 vernieuwd

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?:

Hoe oud is dit systeem ongeveer? :

n Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ ja ☒ nee
(Een domoticsysteem 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? : 2020

8. Sanitair, riolering en keuken

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

Zo ja, welke? : Badkamer is aan vervanging toe

b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : Oud

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? : 2020 is er een gebruikte keuken geplaatst

h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur
ongeveer? : 2015

Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? :

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

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

9. Diversen

a Wat is het bouwjaar van de woning? : 1920

b Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?
(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.) ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke en waar? : Achterste gedeelte woning

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?
(Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen
is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

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?
(dus los van het dak/ sanitair/ riolering) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- 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? : Linkerkant woning
- 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?
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) ☐ ja ☒ nee
- 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 aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welke ver-/aانبouwingen? : Gedeelte van woning achterste huis.
- Zo ja, in welk jaartal? : 2020
- Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : Bouwbedrijf Jacob van de Berg te Elspeek
- Installatie bedrijf Dekker te Elspeek
- Loonbedrijf vd Hardenberg te Elspeek
- n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning
(voorheen bouwvergunning)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :

Vragenlijst over de woning

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? :

10. Vaste lasten

a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? €.....

Belastingjaar? :

b Wat is de WOZ-waarde? €.....

Peiljaar? :

c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 0,-

Belastingjaar? : Nvt. Eigen watervoorziening

d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? €.....
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)

Belastingjaar? :

e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: €.....

Elektra: €.....

Water: €.....

Stadsverwarming: €.....

Anders: : Nvt...huis is in de verhuur

Te weten: €.....

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): Nvt

Elektriciteit hoog (kWh): Nvt

Elektriciteit laag (kWh): Nvtnvt

Elektriciteit totaal (kWh): Nvt

Water (m³): Nvt

Stadsverwarming (GJ): Nvt

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: Nvt

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.

Vragenlijst over de woning

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? €.....

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? :

12. Nadere informatie

a Overige zaken : De woning mag gerenoveerd worden.
(Overige zaken die de koper naar uw mening moet Maar bij evt. sloop van de woning dient de woning naar
weten) voren geplaatst te worden. Dit is door de gemeente
vastgesteld. Zie details het bestemmingsplan en de
bijbehorende bijlagen.

Het bestemmingsplan met de bijlagen en het
landschappelijke inpassingsplan Schotkampweg 161
zullen als contractstuk bij de koopovereenkomst worden
gevoegd.

De uitvoering van de landschappelijke inpassingsplan
komt voor rekening en risico van de koper.

Achter de woning Schotkampweg 161 zal een tweede
woning worden gebouwd.

De oprit naar het perceel gaat nu nog via de
toegangsweg van de achterliggende burens. Koper dient
zelf op eigen terrein een uitrit naar de Schotkampweg te
maken.

**De volgende clausules zullen in de
koopovereenkomst worden opgenomen:**

Asbestclausule:

Partijen verklaren er voorts mee bekend te zijn dat,
mede gezien het bouwjaar van het verkochte, er
mogelijk nog meer asbesthoudende stoffen/materialen

in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de sbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het verkochte, inclusief de bijgebouwen meer dan 100 jaar oud zijn en dat de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan die voor nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor fundering, dak, vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, riolering en de aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 (van de koopakte) omschreven (woon)gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart de koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

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:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

Naam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

Gegevens NVM-makelaar

Kantoor naam:	Vinke Veluwe Makelaars B.V.
Adresgegevens:	Putterweg 17, 3851 GA Ermelo
Telefoonnummer:	0341-567810
E-mailadres:	info@vinkeveluwe.nl

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Schotkampweg 161, 8075 RD Elspeek

Datum:

06-11-2025

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☐	☐	☐	☒
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☒	☐	☐	☐
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

Ja Nee Gaat mee Moet worden overgenomen

CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- Nvt				
-				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Nunspeet

Sectie F

Perceel 8863

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 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.



Omgevingsloket

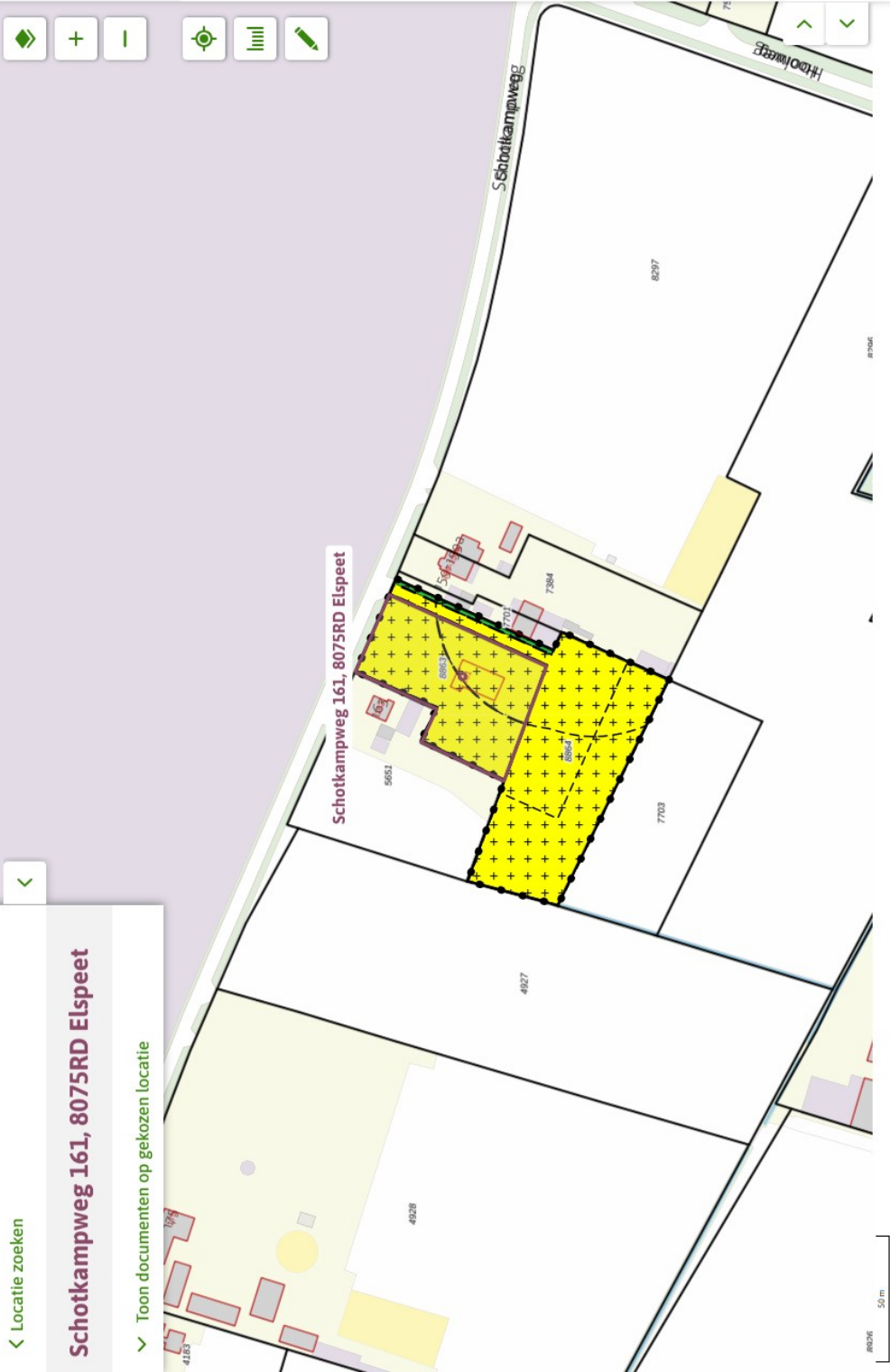
Regels op de kaart

Menu

< Locatie zoeken

Schotkampweg 161, 8075RD Elspeet

> Toon documenten op gekozen locatie



Schotkampweg 161 Elspeet

bestemmingsplan - Gemeente Nunspeet

meer documenten merken

vastgesteld 25-04-2024 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij de Regels Bijlagen bij Toelichting

Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (3)

Waarde - Archeologie 2

Wonen

Wonen

Bouwaanduidingen (2)

specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouwen uitgesloten

specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouwen uitgesloten

Maatvoeringen (3)

Maximum aantal wooneenheden (2)

Regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in een woning of in een woonhuis al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
 - b. de gronden zijn mede bestemd voor landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting;
- met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere werken, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

Op de voor "Wonen" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Omgevingsvergunningen voor het bouwen van het nieuwe woonhuis (woning nummer 1) als hoofdgebouw (volgens tekening bijlage 2), en voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij het nieuwe woonhuis (woning nummer 1, volgens tekening bijlage 2), mogen slechts worden verleend indien de voormalige (agrarische) bouwwerken van circa 851 m² zoals aangegeven op de tekening volgens bijlage 3, en in de tabel volgens bijlage 4, zijn gesloopt. Hierbij dient ook het onderstaande lid 4.2.1, letter b. in acht worden genomen.
- b. Omgevingsvergunningen voor het bouwen van het nieuwe woonhuis (woning nummer 1) als hoofdgebouw (volgens tekening bijlage 2), en voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij het nieuwe woonhuis (woning nummer 1, volgens tekening bijlage 2), mogen slechts worden verleend indien de voormalige (agrarische) bedrijfswoning van circa 183 m², zoals aangegeven op de tekening volgens bijlage 3 is gesloopt. Hierbij dient ook het bovenstaande lid 4.2.1, letter a. in acht worden genomen.
- c. Omgevingsvergunningen voor het bouwen van het nieuwe woonhuis (woning nummer 2) als hoofdgebouw (volgens tekening bijlage 2), en voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij het nieuwe woonhuis (woning nummer 2, volgens tekening bijlage 2), mogen slechts worden verleend indien de voormalige (agrarische) bouwwerken van circa 851 m² zoals aangegeven op de tekening volgens bijlage 3, en in de tabel volgens bijlage 4, zijn gesloopt.
- d. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten**' mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor een hoofdgebouw dienen de regels volgens artikel 4, lid 4.2.1 mede in acht worden genomen;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- c. per bestemmingsvlak mag niet meer dan één woonhuis worden gebouwd, volgens de bouwaanduiding '**maximum aantal wooneenheden**';

- d. ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouwen uitgesloten**' mogen geen hoofdgebouwen (geen woonhuizen) worden gebouwd.
- e. de afstand van een woonhuis ten opzichte van de weg zal ten minste 3 meter of de **bestaande** afstand bedragen;
- f. de oppervlakte van een woonhuis mag niet meer dan 120 m² bedragen. Indien de bestaande oppervlakte groter is dan 120 m² mag de oppervlakte van een woonhuis (inclusief, indien van toepassing, niet woongedeelten binnen het oorspronkelijke boerderijpand) ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen.

In afwijking van van het hierboven gestelde geldt dat:

- 1. ter plaatse van de aanduiding '**maximum oppervlakte hoofdgebouwen (m²)**' de oppervlak per woning/woonhuis ten hoogste de ter plaatse aangegeven oppervlakte zal bedragen; en
- 2. ter plaatse van de aanduiding '**maximum oppervlakte (m²)**' de daar genoemde maximale oppervlakte is toegestaan;
- g. de goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen, tenzij de **bestaande** goothoogte hoger is, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte mag bedragen;
- h. de bouwhoogte mag niet meer dan 9 m bedragen, tenzij:
 - 1. de **bestaande** bouwhoogte hoger is, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte mag bedragen;
- i. de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen;
- j. kelders mogen uitsluitend worden gerealiseerd loodrecht onder het woonhuis, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, tot een diepte van niet meer dan 3,50 m;
- k. de afstand tot de bouwperceelgrens moet ten minste 3 m bedragen;

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van een **bijbehorend bouwwerk** bij een woning gelden de volgende regels:

- a. bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor een bijbehorend bouwwerk dienen de regels volgens artikel 4, lid 4.2.1 mede in acht worden genomen;
- b. een bijbehorend bouwwerk moet worden gesitueerd op een afstand van ten minste 1 m achter de **voorgevel** van het woonhuis, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand tenminste de bestaande afstand mag bedragen;
- c. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk moet worden gesitueerd op een afstand van ten hoogste 25 m van het dichtstbijzijnde punt van het woonhuis;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer bedragen dan 110 m². Indien het bebouwingsgebied groter is dan 500 m², mag de gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van de oppervlakte van het bebouwingsgebied vanaf 500 m² tot een maximum van 150 m². Waarbij geldt dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per woning niet meer mag bedragen dan 200 m², indien sprake is van het houden van dieren, waarbij minimaal 50 m² wordt gebruikt voor het stallen van vee, en waarbij aansluitend aan het bestemmingsvlak minimaal 5.000 m² agrarische grond als zodanig in gebruik is bij de bewoner van de woning, welk gebruik aantoonbaar van langere duur moet zijn en waarbij tevens sprake moet zijn van een beperkte veebezetting;
- e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3,50 m bedragen, tenzij de **bestaande** goothoogte hoger is, in welk geval de

- goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 m bedragen, tenzij de **bestaande** bouwhoogte hoger is, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte mag bedragen;
- g. de afstand tot de bouwperceelgrens moet ten minste 3 m bedragen;
- h. vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen niet worden voorzien van een kelder.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1,5 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijking afstand woonhuis tot de weg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.2.2, onder e**, in die zin dat een woonhuis dichter naar de weg wordt gebouwd, met dien verstande dat:

- a. dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- b. voor zover het geluidgevoelige functies betreft, wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **Artikel 7 Algemene bouwregels**;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.3.2 Afwijking oppervlakte woonhuis bij nieuwbouw of verbouw

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.2.2, onder f**, in die zin dat de oppervlakte van een woonhuis niet meer dan 140 m² mag bedragen, met dien verstande dat:

- a. het boerderijvormen betreft met cultuurhistorische en/of architectonische waarde en een lage goot- en bouwhoogte;
- b. de vergroting van de oppervlakte bijdraagt aan de cultuurhistorische waarde;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

4.3.3 Afwijking oppervlakte woonhuis ten behoeve van inwoning

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.2.2, onder f**, in die zin dat de oppervlakte van een woning niet meer dan 140 m² mag bedragen, met dien verstande dat de uitbreiding plaatsvindt ten behoeve van inwoning waarvoor afwijking is of wordt verleend als bedoeld in **4.5.4**.

4.3.4 Afwijking bouw erkers en serres

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.2.2, onder f**, in die zin dat de oppervlakte van een woonhuis wordt vergroot ten behoeve van de bouw van erkers of serres, met dien verstande dat de oppervlakte van een erker of een serre niet meer bedraagt dan 12 m².

4.3.5 Afwijking goothoogte bij waardevol pand

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.2.2, onder g, en 4.2.3, onder e**, ten behoeve van een afwijkende goothoogte indien deze bijdraagt aan de historische, cultuurhistorische en/of architectonische waarde, met dien verstande dat de goothoogte niet meer zal bedragen dan 6m en de afwijking in ondergeschikte mate voor delen van het gebouw wordt toegepast.

4.3.6 Afwijking bouwhoogte woonhuis

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.2.2, onder h**, in die zin dat de bouwhoogte van een woonhuis wordt vergroot tot niet meer dan 10 m, met dien verstande dat:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.3.7 Afwijking dakvorm

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.2.2, onder i**, ten behoeve van een afwijkende dakvorm, met dien verstande dat het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

4.3.8 Afwijking afstand bijbehorend bouwwerk tot voorgevel woonhuis

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.2.3, onder b**, in die zin dat een bijbehorend bouwwerk op minder dan 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel vóór de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd, met dien verstande dat:

- a. dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.3.9 Afwijking afstand vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot woonhuis

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.2.3, onder c**, in die zin dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebouwd op een afstand van meer dan 25 m vanaf het dichtstbijzijnde punt van het woonhuis, met dien verstande dat:

- a. er binnen de afstand van 25 m redelijkerwijs geen ruimte aanwezig is voor de bouw van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.3.10 Afwijking afstand tot bouwperceelgrens

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.2.2, onder k, en 4.2.3, onder g**, in die zin dat de afstand van een gebouw tot de bouwperceelgrens minder bedraagt dan 3 m, met dien verstande dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.3.11 Afwijken aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan een woonhuis

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.2.3, onder d**, ten behoeve van het vergroten van een woonhuis dat kleiner is dan 120 m² door middel van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, mits:

- a. het aan te bouwen bijbehorende bouwwerk wordt gebruikt voor de uitbreiding van een primaire woonfunctie (uitbreiding woonkamer, keuken, badkamer of slaapkamer);
- b. het aan te bouwen bijbehorende bouwwerk ten hoogste 25 m² bedraagt;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van het woonhuis en het aan te bouwen bijbehorende bouwwerk niet meer bedraagt dan de in **4.2.2, onder f**, genoemde maximale oppervlakte;
- d. de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken als bedoeld in **4.2.3, onder d**, al volledig is benut;
- e. de goothoogte van het aan te bouwen bijbehorende bouwwerk ten hoogste 3,5 m zal bedragen;
- f. de bouwhoogte van het aan te bouwen bijbehorende bouwwerk ten hoogste 7,5 m zal bedragen;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden ten behoeve van een grondwal;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van een woonhuis en de daarbijbehorende bouwwerken voor een aan huis verbonden beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, met dien verstande dat dit is toegestaan indien:
 - 1. ten hoogste 40% van de gezamenlijke oppervlakte van het woonhuis met de daarbijbehorende bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep en/of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, mits deze gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²,
 - 2. de uitstraling als woning intact blijft;
 - 3. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
 - 4. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale ontwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
 - 5. geen detailhandel wordt uitgeoefend;
 - 6. geen sprake is van reclame-uitingen en buitenopslag;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van een woonhuis voor meer dan één woning, tenzij ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - gesplitst**', in welk geval een woonhuis mag worden gebruikt voor te hoogste twee woningen;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardenbak;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bewoning;
- f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – logies';
- g. het gebruiken of laten gebruiken van een woonhuis ten behoeve van een extra huishouden;
- h. het gebruiken of laten gebruiken ten behoeve van bewoning van bijbehorende bouwwerken - die al dan niet omgevingsvergunningvrij zijn gerealiseerd - waarin de bewoning in verband met mantelzorg niet binnen drie maanden is beëindigd;
- i. het gebruiken of laten gebruiken van de nieuw te bouwen woonhuizen/woningen met nummer 1 en met nummer 2, volgens de

tekening overeenkomstig de bijlage 2 bij deze Regels, en het gebruiken of laten gebruiken van de bestaande voormalige bedrijfswoning, volgens de tekeningen overeenkomstig de bijlagen 2 en 3 bij deze Regels, voor de bestemming/functie "Wonen", indien de landschappelijke inpassing overeenkomstig het Landschappelijke Inpassingsplan Schotkampweg 161 d.d. maart 2021 (aangepast mei 2021), volgens bijlage 1 bij deze Regels, niet is gerealiseerd en niet in stand wordt gehouden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijking woningsplitsing

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4, lid 4.1, onder onder a, en artikel 4, lid 4.2.2, onder c, en artikel 4, lid 4.4.1, onder c, in die zin dat twee woningen in 1 woonhuis worden gevestigd (woningsplitsing), met dien verstande dat:

- a. het de oorspronkelijke woning betreft;
- b. de inhoud van de twee woningen tezamen niet minder dan 700 m³ bedraagt;
- c. de woningsplitsing uit milieu-oogpunt toelaatbaar is, waaronder begrepen geluid en externe veiligheid;
- d. door de woningsplitsing de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden niet onevenredig worden geschaad;
- e. de afwijkingsbevoegdheid passend is in het geldende woningbouwbeleid;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.5.2 Afwijking paardenbak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4, lid 4.4.1, onder d ten behoeve van het gebruik en de bouw van 1 paardenbak voor eigen hobbymatig gebruik, met dien verstande dat:

- a. de paardenbak moet zijn gesitueerd bij een woning, waarbij geldt dat de paardenbak voor niet minder dan 20% moet zijn gelegen in het bestemmingsvlak waarin de woning is gelegen. In geval een deel van de paardenbak buiten het bestemmingsvlak waarin de woning is gelegen wordt aangelegd, de afwijking wordt toegepast in combinatie met de afwijking opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2023" bij de bestemming "Agrarisch", "Afwijking paardenbak" (artikel 3, lid 3, sublid 3.5.3);
- b. de paardenbak moet zijn gesitueerd achter de voorgevel van de woning;
- c. de oppervlakte van de paardenbak niet meer mag bedragen dan 800 m²;
- d. daarbij tevens de bouw van lichtmasten kan worden toegestaan tot een bouwhoogte van niet meer dan 6 m;
- e. de afstand tot een andere woning:
 - 1. niet minder dan 50 m mag bedragen, indien palen en masten ten behoeve van de paardenbak aanwezig zijn;
 - 2. niet minder dan 30 m mag bedragen, indien geen palen en masten ten behoeve van de paardenbak aanwezig zijn;
- f. palen en masten ten behoeve van de paardenbak niet zijn toegestaan buiten het bestemmingsvlak;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.5.3 Afwijking mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.4.1, **onder e** ten behoeve van mantelzorg in een aangebouwd of vrijstaand bijbehorend bouwwerk of een aparte unit bij een woning, met dien verstande dat:

- a. de zorgbehoefte objectief aannemelijk is gemaakt;
- b. verzekerd is dat na beëindiging van de mantelzorg het bijbehorend bouwwerk ongeschikt wordt gemaakt voor bewoning ten behoeve waarvan een overeenkomst wordt gesloten;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeerssituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.5.4 Afwijking inwoning

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **4.4.1, onder g** in die zin dat een woonhuis wordt gebruikt voor meer dan één huishouden ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van één extra huishouden van één of twee personen;
- b. de vloeroppervlakte van het inwoondeel niet meer dan 60 m² mag bedragen;
- c. de inwoning wordt gerealiseerd op de begane grond waarbij minimaal 30 m² in het architectonische hoofdgebouw wordt gerealiseerd.

4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

4.6.1 Vergunningsplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- het vellen of rooien van houtopstanden, houtwallen, singels, bomenrijen, boomgroepen en bos, voorzover dat in de Bomenverordening 2021 van de gemeente Nunspeet is bepaald.

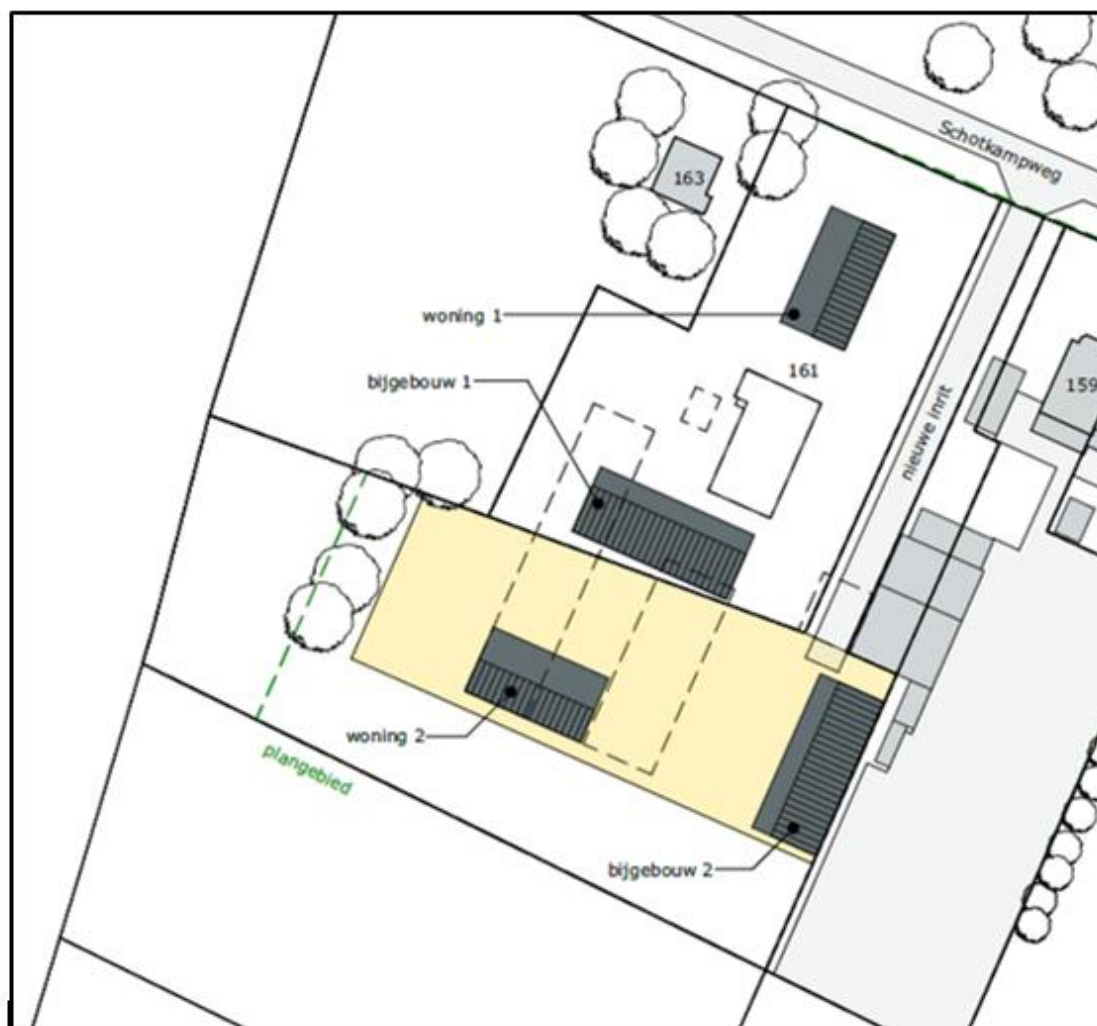
4.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 4, lid 4.6.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden die;

- a. normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden betreffen;
- b. worden uitgevoerd krachtens een vastgesteld beheerplan.

4.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk en werkzaamheden als bedoeld in artikel 4, lid 4.6.1 kan slechts worden verleend, met dien verstande dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting.



F05651

F08863

bakhuys
21 m²

woning
183 m²

voormalige stal
452 m²

F07701

berging (gedeeltelijk)
70 m²

F07384

voormalige stal
308 m²

F08864

F07703



Nrs.	Te slopen bebouwing	Aantal m2
1.	Voormalige stal 1.	452 m2
2.	Voormalige stal 2.	308 m2
3.	Bakhuis	21 m2
4.	Berging (gedeeltelijk)	70 m2
Totaal		851 m2



Borgo

Tuin- en landschapsarchitectuur
Rietvenseweg 10 / 5427 LR Boekel
M 06 559 557 15 / E borgo.veen@gmail.com

Toelichting Landschappelijk Inpassingsplan Schotkampweg 161

Locatie: Schotkampweg 161
8075 RD Elspeet

Gemeente: Gemeente Nunspeet

Opgesteld door: Borgo Tuin- en landschapsarchitectuur

Datum: Maart 2021
Aangepast: mei 2021

Tekeningnummer: 1770.2



1 Aanleiding

In verband met de herstructurering van het kavel en de gebouwen aan de Schotkampweg 161 is een Landschappelijk Inpassingsplan vereist. Het Landschappelijk Inpassingsplan zorgt voor een goede ruimtelijke inrichting van de locatie en laat zien hoe de nieuwe woning met schuur wordt ingepast. Voor het terrein met de oude boerderij geldt dat bij een eventuele vervanging hiervan, de herbouw in de noordelijk hiervan gelegen wei zal plaatsvinden.

De uitwerking van het inrichtingsplan voor het groen moet passend zijn in de karakteristiek van de omgeving. De gemeente Nunspeet heeft hiertoe reeds een aanzet gegeven. Daarnaast wordt in deze toelichting uitgelegd waarom bepaalde keuzes ten aanzien van het groen op erfniveau gemaakt zijn.

Onderstaande afbeelding laat de toekomstige situatie zien, waarbij Agrifirm zorgt voor de begeleiding van de aanvraag.



Bestaande situatie (links) en nieuwe situatie (rechts), bron: Agrifirm

Er komt een lange toegangswegen naar achteren die nodig is om de nieuwbouw te kunnen bereiken. Dit is aanleiding om een fraaie laan te kunnen aanleggen. Ten behoeve van de privacy gaat de voorkeur uit naar singels en hagen ter afscherming.

Er zijn twee entrees nodig aan de Schotkampweg.

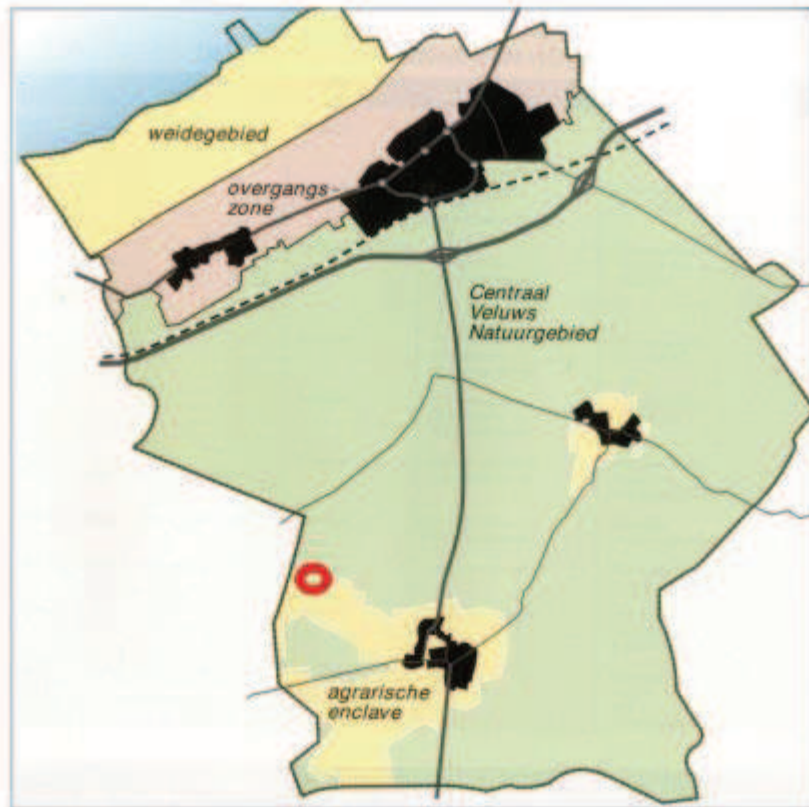
De bestaande beplantingen op dit erf zijn oude coniferen en sparren. Het zijn versleten beplantingen en zullen worden vervangen door soorten die landschappelijk passend zijn.

2 De karakteristiek van het landschap en de omgeving

Het buitengebied van de Gemeente Nunspeet is bijzonder fraai en divers. Zoals in het Landschapsontwikkelingsplan Nunspeet (2005) en het Bestemmingsplan Buitengebied (2015) wordt geschetst kent Nunspeet een contrastrijke afwisseling aan deelgebieden:

- Open veenweidegebied.
- Halfopen overgangsgebied (kleinschalig kampenlandschap).
- Besloten Centraal Veluws Natuurgebied (CVN).

In het Landschapsontwikkelingsplan zijn vijf deelgebieden onderscheiden, waarbij de locatie valt onder deelgebied 5: Agrarische enclave (zie onderstaande afbeelding).

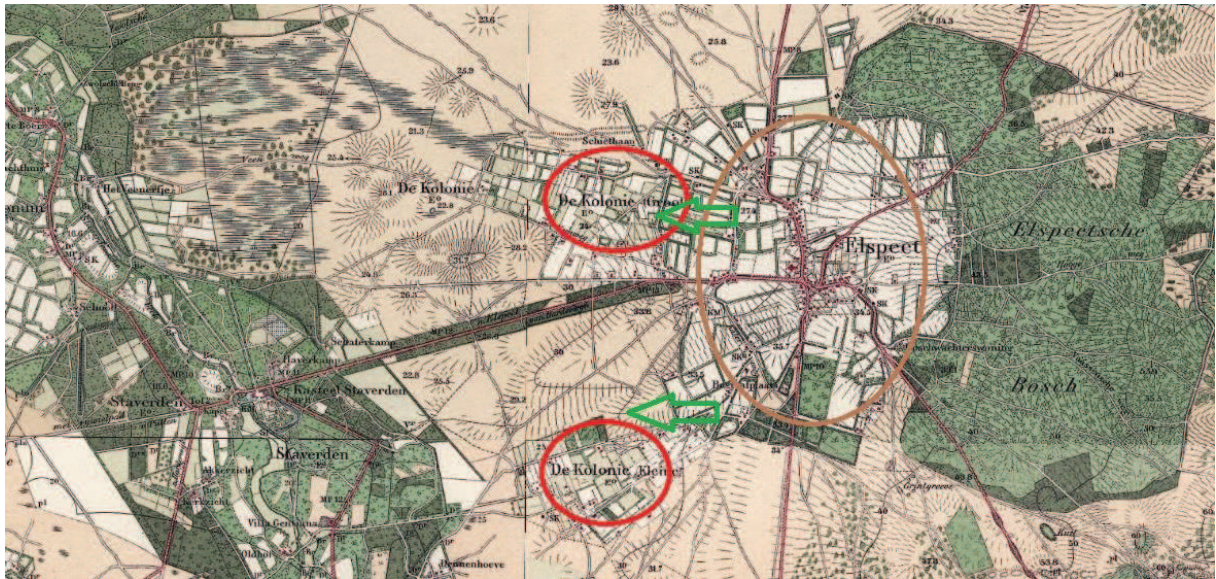


Landschapseenheden in de gemeente Nunspeet.

Deelgebieden:

1. Randmeerkust
2. Weidegebied
3. Overgangszone
4. Centraal Veluws Natuurgebied
5. Agrarische enclaves

De agrarische enclaves betreffen de enclave Vierhouten en de enclave Elspeet. Het zijn open ruimtes in het zeer besloten bosgebied van het CVN. Elspeet en Vierhouten zijn oude enkdorpen, ontstaan op kruisingen van oude handelswegen. Direct rondom beide dorpen worden de enclaves gekenmerkt door een kleinschalig, halfopen enkenlandschap met verspreide bebouwing en opgaande beplanting. Bij wijze van uitzondering zijn vanuit Elspeet op enige afstand van het oude enk dorp heideontginningen plaatsgevonden onder de namen Grote Koloniën en Kleine Koloniën.



Topotijdreis, topografische situatie ca. 1930

In de bruine ovaal: enkldorp Elspeet. In de rode ovalen: De Kolonie (Grote) en De Kolonie (Kleine). De Koloniën vormen een aparte eenheid binnen de Agrarische enclaves. De locatie Schotkampweg 161 hoort tot de Grote Kolonie. Ook op de bovenstaande kaart is te zien dat de Grote Kolonie in 1930 nog niet was afgerond. Het ging tot ongeveer de Bergweg en de zuidelijke grens was de Veenweg. Zoals de naam al doet vermoeden was het gebied rond de Veenweg natter. Meer westwaarts was een drassig heidegebied, op de kaart aangegeven met zwart gestreepte banen.

Samen is het een landschap van de jonge heideontginningen, waarbij onderscheid te maken is in een oudere ontginning en een nattere heideontginning.



De locatie Schotkampweg 161 ligt in de rode cirkel en komt pas voor het eerst voor op de kaart uit 1957. (Bron: topotijdreis.nl). Opvallend zijn:

- de uitbreidingen van de bossen
- de groei van de bebouwing aan de Stakenbergweg
- het open heidegebied van de Schotkamp
- De Veenberg
- het lage, natte gebied ten zuidwesten van de locatie.

3 Ruimtelijke en landschappelijke kaders

Het perceel is gelegen in een jong heideontginningenlandschap. Ten opzichte van andere landschappen van de jonge heideontginningen is de kavelstructuur hier minder rationeel en grootschalig. Wel is het gebied vrij vlak. De nabijheid van het imposante Veluws natuurgebied is aan de Schotkampweg overheersend qua sfeer en gebruik (recreatie). Het gebied tussen Bergweg-Schotkampweg-Stakenbergweg lijkt, omdat het omringd is door de robuuste natuur, een enclave binnen een enclave te zijn.



De analyse van het landschap laat zien dat het gebied Schotkapweg-Stakenbergweg rondom De Veeneberg een eigen karakteristiek heeft. Het heeft meer weg van een kamponginnenlandschap en is hoger en droger dan het gebied ten zuiden hiervan (nabij de Veenweg). De kavelstructuur is niet erg regelmatig, maar wel min of meer haaks op de Schotkampweg.

De soorten en type beplantingen kunnen hier deze analyse worden afgestemd. De type beplantingen die worden toegepast zijn hagen, boomrijen, singels en een bosje. De soorten zijn onder andere eik, beuk, noot, kastanje, linde en voor het bosplantsoen: meidoorn, hazelaar, vuilboom, krent, kornoelje.

In de Notitie Ruimtelijke Kwaliteit (2012) is tot op niveau van het erf, per deelgebied, de gewenste structuur uitgewerkt.

Erven in de agrarische enclaves

Landschap

De agrarische enclaves vormen open, duidelijk omkaderde ruimtes, binnen het zeer besloten bosgebied van de Veluwe. Karakteristiek zijn de essen, enkdorpen, houtwallen en singels. Verder ook de afwisseling tussen open ruimten met akkers en weilanden en verspreide bebouwing en meer besloten kleinschalige bebouwing met stevige houtwallen en bospercelen. Hoofdfunctie is hier landbouw met zowel kleinschalige landbouw als intensieve veeteelt.

De strategie voor dit gebied is gericht op behoud en versterking van het kleinschalige besloten en agrarische karakter. Verder betekent dit verbetering van de beeldkwaliteit door herstel van kenmerkende landschapselementen en het beleefbaar maken van cultuurhistorische waarden.

Bestaande erven in dit gebied

Binnen de enclaves zijn duidelijke verschillen tussen de erven, afhankelijk van het soort landbouw. Bij erven met intensieve veehouderij is er vaak sprake van een groot bebouwd oppervlak met lage schuren en de meer kleinschalige landbouw en melkveebedrijven. Van oudsher staan boerderijen aan de randen van de enken en essen. De intensieve veehouderij ligt veelal verspreid in de meer open gebieden waar vaak ook veel kavelgrensbeplanting is verdwenen.

Aandachtspunten voor functieverandering in de enclaves

Landschap

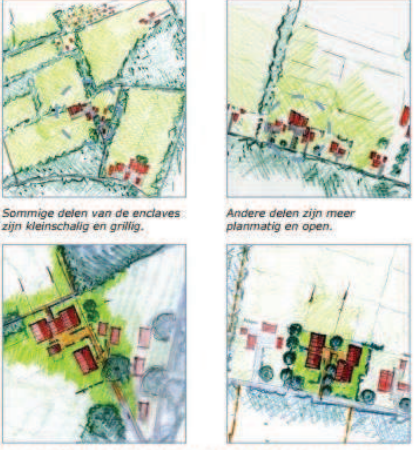
- Sluit aan op bestaande houtwallen en singels.
- Geef erven met beplanting een plek in landschap, maar maak geen groen eiland van het erf.
- Geen bebouwing en groen op essen en enken. Bebouwing en groen aan de randen.

Erf

- Erfbeplanting aan één of twee zijden van het erf.
- Enken en essen open houden.

Gebouwen

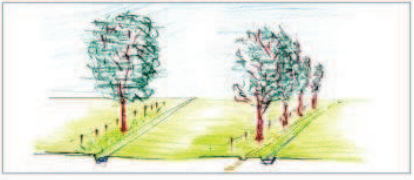
- Gebouwen zijn laag.



Sommige delen van de enclaves zijn kleinschalig en grillig.

Andere delen zijn meer planmatig en open.

Nieuwe erven dragen bij aan het landschap door nieuwe zichtlijnen te creëren (sloop bebouwing) en verdwenen groenstructuren aan te vullen. Dit gebeurt in de vorm van open singels en houtwallen om zichtlijnen tussen de verschillende ruimten te houden.



- De perceelscheidingen zullen worden uitgevoerd door groen: hagen, boomrijen en singels; geen afscheidingsmuren.
- Bestratingsmateriaal is passend in de omgeving.
- De beplanting is passend in de omgeving en streekeigen. Als laanboom wordt gekozen voor linde. Aan de achterzijde komt een bomensingel van berken met een onderbegroeiing van meidoornhaag. Andere hagen zijn beuk of een landschappelijke haag. Dit is een losse haag bestaande uit meerdere soorten ("landschappelijke haag bestaande uit gemengde soorten").
- Singels, hagen en bomen krijgen voldoende ruimte om goed te kunnen uitgroeien: singels zijn minimaal 4 meter breed, een gemengde haag is twee meter breed, een geschoren haag is 0,8 tot 1 meter breed. Hoogte van de hagen: 1 tot 2 meter.
- Afstand tussen de bomen: minimaal 8 meter.

4 Uitwerking beplantingsplan

Uitgangspunten:

- Het plan past binnen de door de gemeente Nunspeet gestelde kaders.
- Het plan maakt gebruik van bij het landschap passende soorten en beplantingstypen.
- Het plan zal de natuur rondom de locatie niet belemmeren. De hagen zullen daarom niet hoger worden dan maximaal 1,5 à 2 meter i.v.m. reeën en herten.
- Vanaf de weg dienen zichtlijnen naar het omliggende gebied gehandhaafd te blijven.

De bebouwingen hoeven niet weggestopt te worden: het gaat hier immers om een agrarische enclave. Het gaat om inpassen; de aanwezigheid van de erven mag de voorbijganger ervaren.

De extra lange inrit in het midden van het perceel naar het toekomstige erf krijgt een laanbeplanting (linde) en een flinke dichte singel. Voor het overige wordt het erf omlijst door beukenhagen, een meidoornhaag en landschappelijke hagen. Aan de achterzijde komt een bomensingel bestaande uit 7 stuks berk. Samen met de vogelbosjes geeft dit een mooi afwisselend effect, gezien vanuit bijvoorbeeld de Stakenbergweg. Tevens zijn deze dichte, hoge elementen belangrijk in verband met de privacy. Toepassing van lange lengtes van hetzelfde type beplantingen horen niet bij dit gebied. De geaccentueerde verspringingen haken hierop aan. Ook de kronen van de bomen en de vogelbosjes zorgen voor een fraaie “skyline” of silhouet.

Ten aanzien van de situering van de beplantingen is aansluiting op de bestaande kavelstructuur gezocht.

Beplantingslijst

Bomen: maat 10-12

Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	10 st
-------------------------------------	-------

Bomen: maat 6-8

Berk (<i>Betula pendula</i>)	7 st
--------------------------------	------

Bosplantsoen: maat 60-80, tweejarig plantsoen

Vogelbosjes, 220 m² 1,25m x 1,25 m in verspringend verband; 125 stuks

Eik (<i>Quercus robur</i>)	50 st
Hazelaar (<i>Corylus avellana</i>)	25 st
Vuilboom (<i>Rhamnus frangula</i>)	25 st
Kornoelje (<i>Cornus sanguinea</i>)	25 st

Singel, drie rijen, 1,25m x 1,25 m verspringend verband, 300 stuks

Eik (<i>Quercus robur</i>)	100 st
Hazelaar (<i>Corylus avellana</i>)	50 st
Vuilboom (<i>Rhamnus frangula</i>)	50 st
Krent (<i>Amelanchier lamarckii</i>)	50 st

Lijsterbes (<i>Sorbus aucuparia</i>)	25 st
Kornoelje (<i>Cornus sanguinea</i>)	25 st

Gemengde haag, 4 st/m, 200 st totaal

- | | |
|--|-------|
| - Beuk (<i>Fagus sylvatica</i>) | 50 st |
| - Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) | 50 st |
| - Veldesdoorn (<i>Acer campestre</i>) | 50 st |
| - Meidoorn (<i>Crataegus monogyna</i>) | 50 st |

Beukenhaag, <i>Fagus sylvatica</i> , 4 st/m	225 st
---	--------

Meidoornhaag, <i>Crataegus x media</i> , 4 st/m	275 st
---	--------

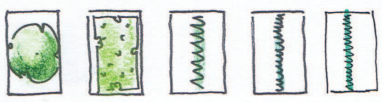
Beheer en onderhoud

De lindebomen opkronen in de jeugdfase tot een voldoende hoogte is bereikt om onderdoor te kunnen rijden.

Vogelbosjes en singels regelmatig afzetten om de gevarieerdheid in soortenopbouw te behouden.

De landschappelijke haag, de beukenhaag en de meidoornhaag regelmatig snoeien zodat zij niet hoger worden dan 1,5 tot 2,0 meter.

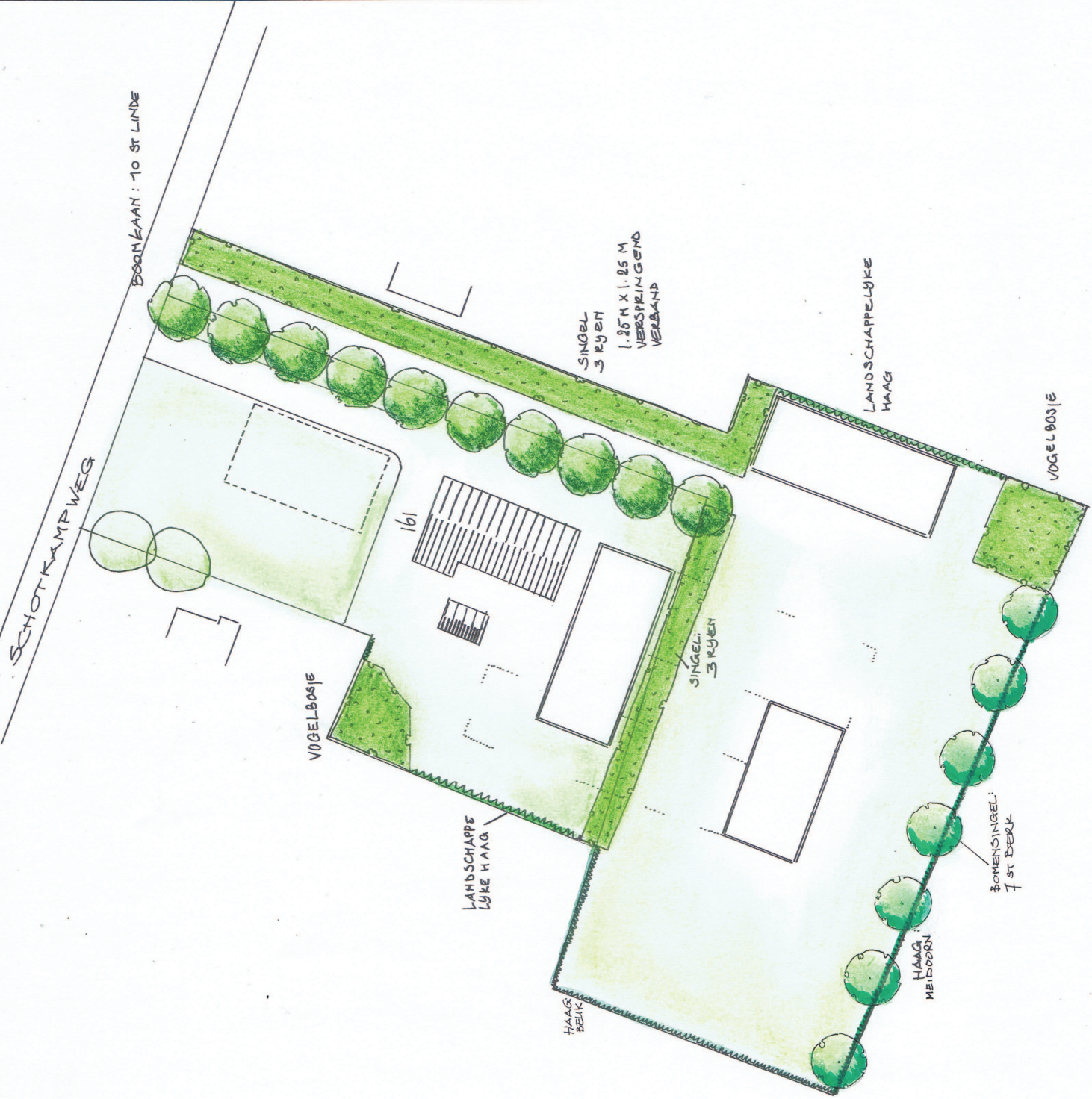
BOOMLEAAN: 10 ST LINDE
 MAAT 10 x 12 (TILIA PLATYRHYLOS)
 7 ST BERK MAAT 6-8



BOSPLANTSOELEN:
 1,25 M x 1,25 M VERSPREKEND
 VERBAND, SINGEL EN BOSJE
 LANDSCHAPPELIJKE HAAG
 GEMENGDE SOORTEN 4 ST/M
 BELIKEN HAAG (FAGUS SYLV.)
 4 ST/M
 MEIDOORHAAG 4 ST/M



BY DEZE TEKENING HOORT EEN TOELICHTEND
 RAPPORT



Opdrachtgever: VERHOEF
 SCHOTKAMPWEG 161
 8075 RD ELSTREET

Tekeningnr: 1770.2
 Datum: MEI 2021
 MEI 2021

Rijwensweg 10
 5427 LB Boedel
 M 06 559 55715
 E borgo.veen@gmail.com



Borgo
 Tuin- en landschapsarchitectuur

Getekend:
 Janka Borgo

Schaal: 1:500



PLANGEBIED

plangebied

BESTEMMINGEN

G

Groen

W

Wonen

DUBBELBESTEMMINGEN

WR-A2

Waarde - Archeologie 2

BOUWAANDUIDINGEN

[sb-hu]

specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouwen uitgesloten

[sb-gu]

specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten

MAATVOERINGSAAANDUIDINGEN

1

maximum aantal wooneenheden

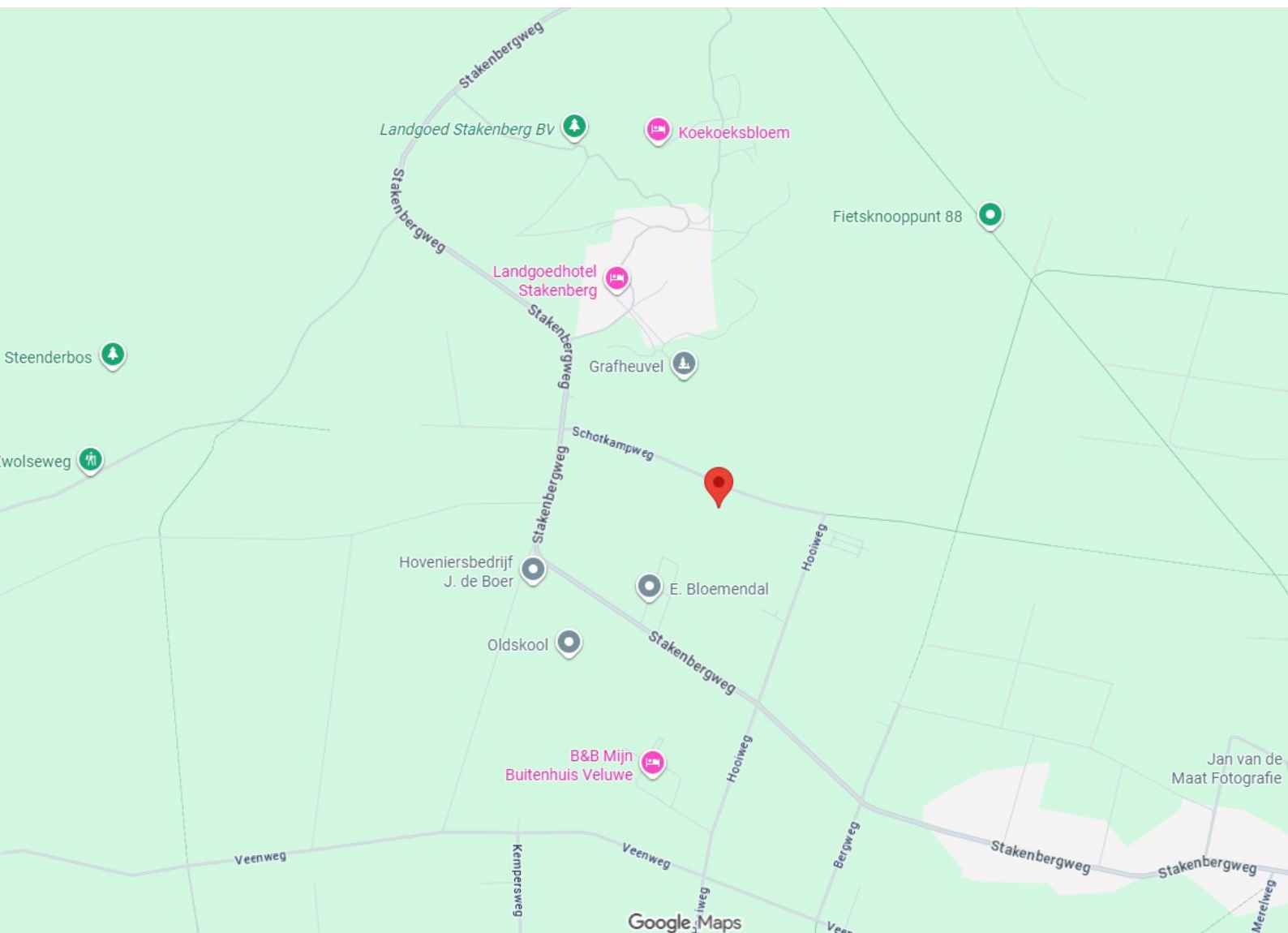
m 183

maximum oppervlakte hoofdgebouwen (m2)

VERKLARINGEN

gbkn- en kadastrale gegevens

	GEMEENTE NUNSPEET			
	Team	ROV	Formaat	A2
	Bestemmingsplan Schotkampweg 161		Getekend: DM	versie
			Datum: 19 maart 2024	vg02
			Schaal: 1: 500	
		tekening nr. NL.IMRO.0302.BPO161		



**Wij staan
voor de mooiste plekjes
... en we hebben
alles in huis**



Putterweg 17 Ermelo | tel: (0341) 567 810