

TE KOOP



Buitendijksweg 10 B, Kampen

Vraagprijs € 625.000 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

132 m²

Perceeloppervlakte

1350 m²

Inhoud

555 m³

Energie label

A

> Omschrijving

Prachtige, semi-vrijstaande woning met luxe afwerking en energielabel A in het buitengebied van Kampen.

Wonen in alle rust, met de natuur als uw achtertuin en toch dicht bij de stad? Deze woning aan de Buitendijksweg biedt u precies dat! In 2017/2018 is deze unieke woning (oorspronkelijk een veestal) volledig getransformeerd tot een moderne, energiezuinige woning met een prachtige afwerking.

Op het voormalige boerenerf staan momenteel twee woningen, in het verleden was dit een enkele woning (woonboerderij met veestal). De kavels zijn in 2017 kadastraal gesplitst en er is vervolgens een extra woonrecht gevestigd op het perceel met de oorspronkelijke veestal. Op één van de luchtfoto's hebben wij het object/perceel ter verduidelijking rood omrand.

Ruimte, comfort en karakter

Binnen treft u een sfeervolle en royale living, waar grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk lichtinval. De open indeling en hoogwaardige afwerking maken van deze ruimte een heerlijke plek om te verblijven. De woonboerderij is levensloopbestendig met een ruime slaapkamer, tweede slaapkamer en moderne badkamer op de begane grond. De begane grond beschikt ook over een tweede toilet in de hal.

Indeling van de woning:

- Entree bij de keuken
- Open keuken
- Woonkamer
- Hal
- Entree achterzijde
- Portaal met meterkast
- Toilet
- Slaapkamer
- Badkamer
- Kantoor/slaapkamer
- Bijkeuken





- Vliering, middels vlizotrap te bereiken

Bijgebouw/schuur met zadeldak:

- Schuurruimte op begane grond
- Inpandige overkapping
- Bergzolder

Een oase van groen

Op het ruime perceel van 1.350 m² geniet u van een prachtige tuin met fruitbomen, waar u in alle seizoenen kunt ontspannen. Hier ervaart u de vrijheid van het buitenleven, met het gemak van nabijgelegen voorzieningen. De ligging nabij het Reeve en de Roggebot bieden volop recreatiemogelijkheden in de waterrijke en groene omgeving.

BIJZONDERHEDEN:

- Volledig verbouwd in 2017/2018
- Energielabel A
- Duurzaam en energiezuinig
- Slaap- en badkamer op de begane grond
- Prachtige tuin met fruitbomen
- Riolering via pers pomp aangesloten op gemeentelijk riool
- Het object is vrijwel geheel vrijstaand, een bijkeuken met meterkast is gekoppeld met de woning Buitendijksweg 10
- Aansluiting gas, elektra en water zijn gezamenlijk met Buitendijksweg 10 (tussenmeters aanwezig, verbruik periodiek te verrekenen met eigenaren Buitendijksweg 10)

OPSTALRECHT:

- Het perceel van 1.350 m² is in eigendom van gemeente Kampen
- Er is een opstalrecht gevestigd welke loopt tot 03 juli 2067
- De retributie en pacht prijs is gekoppeld aan het pacht normen besluit. Bij wijziging van de prijzen in het pacht normen besluit worden de retributie en pacht aangepast.
- Huidige retributie: € 181,00 per jaar.

RECHT VAN OVERPAD:

- het perceel is vanaf de openbare weg toegankelijk via het

naastgelegen perceel (sectie R, nummer 6185), bekend als Buitendijksweg 10

- ten tijde van de overdracht zal een recht van overpad gevestigd worden in de akte van levering

BESTEMMING/WOONVERGUNNING:

- Wonen (woonvergunning verkregen in 2017)
- Cultuurhistorie voor het behoud van cultuurhistorische waarden
- Erfnummer 82

OMGEVING:

- Gelegen in het buitengebied van Kampen, dichtbij het Reevedorp en de Roggebotsluis
- Met 20 minuten bent u met de fiets in het centrum van Kampen

Zoekt u een unieke woonplek waar rust, ruimte en comfort samenkomen? Neem contact met ons op en ontdek deze prachtige woonboerderij zelf!



























































> Plattegrond

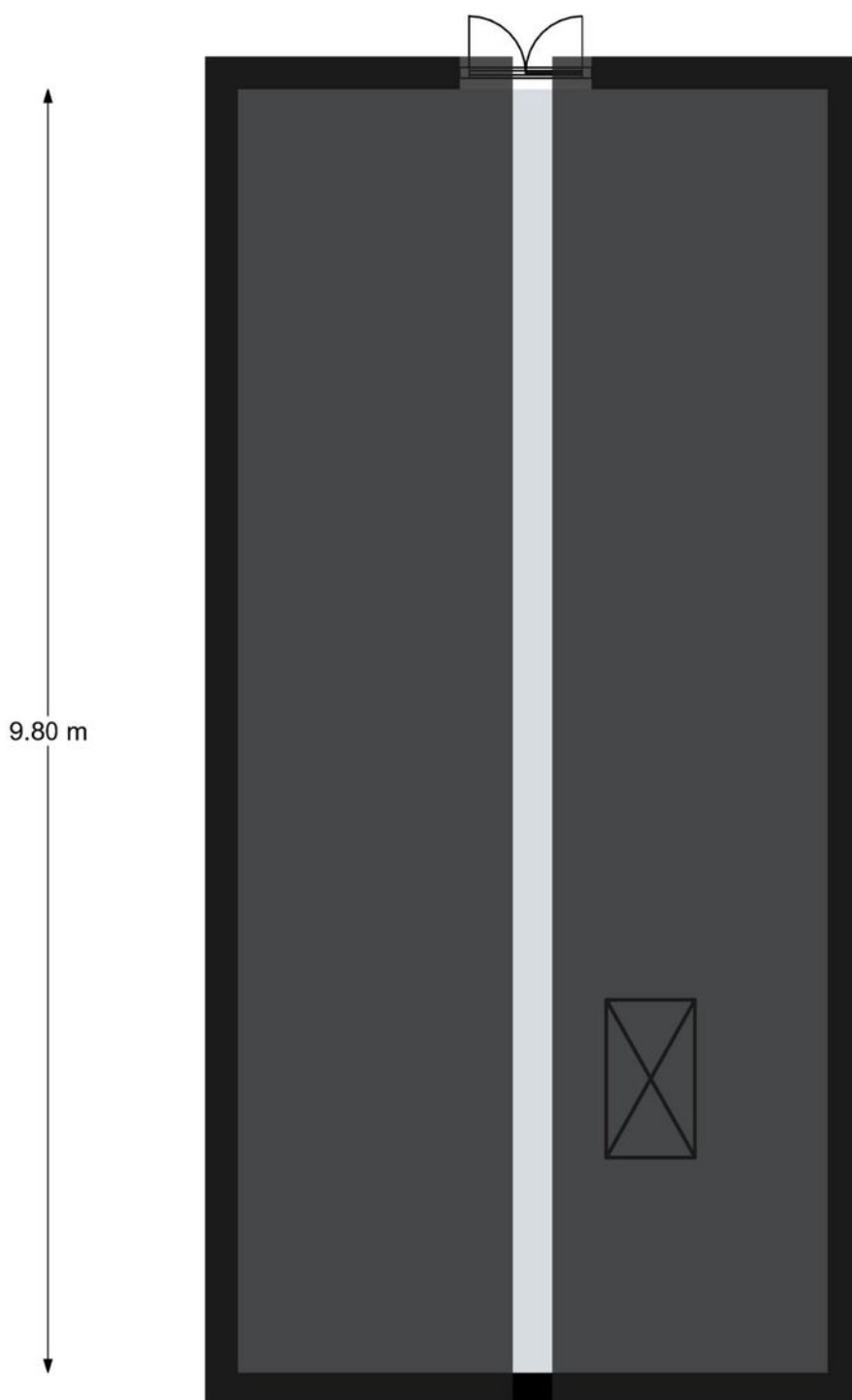
Ontdek de begane grond...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

> Plattegrond

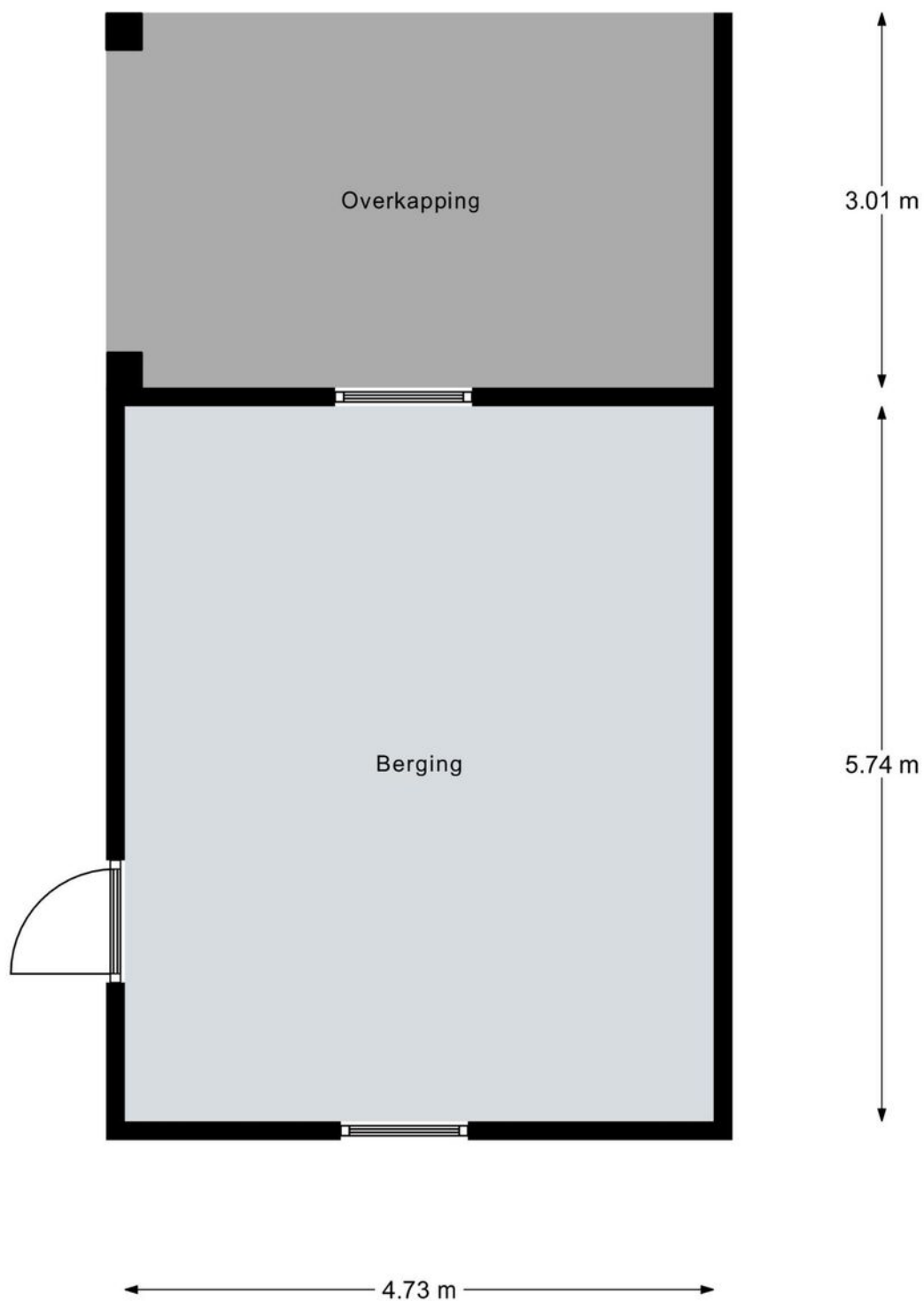
Ontdek de vliering...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

> Plattegrond

Ontdek de berging en overkapping...



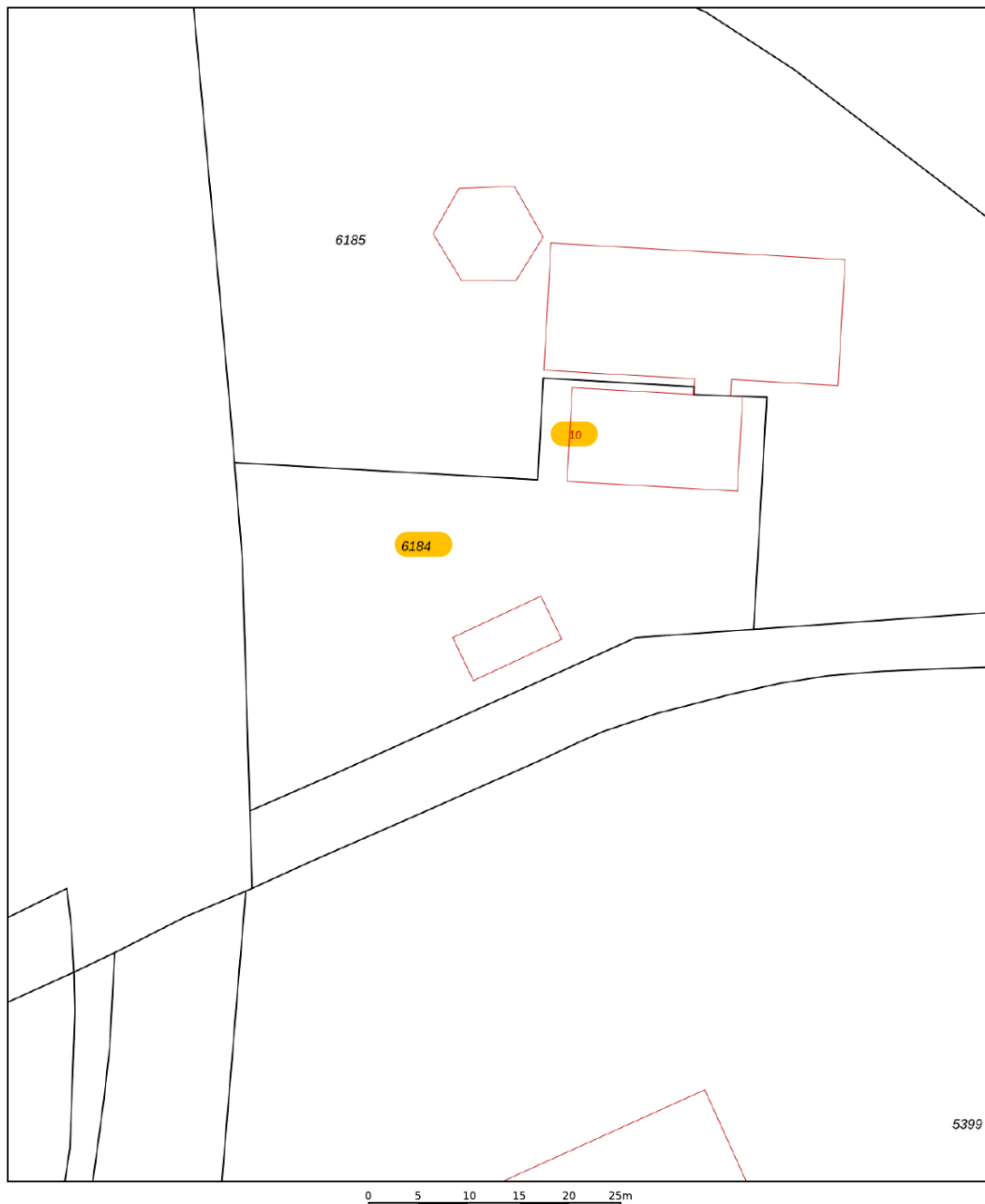
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

> Kadaster

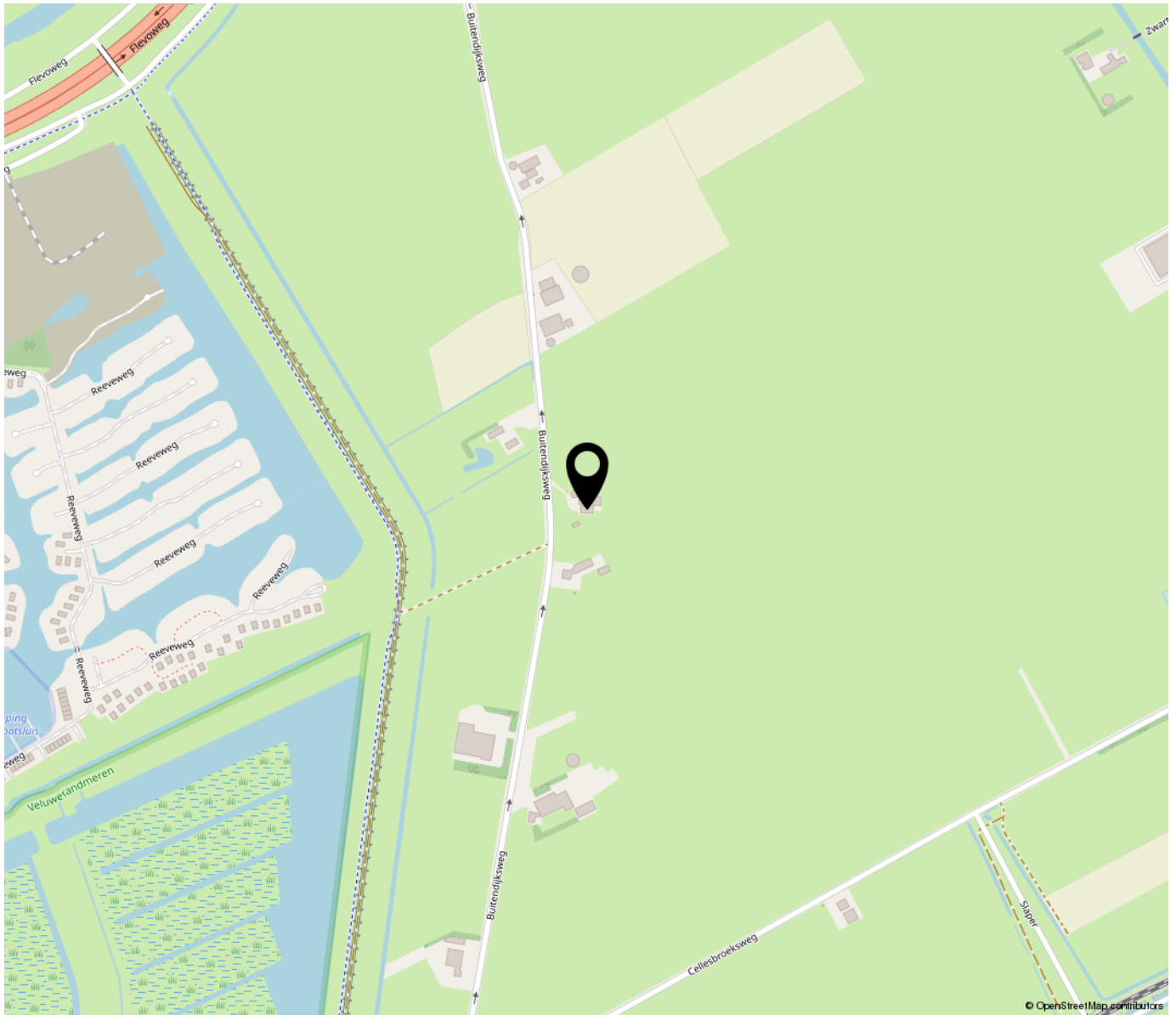
Ontdek het perceel...
van Buitendijksweg 10 B

Kadastrale kaart

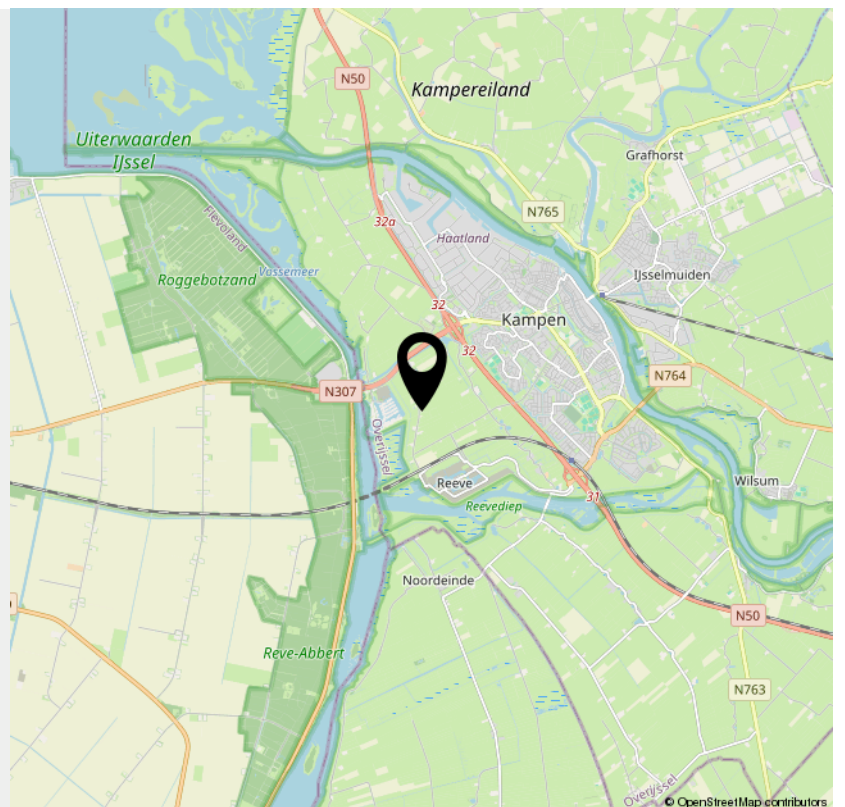
Uw referentie: Polinder



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Kampen	
	Huisnummer	Sectie P	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6184	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2024		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	



**“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		
- Buitenlampen en lantaarns	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Plank boven aanrecht	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			
- Plissé zonwering woonkamer	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 ophangstelsel				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
Keukenaccessories, 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/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/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
Oploadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Mechanische ventilatie	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
Opbergrekken in schuur			X	
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				
CV/geiser/boiler	Nee			

**Nederlandse Vereniging van Makelaars
in onroerende zaken NVM**

Verkoper is eigenaar/bewoner. In dit kader zijn de gestelde vragen zoveel mogelijk juist beantwoord;
koper heeft in dit kader een onderzoeksplicht.

Informatielijst behorende bij het perceel:

Adres: **Buitendijksweg 10B te Kampen**

Op grond van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek is het noodzakelijk dat de onderstaande informatielijst ingevuld wordt, zodat deze aan de koper ter hand kan worden gesteld. Hierdoor kunnen eventuele problemen in de toekomst worden vermeden!

1. Zijn u (zichtbare of onzichtbare) gebreken aan uw onroerende zaak bekend? Bijvoorbeeld: houtrot, lekkage, problemen met de vloeren of het dak. Zo ja, welke?	Originele woonhuis is een voormalige stal, het bouwjaar ligt rond 1900. De woning is vrijwel geheel opnieuw opgebouwd. De gebruikelijke woon- en leefsporen zijn aanwezig/zichtbaar. Onderdorpel westzijde deur woonkamer is toe aan vervanging. Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 120 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.
---	--

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

2. Zijn er de laatste jaren reparaties uitgevoerd/gebreken hersteld? Zo ja, welke?	Dak en het dak van de schuur, na stormschade vernieuwd (keurig hersteld). Het reguliere onderhoud is uitgevoerd.
3. Met welke kosten/reparaties zou de koper binnen enkele jaren geconfronteerd kunnen worden?	Kosten voor het reguliere onderhoud.
4. Bent u bekend met eventuele grondvervuiling van uw perceel of in de omgeving? Is er nog een olietank?	Nee, is verkoper niet mee bekend. Nee.
5. Rusten er op uw onroerende zaak erfdienstbaarheden/kettingbedingen of andere bijzondere bepalingen? Zo ja, welke?	Ja (gemeente Kampen) retributiekosten € 181,00 per jaar. Het heersend recht van overpad over Buitendijksweg 10 (tot 03-07-2067) wordt van een persoonlijk recht middels een akte van levering omgezet naar een zakelijk recht.
6. Zijn er nog lopende garanties op uw onroerende zaak of apparatuur overdraagbaar aan koper?	Nee, er zijn geen garanties overdraagbaar.
7. Gezinssamenstelling burens links? Gezinssamenstelling burens rechts?	Links: 2 volwassenen. Rechts: 2 volwassenen.

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

8. Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw buren of woonomgeving (geluidsoverlast, stankoverlast, omgeving, etc.)?	Nee, er zijn geen bijzonderheden te vermelden. Het betreft een agrarische omgeving.
9. Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend, welke voor een koper wetenswaardig zijn (mogelijke bestemmingswijzigingen, veranderingen in uitzicht of in de verkeerssituatie)?	Nee, er zijn geen ontwikkelingen bekend. Wel is er een vergunning verleend voor een woonhuis op de plaats van de voormalige veeschuur.
10. Rust er volgens het bestemmingsplan een bijzondere bestemming op het perceel?	Er rusten 3 bestemmingen op het perceel, nl. - Wonen 2 - Waarde – Archeologie 3 - Waarde Cultuurhistorie.
11. Zijn er bijkomende kosten (servicekosten, bijdrage aan Vereniging Van Eigenaren etc.)? Zo ja, welke?	Nee.
12. Hoe is uw pand geïsoleerd?	De woning is volledig geïsoleerd. Energie label: A.

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

13. Zijn er gebreken of bijzonderheden te vermelden over de technische installaties (bijvoorbeeld elektrische installatie/bedrading, leidingen voor gas, water, riolering, cv-ketel of warmwatertoestel)? • C.v.-ketel, type: • C.v.-ketel, bouwjaar: • Zonnepanelen: • Opbrengst, kWh/jaar: • Glasvezel: • Kabel:	Het riool loopt via een perspomp naar het gemeentelijk riool / 1x per jaar wordt dit doorgespoeld. Bij voorkeur bio-producten gebruiken (geen 4-laags toiletpapier). Nefit Proline NxT30/cw5 2017 (eigendom) N.v.t. N.v.t. Ja (Delta Fiber) € 16,-
14. Kloppen de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen? Zijn er tuinvergrotingen toegepast welke niet of nog niet notarieel in eigendom zijn overgedragen?	Ja. Nee.
15. Is er gebouwd of verbouwd zonder de vereiste vergunningen?	Nee.
16. Zijn er huurtoestellen (bijvoorbeeld een geiser)?	Nee.
17. Is er mogelijk asbesthoudend materiaal toegepast in uw woning (bijvoorbeeld zeil of eterniet dakbeschot)?	Gezien de leeftijd van de onroerende zaak zou het kunnen zijn dat er asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Het is verkoper echter niet bekend.

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

18. Zijn er fiscale bijzonderheden (bijvoorbeeld B.T.W., bouwgrond baatbelasting)?	Nee.
19. Is er door derden beslag op uw eigendom gelegd of bestaat de mogelijkheid dat dit zal gaan gebeuren?	Nee.
20. Zijn er aanschrijvingen (bijvoorbeeld van de nutsbedrijven of gemeentelijke instellingen)?	Nee.
21. Is u verder nog informatie bekend welke voor een koper van belang kan zijn?	Verkoper verklaart voor de toekomstige onderhandelingen pas gebonden te willen zijn na schriftelijke vastlegging en ondertekening van de koopovereenkomst.

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

22. LASTEN	Deze bedragen zijn ter indicatie, het verbruik kan per huishouden verschillen.	
Water (Vitens)	€ 10,-	12 x per jaar
Elektriciteit & gas (Energie Direct)	€ 261,-	12 x per jaar
Verbruik elektriciteit	2530	kWh per jaar
Verbruik gas	869	m ³ per jaar
Onroerende zaak belasting (incl. rioollasten)	€ 550,19	1 x per jaar
Waterschapslasten (incl. zuiveringslasten)	€ 580,68	1 x per jaar
Rioollasten	€ 127,20	1 x per jaar
Afvalstoffenheffing	€ 182,76	1 x per jaar
Restafval 13 ledigingen 240L restafval	€ 148,20	1 x per jaar
Water komt binnen op nr. 10.		
Gas en elektra komen binnen op nr. 10B.		
Water, gas en elektra worden middels tussenmeters periodiek verrekend.		
Meterkast aanwezig op nr. 10B		

Handtekening verkoper,
(en handtekening echtgeno(o)t(e) /
partner)

Plaats en datum:

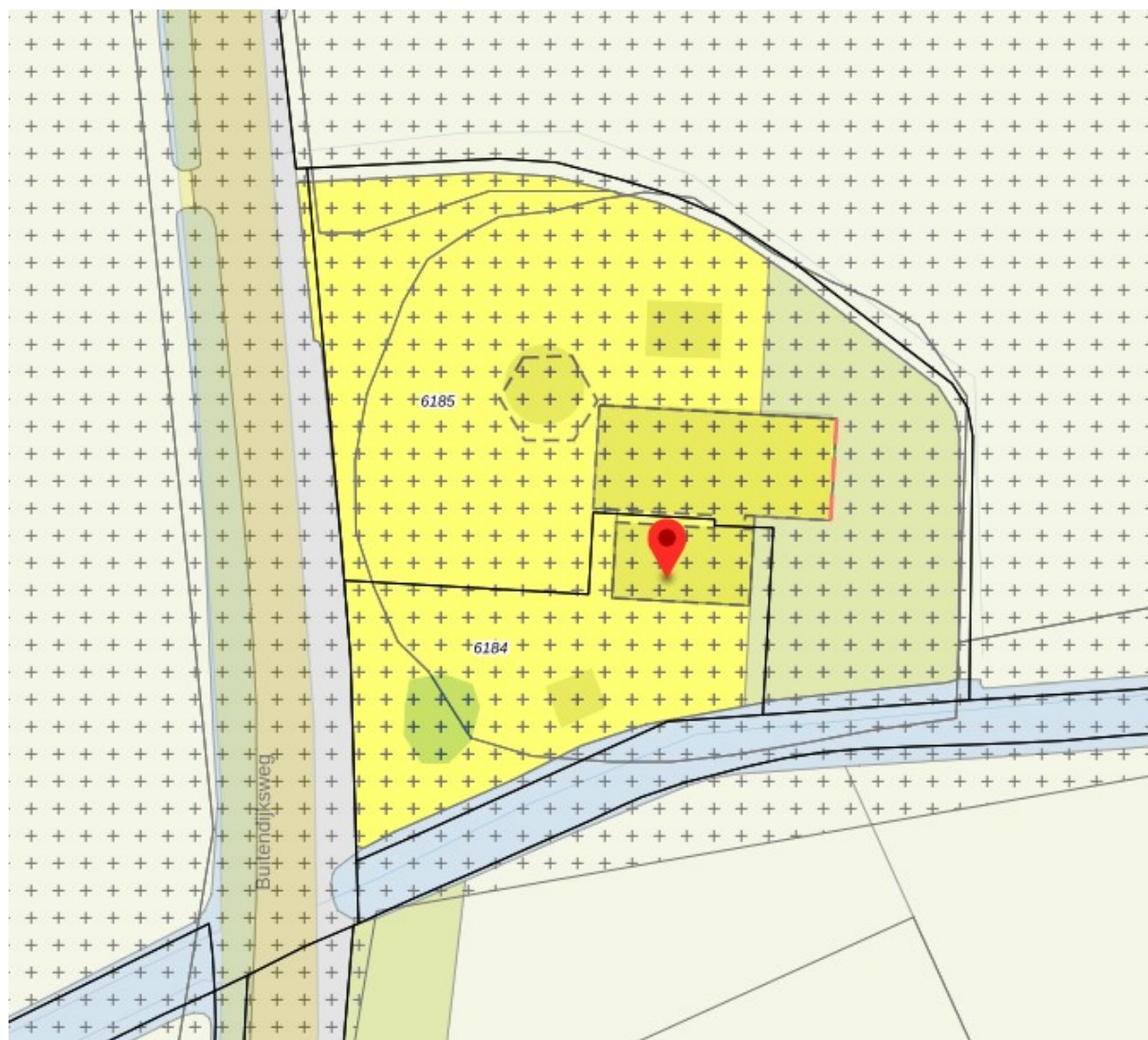
Handtekening koper,
(en handtekening echtgeno(o)t(e) /
partner)

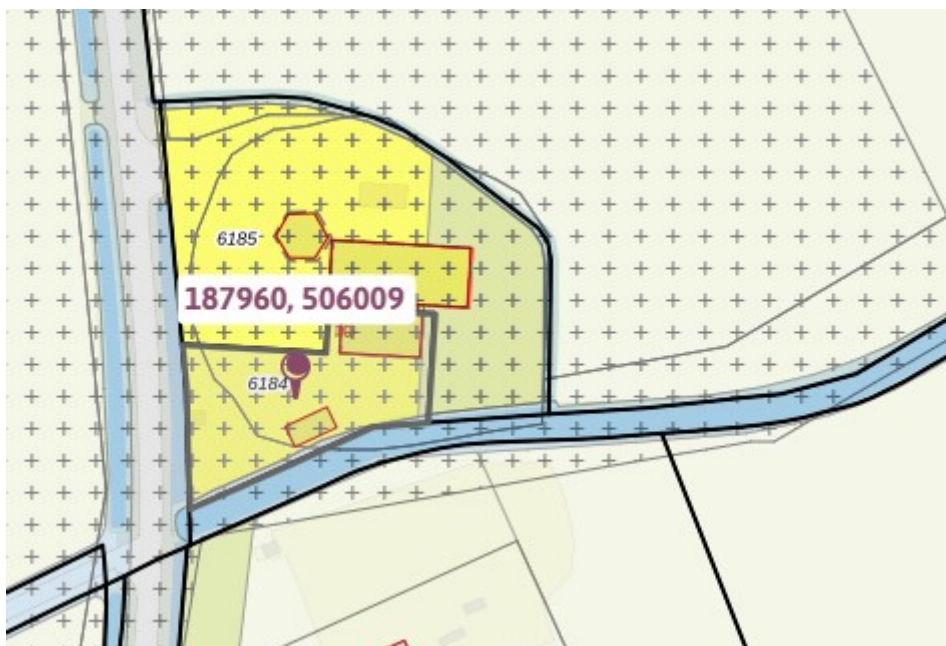
Plaats en datum:

Paraaf verkoper:

Paraaf koper:

Bestemmingsplankaart: Buitendijksweg 10B te Kampen





Buitengebied 2014

Bestemmingsplan Gemeente Kampen

meer kenmerken ▼

vastgesteld 06-03-2014 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij de regels Bijlagen bij de toelichting

Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (3)

 **Waarde - Archeologie 3** >

 **Waarde - Cultuurhistorie** >

 **Wonen - 2** >



✓ 26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van grondgebonden woningen, waarbij:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting' het gebruik en bouwen ten behoeve van deze bestemming enkel is toegestaan, nadat het inrichtingsplan en/of de sloopverplichting voor het desbetreffende perceel zoals opgenomen in Bijlage 7 Inrichtingsplannen is uitgevoerd en vervolgens aldus in stand wordt gehouden;
- b. nevenactiviteiten zoals genoemd in **Bijlage 1 Aanvullende activiteiten** ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aanvullende activiteit';
- c. een kinderdagverblijf ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
- d. een dierenpension ter plaatse van de aanduiding 'dierenpension';
- e. in pandige opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- f. het gebruik van gebouwen tot ten hoogste 25% van de aanwezige bruto-vloeroppervlakte, tot een maximum van 40 m² voor:
 - 1. bed&breakfast;
 - 2. beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis als genoemd in **Bijlage 2 Lijst beroep en bedrijf aan huis**, dan wel beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn;
- g. hobbymatige veehouderij;
- h. een hobbymatige paardrijbak;
- i. recreatief medegebruik in de vorm van extensieve dagrecreatie;
- j. behoud, bescherming en/of herstel van de cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek',
met daarbij behorende bouwwerken, tuinen, erven, parkeervoorzieningen, water en waterstaatkundige voorzieningen.

✓ 26.2 Bouwregels

✓ 26.2.1 Hoofdbebouwing

Binnen deze bestemming mogen hoofdgebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer dan 1 bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven, waarbij in dat geval de woningen uitsluitend aaneengebouwd mogen worden;
- c. de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' mag de gezamenlijke oppervlakte van de hoofdgebouwen en de bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan de aangegeven oppervlakte;
- e. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan respectievelijk 4,5 en 10 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' anders is aangegeven;
- f. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde onder c t/m f geldt, dat afwijkingen in de genoemde maten, zoals die bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, gehandhaafd mogen worden.

✓ 26.2.2 Erfbebouwingsregeling

Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt per woning maximaal 100 m², met in achtneming van de volgende bepalingen:
 1. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel;
 2. in afwijking van het hiervoor bepaalde mag de gezamenlijke oppervlakte meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m²;
- b. In afwijking van lid a geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' de gezamenlijke oppervlakte van de hoofdgebouwen en de bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan de aangegeven oppervlakte;
- c. de goot- en bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorende bouwwerk mogen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogte (m)' anders is aangegeven;
- e. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 1 m bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e mogen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- g. in afwijking van het bepaalde onder b tot en met d geldt dat afwijkingen in de genoemde maten, zoals die bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, gelden als minimum c.q. maximum maat.

✓ 26.2.3 Karakteristiek

- a. In afwijking van en/of in aanvulling op het bepaalde in 26.2.1 en 26.2.2 geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat het gevelbeeld naar de openbare ruimte en de met de figuur 'gevellijn' aangegeven zijde van de karakteristiek te achten gebouwen, bepaald door de gevelbreedte, gevelindeling, goot- en bouwhoogte, dakhelling, nokrichting en materialisering zoals die bestond op het tijdstip van ter inzagelegging van het ontwerp van het plan, gehandhaafd dient te worden, met dien verstande dat een afwijking van de goot- en of bouwhoogte van niet meer dan 5% is toegestaan waarbij de dakhelling dienovereenkomstig mag worden aangepast;
- b. het bepaalde in sub a is niet van toepassing indien en voorzover het een beschermd monument betreft.

✓ 26.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouw zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. indien zij voor 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 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

✓ 26.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' bij de toepassing van de bouwregels nadere eisen te stellen. Deze nadere eisen dienen betrekking te hebben op:

- a. de gevelindeling van gebouwen;
- b. de situering en omvang (lengte-, breedte- en hoogteverhouding) van nieuw op te richten bebouwing;
- c. de nokrichting van de kappen van gebouwen;

teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige samenhang van de bebouwing onderling te verzekeren.

✓ 26.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
1. lid 26.2.1 onder c en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de inhoud tot niet meer dan 1000 m³ wordt vergroot, mits de vergroting ziet op een uitbreiding binnen het oorspronkelijke hoofdgebouw en er geen uitbreiding plaatsvindt van het bebouwd oppervlak;
 2. lid 26.2.1 onder e en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen wordt verkleind of vergroot;
 3. lid 26.2.2 onder a en toestaan dat in het kader van de vervanging van bestaande landschapsontsierende gebouwen de gezamenlijke oppervlakte van terug te bouwen bijbehorende bouwwerken maximaal 350 m² mag bedragen, met dien verstande dat:
 - Indien er sprake is van sloop tot 250 m² het gesloopte oppervlak 1 op 1 terug mag worden gebouwd;
 - indien sprake is van sloop van meer dan 250 m², te allen tijde 250 m² terug mag worden gebouwd;
 - van het gesloopte oppervlak boven de 250 m² ten hoogste 1/3 terug mag worden gebouwd tot een maximum oppervlakte van 350 m², waarbij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' de aangegeven oppervlakte niet mag worden overschreden;
 - Het hierbij moet gaan om gebouwen die rechtmatig tot stand zijn gekomen of inmiddels onder het overgangsrecht vallen;
 - er sprake moet zijn van een stedenbouwkundige en landschappelijke verbetering;
 4. lid 26.2.2 onder b, en toestaan dat ten behoeve van een opbouw de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag worden vergroot tot de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 1,5 m.
 5. lid 26.2.2 onder d en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte wordt vergroot met 1 m;
 6. lid 26.2.3 onder a en toestaan dat het gevelbeeld wordt gewijzigd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het karakteristieke bebouwingsbeeld.
 7. lid 26.2.4 onder b en toestaan dat ten behoeve van de bouw van lichtmasten bij een paardrijbak de bouwhoogte wordt vergroot, met dien verstande dat:
 - per paardrijbak niet meer dan 4 lichtmasten zijn toegestaan;
 - de hoogte van een lichtmast niet meer dan 6 m mag bedragen;
 - boven de bodem van de paardrijbak maximaal 60 LUX/m² gemeten mag worden;
 - de lichtbundel van de lichtmast door afscherming gericht is op de rijbak.
- b. Een omgevingsvergunning op grond van lid a wordt slechts verleend, wanneer geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. de ervenstructuur;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de parkeergelegenheid;
 5. de sociale veiligheid;
 6. de milieusituatie;
 7. de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
 8. de cultuurhistorische waarden;
 9. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

✓ 26.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- b. van de onbebouwde gronden als stallingsplaats en standplaats van kampeermiddelen;
- c. van een woning voor bewoning met meer dan 1 huishouden, wanneer niet anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. van de gronden ten behoeve van bedrijfsactiviteiten en nevenactiviteiten voor zover niet toegestaan in 26.1.

✓ 26.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder:
 - 1. lid 26.5 onder d voor het gebruik van gebouwen tot ten hoogste 25% van de aanwezige bruto-vloeroppervlakte, tot een maximum van 100 m² voor bed&breakfast of beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis als genoemd in Bijlage 2 Lijst beroep en bedrijf aan huis, dan wel beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten die naar aard en omvang gelijk te stellen, met dien verstande dat:
 - behoudens productiegebonden detailhandel, detailhandel niet is toegestaan;
 - het gebruik geen onevenredige parkeerdruk of verkeersoverlast met zich meebrengt;
 - het gebruik zowel naar aard als voor wat betreft de visuele aspecten met het woonkarakter in overeenstemming is;
 - de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft.
 - 2. lid 26.5 onder d voor het gebruik van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' voor nevenactiviteiten waarbij de bruto-vloeroppervlakte niet meer dan 250 m² mag bedragen, onder de voorwaarde dat:
 - er geen belemmeringen ontstaan voor functies in de omgeving;
 - de landschappelijke kenmerken niet worden aangetast;
 - de bestaande infrastructuur is berekend op de nevenactiviteit;
 - er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
 - de nevenactiviteit in pandig wordt uitgeoefend;
 - er geen buitenopslag plaatsvindt;
 - parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
 - de cultuurhistorische waarde van de gebouwen blijft behouden en waar mogelijk wordt versterkt.
 - 3. lid 26.5 onder c en toestaan dat wanneer er sprake is van een karakteristieke woning van tenminste 1000 m³, het aantal woningen binnen deze bebouwing mag worden vergroot tot niet meer dan 2;
- b. Een omgevingsvergunning op grond van lid a wordt slechts verleend, wanneer geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de ervenstructuur;
 - 2. de woonsituatie;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de parkeergelegenheid;
 - 5. de sociale veiligheid;
 - 6. de milieusituatie;
 - 7. de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
 - 8. de cultuurhistorische waarden;
 - 9. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

✓ 26.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen;
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing indien en voorzover het een beschermd monument of een gebouw gelegen in beschermd stadsgezicht betreft;
- c. Het slopen:
 - 1. van het gehele bouwwerk is slechts toelaatbaar indien dit gepaard gaat met herbouw van een bouwwerk met dezelfde verschijningsvorm;

2. van een gedeelte van het bouwwerk is slechts toelaatbaar als het te slopen gedeelte zelf niet beschermenswaardig is en indien bescherming van de cultuurhistorische waarden van het resterende gedeelte van het bouwwerk is gewaarborgd;
- d. in afwijking van c is slopen eveneens toelaatbaar indien handhaving van het pand redelijkerwijs niet kan worden geëist, gezien de huidige bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in verhouding tot de kosten van waardedaling en renovatie. Een verzoek om een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk dient in dit geval daartoe vergezeld te gaan van een deskundigenrapport dat ingaat op de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in relatie tot de economische waarde(daling) en de kosten van renovati



✓ 31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. behoud en de bescherming van archeologische waarden.

✓ 31.1.1 Voorrangsregeling dubbelbestemmingen

Voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen zijn aangegeven en deze geheel of gedeeltelijk samenvallen, geldt de volgende voorrangsregeling:

- a. in de eerste plaats Artikel 36 Waterstaat - Waterberging, Artikel 37 Waterstaat - Waterkering en Artikel 38 Waterstaat - Waterstaatkundige functie;
- b. in de tweede plaats Artikel 27 Leiding en Artikel 28 Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- c. in de derde plaats Artikel 34 Waarde - Landschap en Artikel 35 Waarde - Natuur;
- d. in de vierde plaats Artikel 29 Waarde - Archeologie 1, Artikel 30 Waarde - Archeologie 2, Artikel 31 Waarde - Archeologie 3, Artikel 32 Waarde - Beschermde stadsgezicht en Artikel 33 Waarde - Cultuurhistorie.

✓ 31.2 Bouwregels

✓ 31.2.1 Algemeen

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. bij een aanvraag om omgevingsvergunning waarbij sprake is van het verrichten van bodemingrepen dieper dan 30 cm en een oppervlakte groter dan 100 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen op basis van archeologisch bureauonderzoek met eventueel inventariserend veldonderzoek, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden 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; of
 - 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
 - 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een 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 in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

✓ 31.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 31.2.1 sub a, wint 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.

✓ 31.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 31.2.1 sub a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch bureauonderzoek met eventueel inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m² 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.

✓ 31.2.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch bureauonderzoek met eventueel inventariserend veldonderzoek 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.

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

✓ 31.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde-Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, 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, het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen en het verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het verlagen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

✓ 31.3.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod in lid 31.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. niet dieper dan 30 cm onder het maaiveld en over een oppervlakte van niet meer dan 100 m² plaatsvinden;
- 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 in de bodem waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

✓ 31.3.3 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 31.3.1 wordt verleend:

- a. voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport op basis van archeologisch bureauonderzoek met eventueel inventariserend veldonderzoek, dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden 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; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
 5. 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 in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

✓ 31.3.4 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 31.3.1 sub a, wint 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.

✓ 31.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' 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.



✓ 33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, bescherming en/of herstel van de cultuurhistorische waarden.

✓ 33.1.1 Voorrangsregeling dubbelbestemmingen

Voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen zijn aangegeven en deze geheel of gedeeltelijk samenvallen, geldt de volgende voorrangsregeling:

- a. in de eerste plaats Artikel 36 Waterstaat - Waterberging, Artikel 37 Waterstaat - Waterkering en Artikel 38 Waterstaat - Waterstaatkundige functie;
- b. in de tweede plaats Artikel 27 Leiding en Artikel 28 Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- c. in de derde plaats Artikel 34 Waarde - Landschap en Artikel 35 Waarde - Natuur;
- d. in de vierde plaats Artikel 29 Waarde - Archeologie 1, Artikel 30 Waarde - Archeologie 2, Artikel 31 Waarde - Archeologie 3, Artikel 32 Waarde - Beschermde stadsgezicht en Artikel 33 Waarde - Cultuurhistorie.

✓ 33.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten aanzien van het bouwen en gebruik krachtens de andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in 33.1, nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken en gebruiksvormen, ten behoeve van de bescherming van de aanwezige ervenstructuur.

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

✓ 33.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden;
- c. het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas.

✓ 33.3.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod in 33.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. het aanleggen van oppervlakteverhardingen van niet meer dan 150 m² betreffen;
- b. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen, voor zover materialisering en kleur niet wijzigen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

✓ 33.3.3 Afwegingskader

De in 33.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend:

- a. indien door het uitvoeren van het ander werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ervenstructuur of hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie			Installaties		
1	Gevels	++	7	Verwarming	HR-107 ketel
2	Gevelpanelen	n.v.t.	8	Warm water	Combiketel
3	Daken	++	9	Zonneboiler	Geen zonneboiler
4	Vloeren	++	10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
5	Ramen	++	11	Koeling	Geen koeling
6	Buitendeuren	+	12	Zonnepanelen	Niet aanwezig

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden

LaagGemiddeldHoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden

LaagHoog

Aandeel hernieuwbare
energie

0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

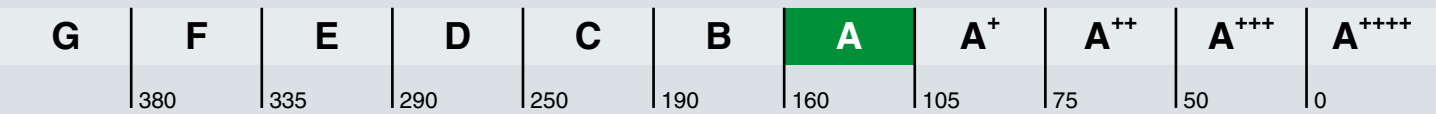
Over deze woning			Opnamedetails	
Adres	Buitendijksweg 10 B		Naam	Examennummer
	8265PN Kampen		A. Wierenga	4636.8408.7977
	BAG-ID: 0166010000027679		Certificaathouder	
Detailaanduiding	Bouwjaar	1900	Inschrijfnummer	KvK-nummer
	Compactheid	2,63	SKGIKOB 013083	82069441
	Vloeroppervlakte	136m²	Certificerende instelling	
Woningtype			SKGIKOB	
			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 156,69 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 28,71 kg CO₂/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.

156,69 kWh/m² per jaar



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



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 kiedicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. **De warmtebehoefte van uw woning is 108,39 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 231 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.

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja

nee

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog. 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 2024

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	€220	€220	€220	€210	€205	€190	€165	€165	€160	€155	€150
Gemiddeld	€310	€305	€295	€285	€275	€260	€230	€225	€220	€210	€205
Hoog	€415	€405	€395	€380	€360	€335	€300	€300	€290	€275	€270

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.

Noord

Opp. 0 6 R_c
17,9 m² 4,36

West

Opp. 0 6 R_c
11,8 m² 4,36
0,4 m² 4,36

Oost

Opp. 0 6 R_c
13,9 m² 4,36
0,4 m² 4,36

Zuid

Opp. 0 6 R_c
19,1 m² 4,36

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 CO₂. 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 $1,7$ m²K/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.

Noord

Opp. 0 8 R_c
77,1 m² 4,00

West

Opp. 0 8 R_c
2,4 m² 4,00

Oost

Opp. 0 8 R_c
2,4 m² 4,00

Horizontaal

Opp. 0 8 R_c
6,6 m² 4,00

Zuid

Opp. 0 8 R_c
72,8 m² 4,00
3,7 m² 4,00

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 CO₂. 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. 0 3,5 R_c
129,0 m² 3,04
6,6 m² 3,04

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.

4 Vloeren (vervolg)

Door goede vloerisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO₂. 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.

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.

Noord

Opp.	0	7	U_w
0,7 m ²			1,80
0,7 m ²			1,80
0,4 m ²			2,30
0,4 m ²			2,30
0,4 m ²			2,30

Oost

Opp.	0	7	U_w
3,8 m ²			1,80
3,6 m ²			2,90

Zuid

Opp.	0	7	U_w
1,5 m ²			1,80
1,2 m ²			1,80
0,7 m ²			1,80
0,7 m ²			1,80
0,5 m ²			1,80
0,4 m ²			1,80
0,2 m ²			6,20
0,2 m ²			6,20
0,2 m ²			6,20

West

Opp.	0	7	U_w
3,8 m ²			1,80
2,4 m ²			1,80
1,2 m ²			1,80
0,4 m ²			2,30
0,4 m ²			2,30

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.

5 Ramen (vervolg)

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 CO₂. 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.

Oost	Zuid	West
Opp. 0 4 U_d	Opp. 0 4 U_d	Opp. 0 4 U_d
4,0 m ²  3,40	1,0 m ²  3,40	3,4 m ²  3,40
1,9 m ²  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 CO₂. 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 winddrukgergelde 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 verwarmings-toestel. Soms zijn er verschillende toestellen voor de verwarming van de woning.

Verwarmingstoestellen

Aangesloten opp.

Verwarmingstoestellen	Aangesloten opp.
HR-107 ketel	136,0 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 inloopdouche 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	136,0 m ²

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.

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

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. CO₂-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 warmteterugwinning 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 ventilatiesysteem 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

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

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.

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 beschaduwning 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.



MEETRAPPOR

OBJECT

Vrijstaande Woning

ADRES

Buitendijksweg 10 B

POSTCODE, PLAATS

8265 PN Kampen

BOUWJAAR

1900

DATUM MEETRAPPOR

16-10-2024

RAPPOR

11-20241002010312

INHOUDSOPGAVE

Object- en inspectie gegevens	2
Meetcertificaat	3
Meetstaat	4
Toelichting bij het rapport	5
Informatie over het meetrapport	5
Gehanteerde begrippen en meetinstructie	5
Gebruiksoppervlakten	6
Gebruiksoppervlakte wonen	7
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	7
Gebouwgebonden buitenruimte	7
Externe bergruimte	7
Bruto inhoud	8
Plattegronden	9
Plattegrond Begane grond	9
Plattegrond Zolder	10
Plattegrond Berging	11

OBJECT- EN INSPECTIEGEGEVENS

**OBJECT**

VrijstaandeWoning

ADRES

Buitendijksweg 10 B

POSTCODE, PLAATS

8265 PN Kampen

BOUWJAAR

1900

DATUM MEETOPNAME

10-10-2024

RAPPORTNUMMER

11-20241002010312

NAAM BOUWKUNDIGE INMETER

H. Reekers

HANDTEKENING BOUWKUNDIG INMETER

MEETCERTIFICAAT

Realax heeft dit meetrapport opgesteld, waarin de gebruiksoppervlakte wonen, gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte, gebouw gebonden buitenruimte, externe bergruimte en bruto inhoud zijn vastgesteld conform de "Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen" en "Meetinstructie bruto inhoud"

Meetcertificaat	Totaal	Meters
Gebruiksoppervlakte wonen	132	m2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	2.94	m2
Gebouw gebonden buitenruimte	-	m2
Externe bergruimte	27.2	m2
Bruto inhoud woning	555	m3

Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames van toepassing. Aan dit meetrapport en meetcertificaat kunnen geen rechten worden ontleend.

MEETSTAAT

Meetstaat	GO	OI	GGB	EB	B
	Gebruiks- oppervlakte wonen in m2	Overige in pandige ruimte in m2	Gebouw gebonden buitenruimte in m2	Externe bergruimte in m2	Bruto inhoud in m3
Begane grond	132	-	-	-	-
1e Verdieping	-	2.94	-	-	-
Berging	-	-	-	27.2	-
	-	-	-	-	555
Totalen	132	2.94	-	27.2	555

TOELICHTING BIJ HET MEETRAPPOR

Realax heeft dit meetrapport opgesteld conform de “Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen” en “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019. Voor de diverse oppervlakten en inhoud geldt een marge van maximaal 5% afwijking op het meetcertificaat.

Informatie over het meetrapport

Realax heeft het meetrapport opgesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimte(n) zijn aangegeven.

De meting en berekeningen zijn conform de “Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen” en “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019 opgesteld. De meetinstructie met versiedatum juli 2019 is opgesteld door NRV, NVM, VBO, Vastgoedpro, de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), BAG BAO, Aedes en de Waarderingskamer.

Gehanteerde begrippen en meetinstructie

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de “Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen” en “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019.

Op de volgende bladzijden vindt u een korte uitleg van bovengenoemde instructie, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de instructie te raadplegen.

GEBRUIKS- OPPERVLAKTEN



In dit meetrapport wordt de gebruiksoppervlakte van een woning onderverdeeld volgens de “Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen” versiedatum juli 2019 in vier oppervlakten. Bij de gebruiksoppervlakte van de woning wordt onderscheid gemaakt tussen:

- 1. Gebruiksoppervlakte wonen**
- 2. Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte**
- 3. Gebouwgebonden buitenruimte**
- 4. Externe bergruimte**

In beginsel dient gebruiksoppervlakte 1,50 meter of hoger te zijn met uitzondering van ruimte onder trappen. Dragende en niet-dragende binnenwanden worden meegerekend om tot het gebruiksoppervlak te komen.

De volgende onderdelen dienen niet meegerekend te worden tot gebruiksoppervlak:

- Een oppervlakte van een vide, trapgat of combinatie van beiden waarvan de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan 4 m²;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze 0,50 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

1. Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte wonen volgt door de totale gebruiksoppervlakte te verminderen met de gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

2. Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

Een ruimte is overige inpandige ruimte indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m);
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met wegklapbare of opvouwbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,50 m²).

3. Gebouwgebonden buitenruimte

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwgebonden buitenruimte.

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

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

4. Externe bergruimte

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben en dat deze afsluitbaar moet zijn. Indien er meerdere externe bergruimten zijn worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld.

BRUTO INHOUD



De berekening voor de inhoud is gebaseerd op de “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019.

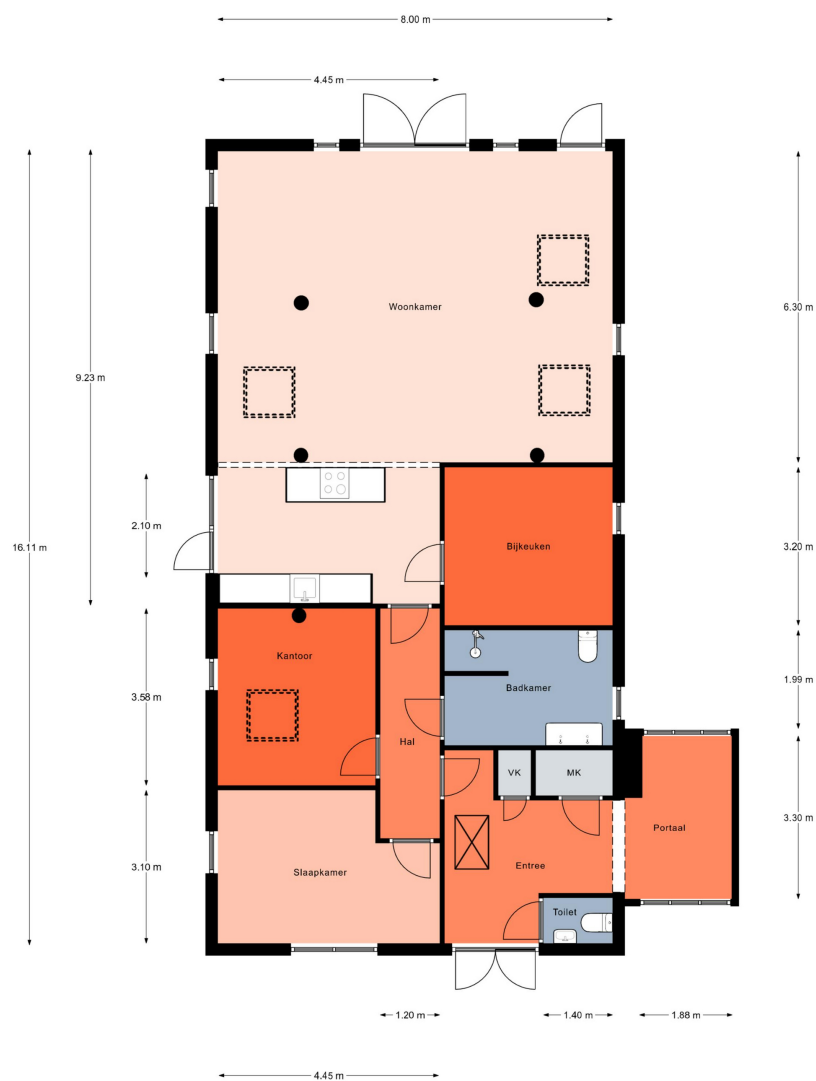
De “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019 kent vaste aannames omtrent de dikte van vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren, indien dit niet gemeten kan worden of de maten niet bekend zijn.

Voor ieder van deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met uitzondering van de begane grond vloer en/of keldervloer (indien het de onderste woonlaag betreft), deze wordt aangenomen als 40 cm.

Externe bergruimte(n) en gebouw gebonden buitenruimte(n) worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

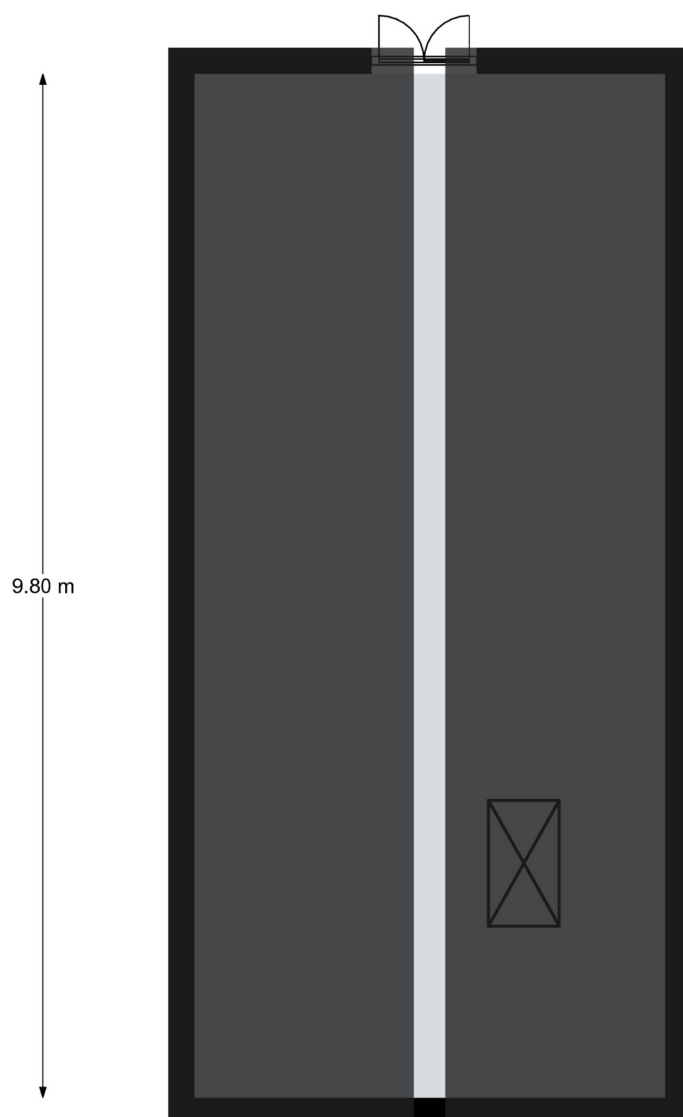
PLATTEGRONDEN

Begane grond



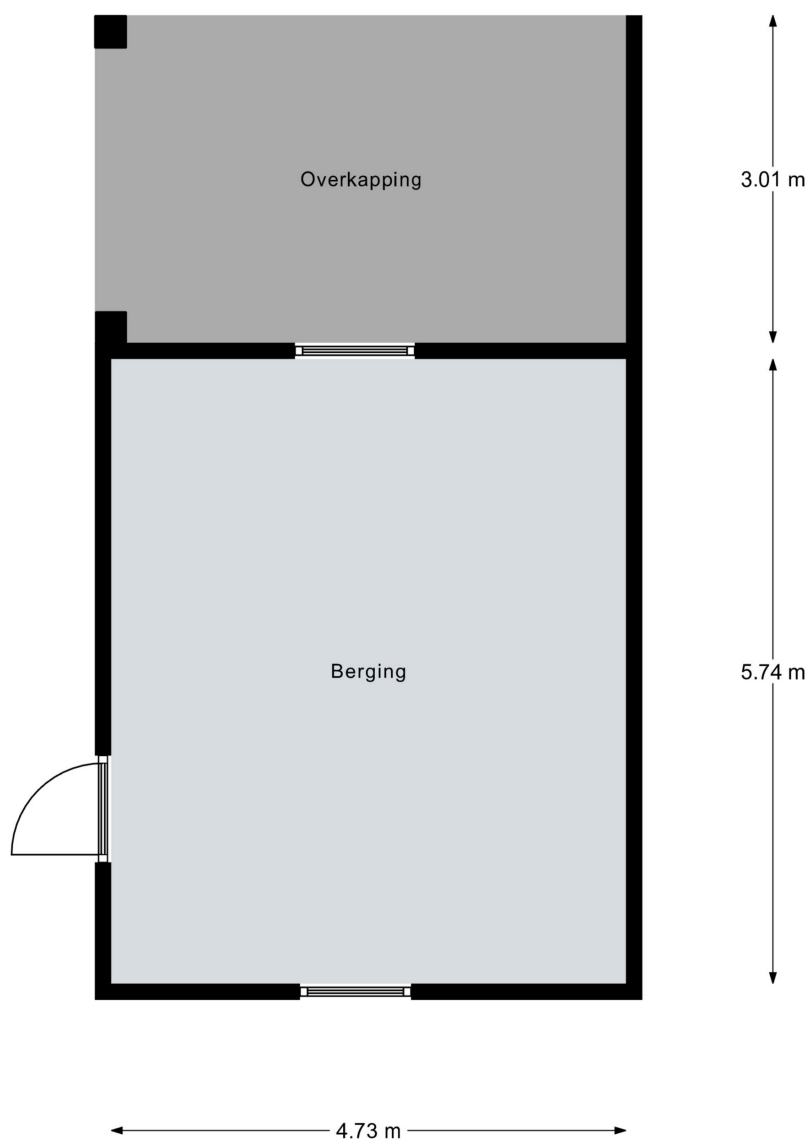
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

REALAX

werkt voor makelaars

Realax is een samenwerkingspartner van:



CONTACT OOST

Hoofdkantoor

088-7800780

info@realax.nl

Kapperallee 91

7211 CC Eefde

CONTACT WEST

Rotterdam

010-8208582

info@realax.nl

www.realax.nl

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 behartigt. 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 toekomstige 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