

TE KOOP



**Gelderse Kade 5 A
8276 AZ Zalk**

**“Geniet van een
nieuw thuis”**





Gelderse Kade 5 A te Zalk

Te midden tussen de landerijen, in het buitengebied van Zalk en dicht onder de rook van Wezep en Zwolle, staat deze VRIJSTAANDE BUNGALOW op een kavel van 672 m² eigen grond. Deze woning voldoet voor menigeen aan de ideale ligging van lang gekoesterde dromen: vrij wonen! Aan alle kanten kijk je hier vrij van je af, terwijl je binnen enkele minuten toch ook weer in de bewoonde wereld bent. Zalk, Wezep, Zwolle en Kampen liggen

hier om de hoek en zijn binnen luttele (auto)minuten bereikbaar. Of je nou gaat voor het plattelandsleven in de dorpen als Zalk en Wezep of juist meer op zoek bent naar het bruisende leven van de stad in steden zoals Zwolle en Kampen, alles is met de fiets en/of auto vlot bereikbaar. Maar één ding staat bij het wonen aan de Gelderse Kade voorop: zodra je thuiskomt geniet je van de rust in een weidse, landelijke omgeving.

Bouwjaar	Inhoud	Kamers	Oppervlakte	Perceel
1975	235 m ³	6	79 m ²	672 m ²



Het leven hier is een soort leven schilderij. Vanuit elk raam en vanuit elke hoek heb je weer een andere beleving en zie je weer andere dingen. Van de kerktoren van Zalk tot het geraas van auto's over de N-50 en

van weilanden tot de boerenweggetjes, bij elke blik kijk je vrij en weids van je af. Vanaf dat de zon uit de grond komt tot waar die weer ondergaat, dit is echt de hele dag door een hele bijzondere plek!



Het huis is in de jaren '70 gebouwd als premantelzorgwoning toebehorende aan het naastgelegen boerenerf. Later is de woning toegewezen tot plattelandswoning, zoals het tot op de dag van vandaag nog altijd gebruikt wordt. De woning heeft een gezellig en knus woonprogramma en gelijkvloers wonen behoort hier tot de mogelijkheden dankzij de uitbouw van 2.50 meter aan de achterzijde. Hierdoor is er op de

begane grond de mogelijkheid ontstaan voor een heerlijke woonruimte met open keuken, 2 slaapkamers en een ruime badkamer. Boven is er met 1.80 stahoogte nog ruimte voor 2 slaap- of hobbykamers. Deze woning behoort daarom aan een brede doelgroep toe; van kleine tot grotere gezinnen; van jong tot oud en van starters tot senioren. Wat je woonsituatie ook is, zolang jij vrij wilt wonen is dit een ideale kans!



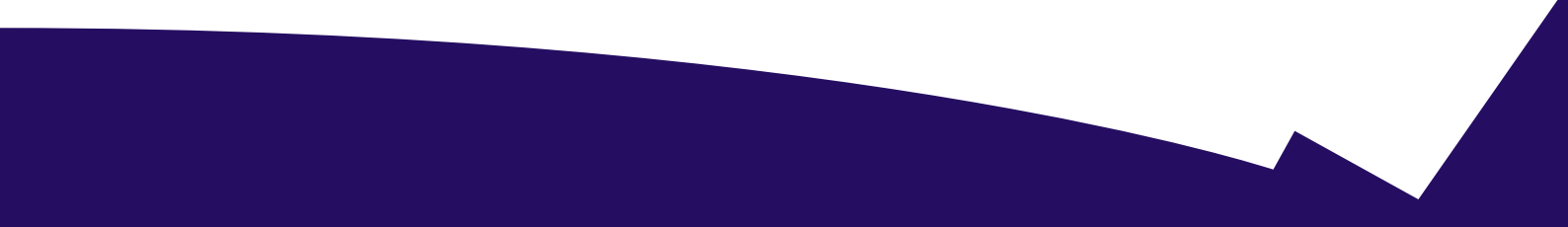
Er is in de loop der jaren geïnvesteerd door de huidige eigenaren om de woning te verbeteren en te verduurzamen. Zo zijn de daken, muren en vloeren geïsoleerd, is een groot gedeelte van de ruiten vervangen (deels met kunststof kozijnen), is er een nieuwe keuken en badkamer geplaatst en is nagenoeg de hele woning v.v. screens. Het resultaat? Een energielabel C en een fijne basis om verder mee te werken.

BEGANE GROND

Entree aan de voorzijde, hal met trapopgang naar de verdieping, meterkast, toiletruimte v.v. staand closet, kantoor / werkkamer / slaapkamer van ca. 7 m², ouderslaapkamer van ca. 10.50 m², deur naar de doorzon woonkamer met open keuken, prachtig vrij en weids uitzicht vanuit alle hoeken over de landerijen, straatgerichte zitkamer met houtkachel, proviandkast onder de trap, eethoek, open verbinding naar de keurige keukenopstelling uitgerust met diverse inbouwapparatuur, praktische bijkeuken v.v. spoelblok, opstelplaats C.V.-ketel en aansluitpunten van de was apparatuur, deur naar de aangebouwde serre/ terrasoverkapping, licht betegelde en moderne badkamer v.v. waskom, inloopdouche, ligbad en tweede toilet.







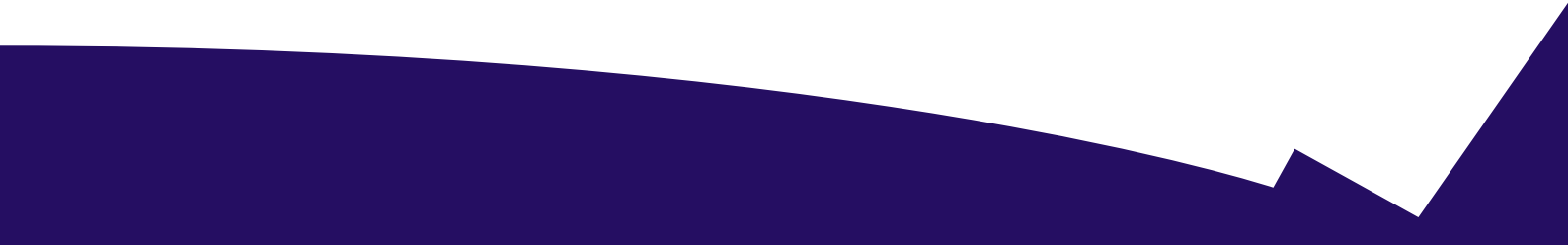












VERDIEPING

Via vaste trap bereikbare voorzolder / overloop met ca. 1.80 meter stahoogte, 2 kinderslaapkamers aan weerszijden van ieders goede formaten, afgetimmerde knieschotten onder de schuine kanten t.b.v. bergruimte.







BUITEN

Achter de woning staat een aangebouwde serre / terrasoverkapping van ca. 3.75 meter lang x 7.35 meter breed met uitzicht richting Zalk. Rondom de woning ligt een royaal bemeten tuin met naast de woning een ruime oprit waar plek is voor meerdere auto's, een zeecontainer met geschakeld afdak tezamen dienende als berging.











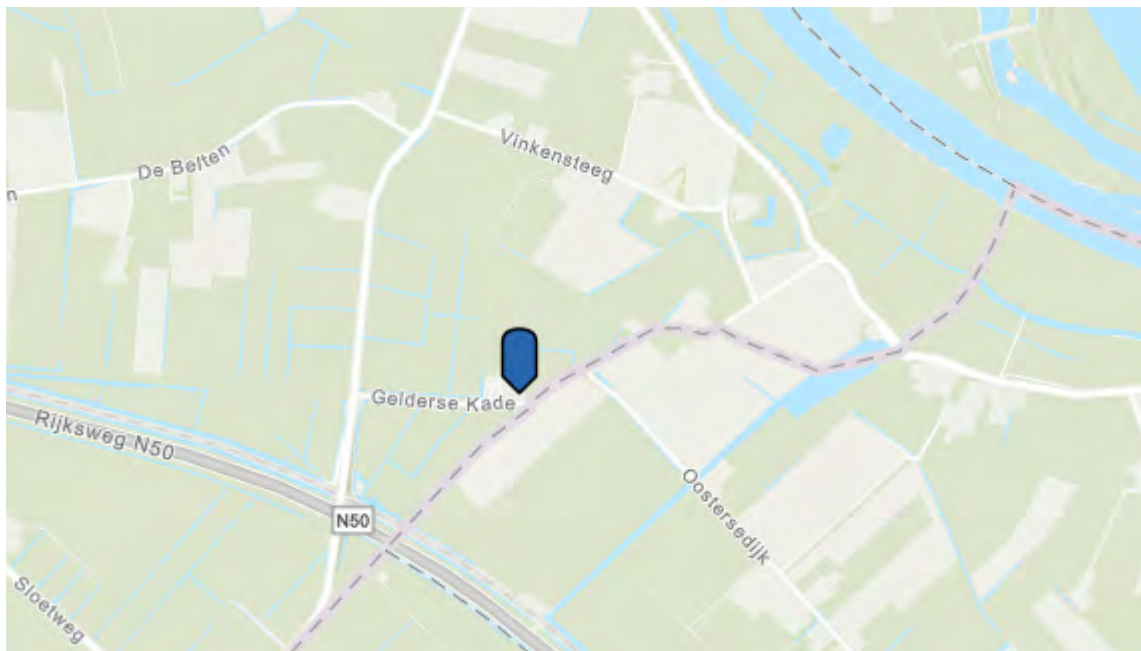
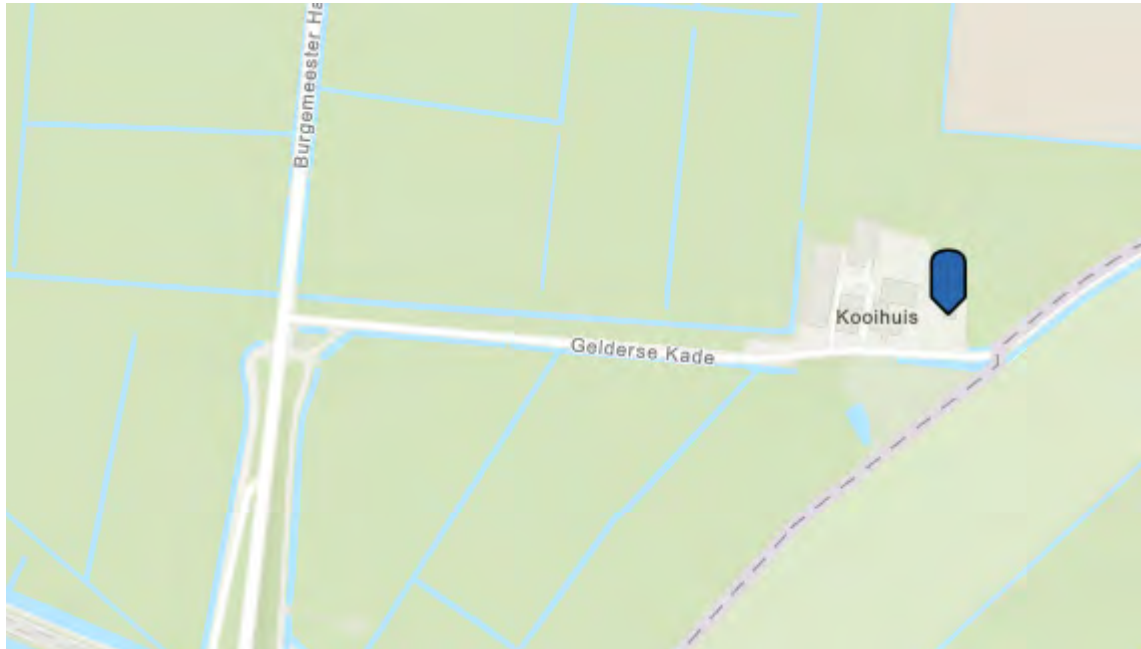




BIJZONDERHEDEN

- De gehele woning is v.v. centrale verwarming, elektra, aangesloten op nutsvoorzieningen en beschikt over een glasvezelaansluiting;
- In het bestemmingsplan is de woning aangemerkt als plattelandswoning / voormalige agrarische bedrijfswoning en wordt (doorgaans) door een bank behandeld alsof het een bedrijfswoning betreft. Dat heeft consequenties bij het aanvragen van een hypotheek, b.v. omdat er meer eigen middelen moeten worden ingebracht. Voor het inplannen van een bezichtiging vragen wij nadrukkelijk of een gegadigde hierover al in contact is met een adviseur / bemiddelaar en of een evt. aankoop financieel haalbaar is;
- Het is beperkt mogelijk om de woning te verbouwen / te vergroten. Als je interesse daar mede van af hangt adviseren wij eerst nadere informatie hierover in te winnen bij gemeente Kampen;

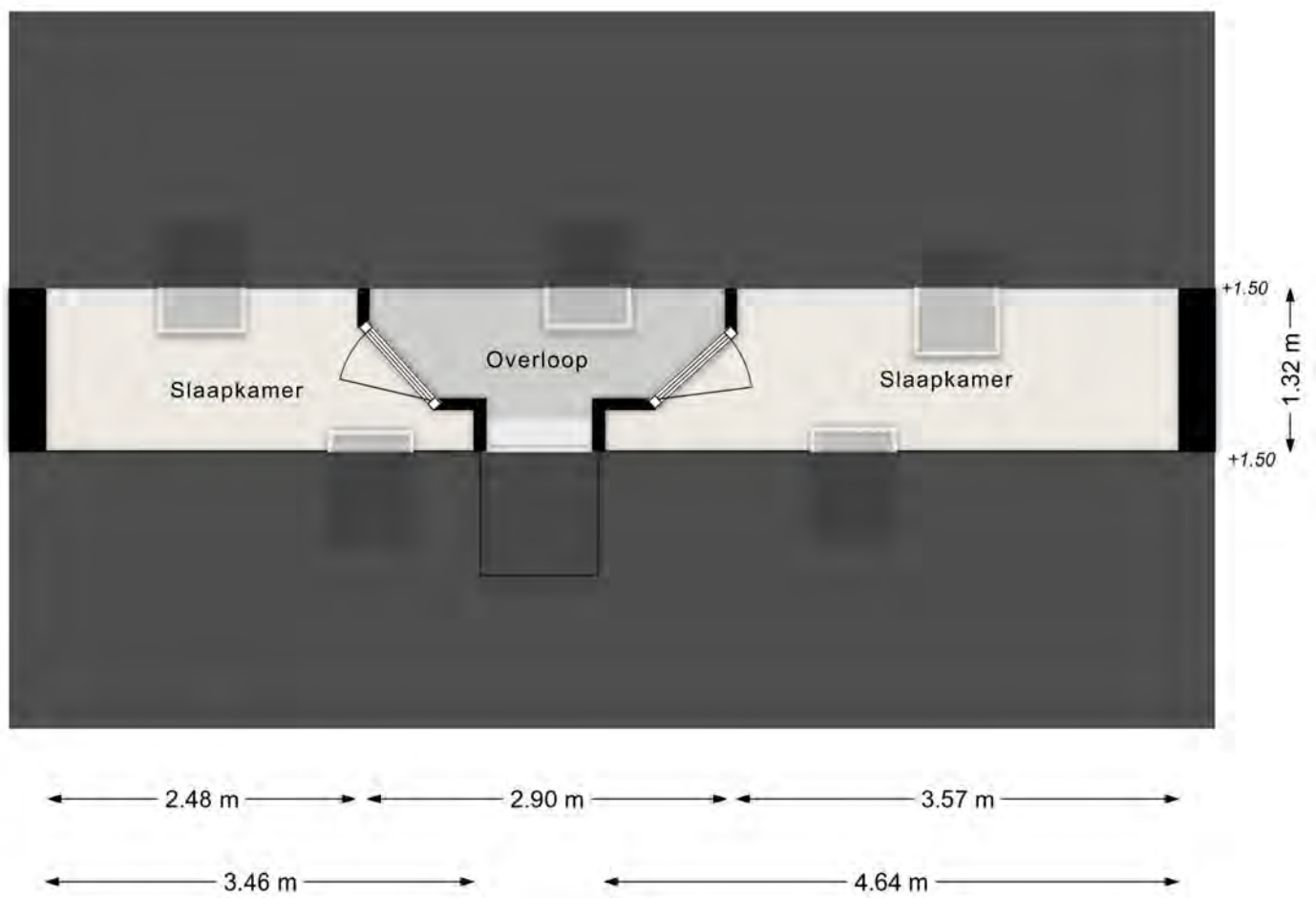
Locatie

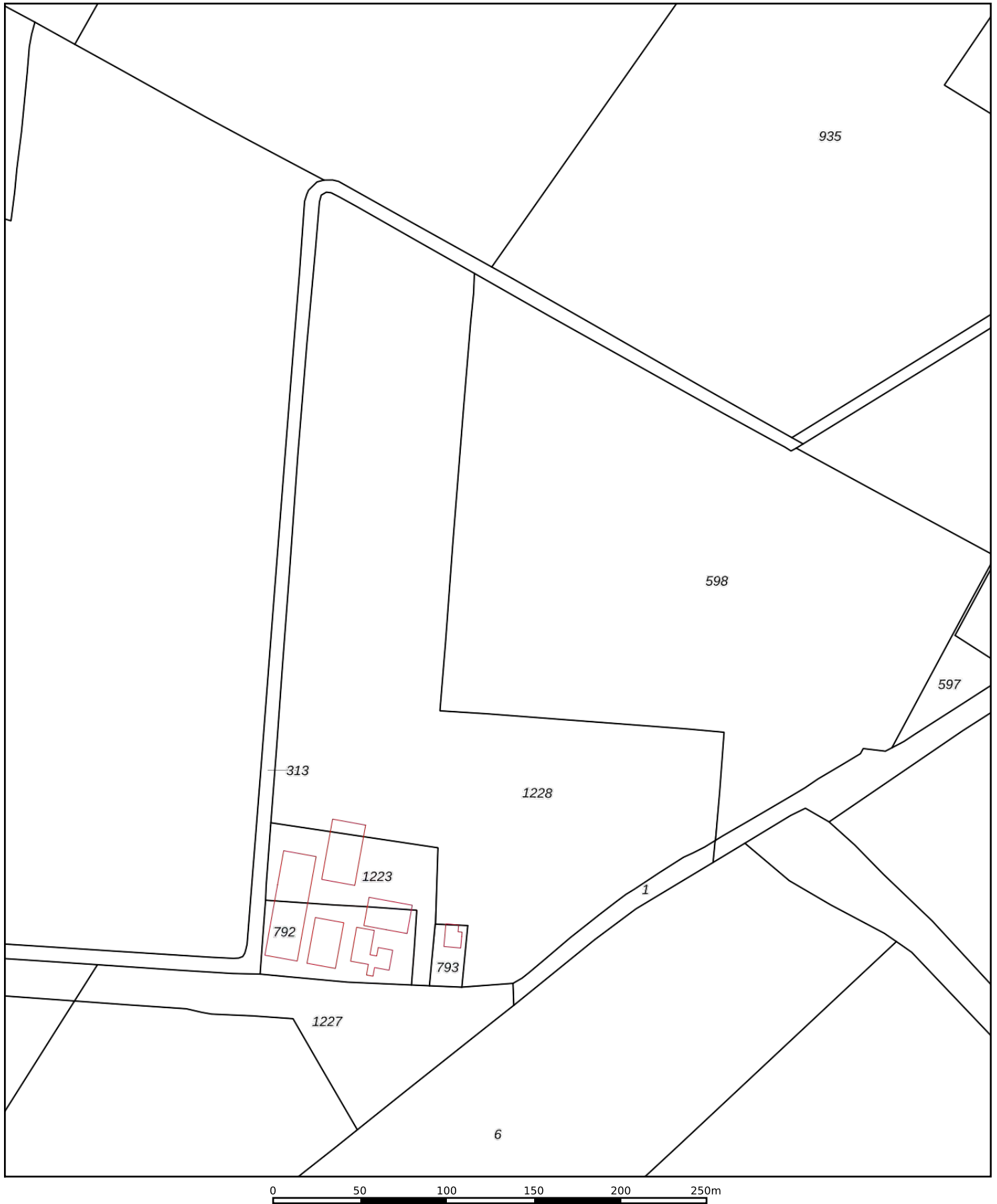



Plattegrond, Begane Grond



Plattegrond, Verdieping





<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 2900</p> <p>Kadastrale gemeente IJsselmuiden</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 1228</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 maart 2026
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.

Lijst van zaken



Blijft achter Gaat mee Kan worden overgenomen N.v.t.

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Gelderse Kade 5 A, 8276 AZ Zalk

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				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Losse (hang)lampen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Overgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Jaloezieën	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (Losse) horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Parketvloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Houten vloer(delen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Laminaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Houtkachel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Gas)kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Designradiator(en)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Schilderij ophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
- (Gas) fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Magnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Combi-oven/combimagnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vriezer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Koel-vriescombinatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Quooker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keukenaccessoires, te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toilethouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Fontein	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Jacuzzi/whirlpool	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Douche (cabine/scherm)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Stoomdouche (cabine)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Planchet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toiletkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toilethouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sauna met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kluis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Boiler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Screens	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolluiken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oplaadpunt elektrische auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
– Vlaggenmast(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boiler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				

Voor akkoord,

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

plaats en datum:

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

plaats en datum:

Vragenlijst over de woning

Vragenlijst voor de verkoop van een woning



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

Vragenlijst over de woning

Versie 2023

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

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

Woning

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

Doel vragenlijst

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

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

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: Gelderse Kade 5 A, 8276 AZ Zalk

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

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.)

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? : Er is zowel aan de achterzijde (noordkant) als aan de zijkant (oostkant) sprake van een afwijking van de erfgronden t.o.v. de kadastrale grenzen. Deze grond behoort toe aan ASR Bank. Het achtergelegen weiland is in gebruik door de buurman. Mogelijk is de eigenaar niet bekend met dit afwijkende gebruik. Voor meer informatie zie luchtfoto achterin deze vragenlijst.

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: : De serre is iets over de kadastrale grens gebouwd aan de achterzijde. Voor meer informatie zie luchtfoto.

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

Zo ja, welke grond? : Zie eerdere vermelding.

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)

Vragenlijst over de woning

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 aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

- Zo ja, welke? : Er is een recht van overpad gevestigd over het zandpad om het perceel te kunnen betreden.
- 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
- 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
- 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
- m Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) ja nee
- n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ja nee
- Zo ja, toelichting: : In het verleden is er bezwaar gemaakt. Dat heeft nu verder geen gevolgen meer.
- o Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ja nee
- p Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ja nee
- q Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ja nee
- 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
- s Hoe gebruikt u de woning nu? : De woning staat leeg.
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)
- Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ja nee
- ## 2. Gevels
- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ja nee
- Zo ja, waar? : Westgevel.

Vragenlijst over de woning

- b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ja nee
- 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? : Spouwmuren zijn nageïsoleerd.
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ja nee
- Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee
- d Zijn de gevels ooit gereinigd? niet bekend ja nee
- Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : Helemaal gereinigd en opnieuw gevoegd

3. Dak(en)

- a Hoe oud zijn de daken ongeveer? : Dak woning is van 1975, dak uitbouw van 2008 en dak serre 2018
- b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ja nee
- c Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ja nee
- d Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ja nee
- 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? : Geïsoleerd met glaswol aan de binnenzijde.
- 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
- f Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ja nee
- g Zijn de dakgoten lek of verstopt? ja nee

4. Kozijnen, ramen en deuren

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

Vragenlijst over de woning

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

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

ja nee

c Functioneren alle scharnieren en sloten?

ja nee

d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

ja nee

e Is er sprake van isolerende beglazing?

ja nee

Zo ja, welk type glas? : HR++
(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

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

ja nee

5. Vloeren, plafonds en wanden

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

ja nee

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

ja nee

Zo ja, waar? : Slaapkamer en badkamer

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

ja nee

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

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

ja nee

f Is er sprake van vloerisolatie?

niet bekend ja nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer : 2020
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

6. Fundering, kruipruimte en kelder

a Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

niet bekend ja nee

b Is de kruipruimte toegankelijk?

ja nee

Is de kruipruimte droog?

meestal ja nee

Zo nee of meestal, toelichting: : Als het lang nat weer is kan er nog wel eens water in staan

Vragenlijst over de woning

- c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? soms ja nee
Zo ja of soms, toelichting: : Als het langdurig nat is
- d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ja nee

7. Installaties

- a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : C.V.-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
Merk, type(nummer) en installatiedatum van de installatie(s): : ATAG uit 2009, geïnstalleerd in 2011.
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : 2024
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ja nee
Zo ja, door wie? : Drost Wezep
- 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)
- c Zijn er radiatoren die niet warm worden? ja nee
- d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ja nee
- e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ja nee
- f Heeft u vloerverwarming in de woning? ja nee
Zo ja, betreft dit vloerverwarming met warm water? ja nee
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? : Keuken en badkamer
- g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ja nee
Zo ja, welke? : Halletje voordeur
- h Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ja nee
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? ja nee
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 4
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

Vragenlijst over de woning

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
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: In 2023 zelfstandig geïnstalleerd.
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ja nee
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?:
- 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
- i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : 2025
- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : Afgelopen februari nog
- 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.)
- Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? ja nee
- l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ja nee
- m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ja nee
- n Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? ja nee
(Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)
- o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? ja nee
- Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : 5 jaar ongeveer

8. Sanitair, riolering en keuken

- a Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ja nee
- Zo ja, welke? : In de badkamer barst in de wastafel

Vragenlijst over de woning

- b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : 2008
- c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ja nee
- 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
- 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 : 1 toilet is er op aangesloten en deze is weer
onderhouden? aangesloten op het riool
- g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : 2008
- h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur : 2008
ongeveer?
- Functioneert alle inbouwapparatuur? ja nee
- i Heeft u een kokend water kraan? ja nee
(bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

9. Diversen

- a Wat is het bouwjaar van de woning? : 1975
- b Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? niet bekend ja nee
(bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is
geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis,
asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)
- Zo ja, welke en waar? : Het dak en nog een paar vensterbanken
- c Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen niet bekend ja nee
1955 en 1982?
- d Is er sprake van loden leidingen in de woning? niet bekend ja nee
- e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? niet bekend ja nee
(Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen
is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat
om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)
- f Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? niet bekend ja nee
- g Heeft u elders lekkages gehad? niet bekend ja nee
(dus los van het dak/ sanitair/ riolering)
- h Is de grond verontreinigd? niet bekend ja nee
- i Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? niet bekend ja nee
- j Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? ja nee
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
- Zo ja, waar? : Veldmuisjes af en toe.

Vragenlijst over de woning

- k Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? niet bekend ja nee
- 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)
- m Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? ja nee
- Zo ja, welke ver-/aانبouwingen? In welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : Aanbouw gerealiseerd in 2008 en serre in 2018.
Aanbouw door bouwbedrijf, serre in eigen beheer.
- n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? niet bekend ja nee
- 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? : Energielabel C.

10. Vaste lasten

- a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 341,-
- Belastingjaar? : 2026
- b Wat is de WOZ-waarde? € 340.000,-
- Peiljaar? : 2025
- c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 460,-
- Belastingjaar? : 2026
- 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: € 144,-
- Elektra: € 63,-
- Water:
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):
- Elektriciteit hoog (kWh):
- Elektriciteit laag (kWh):
- Elektriciteit totaal (kWh):
- Water (m³):
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 2

Vragenlijst over de woning

- f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) ja nee
- g Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € 0,-
- 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
- i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ja nee

11. Garanties

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

12. Nadere informatie

- a Overige zaken : Hieronder is ter verduidelijking de situatie weergegeven van de afwijking van de feitelijke erfgrenzen (groen) t.o.v. de kadastergrenzen (rood). Hier kunnen geen verdere rechten aan ontleend worden.
(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)



Ben je geïnteresseerd in deze woning dan attenderen wij je nadrukkelijk op het volgende:

1. De aangeboden woning heeft in het bestemmingsplan de volgende bestemming, nl. "Voormalige agrarische bedrijfswoning". Overleg over deze bestemming nadrukkelijk met je bank of hypotheekadviseur (indien nodig) of en zo ja, onder welke voorwaarden en condities de bank bereid is om een geldlening te verstrekken voor de aankoop van deze woning;
2. Een deel van de aanbouw achter de woning staat op / lijkt te staan op de grond van de buurman. Dit signaleert de verkoper dan wel de makelaar op basis van luchtfoto's en kaarten van het kadaster. Verkoper zal aan het bouwwerk zoals het er nu staat geen wijzigingen meer uitvoeren. Eventuele consequenties van de situatie dat er over de kadastrale grens is gebouwd neemt een koper voor diens rekening;
3. Over evt. mogelijkheden van verbouwen, aanbouwen of het bijbouwen van bijgebouwen dienen geïnteresseerden zelf rechtstreeks contact op te nemen met gemeente Kampen;
4. De geplaatste (zee)container laat verkoper achter, evenals de overkapping / schuur. Het evt. risico van legaliteit of illegaliteit is voor rekening en risico van koper;
5. De feitelijke grenzen komen niet overeen met de kadastrale grenzen, zie ook de vragenlijst. Verkoper verkoopt de woning op het betreffende kadastrale perceel.

Vragenlijst over de woning

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

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

ONDERTEKENING

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

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

Naam:

Plaats:

Datum:

Naam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

Handtekening:

Gegevens NVM-makelaar

Kantoor naam: Van Der Linde Makelaardij & Taxaties Elburg
Adresgegevens: Klokbekerweg 18, 8081 LJ Elburg
Telefoonnummer: 0525-686063
E-mailadres: info@vdlindemakelaardij.nl

Buitengebied 2014



Gemeente Kampen

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2014-03-06)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN



197054.5, 502019.9



Enkelbestemming

Agrarisch - Agrarisch bedrijf



Dubbelbestemming

Waarde - Archeologie 2

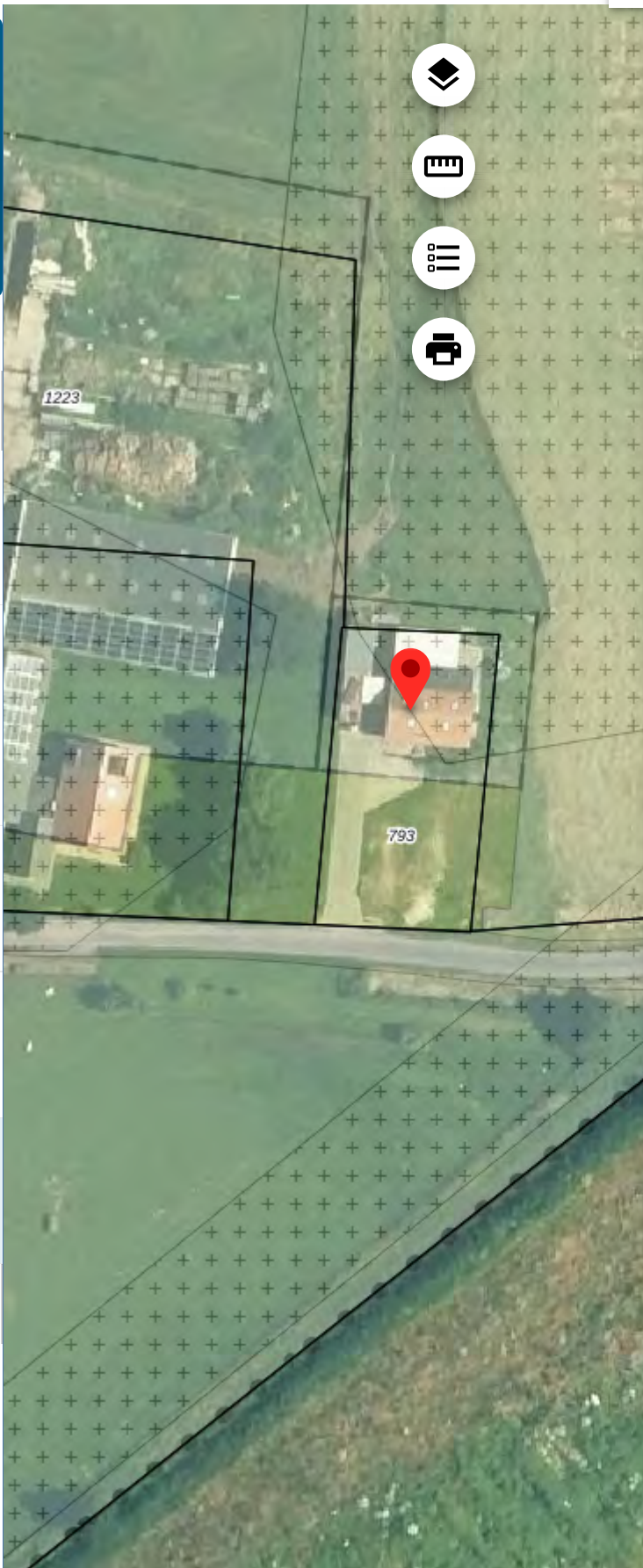


Bouwvlak



Functieaanduiding

specifieke vorm van agrarisch -
voormalige agrarische bedrijfswoning



Let op, de informatie op deze website is
Omgevingsloket v



Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van de volgende agrarische bedrijven:
 - een agrarische bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
 - een agrarisch bedrijf in de vorm van een intensief veehouderijbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
 - de uitoefening van een intensieve neventak op de in [Bijlage 8 Toegestane intensieve neventak](#) aangegeven percelen tot het maximaal aangegeven dierenaantal;
- de uitoefening van een agrarisch loonbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf', waarbij:
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting' het gebruik en bouwen ten behoeve van een agrarisch loonbedrijf 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;
- de uitoefening van een gebruiksgerichte paardenhouderij ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- de uitoefening van een bomenkwekerij ter plaatse de aanduiding 'bomenteelt';
- een voormalige agrarische bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalige agrarische bedrijfswoning';
- (co)mestvergisting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - (co)mestvergistingsinstallatie';
- caravanstalling ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling';
- bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in [Bijlage 1 Aanvullende activiteiten](#) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aanvullende activiteit';
- bijzondere woonvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- behoud, bescherming en/of herstel van de cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van kleinschalige landschapselementen, zoals boomgroepen en houtsingels ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel';
- bedrijfswoningen;
- bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- het gebruik van gebouwen en/of gronden tot een totale maximale bruto-vloeroppervlakte van 40 m² voor:

- bed&breakfast;
- 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;
- de verkoop van streekeigen producten;
- kleinschalige horeca;
- recreatief medegebruik in de vorm van extensieve dagrecreatie;
- een (hobbymatige) paardrijbak;
- wegen en paden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

- gebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf mogen enkel worden gebouwd wanneer er sprake is van een volwaardig of reëel agrarisch bedrijf;
- gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel' mogen geen bouwwerken worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' mag de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen niet meer bedragen dan aangegeven;
- ter plaatse van de figuur 'relatie' is sprake van een koppeling van twee bouwvlakken. De met elkaar gerelateerde bouwvlakken worden, in het kader van de regels van dit bestemmingsplan, aangemerkt als een enkel bouwvlak. Gelijkwaardige aanduidingen gelden niet per individueel bouwvlak, maar voor het bouwvlak als geheel.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden hiernaast de volgende regels:

- de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' anders is aangegeven;
- ten behoeve van een gebruiksgerichte en/of productiegerichte paardenhouderij is een rijhal toegestaan, waarbij de oppervlakte niet meer dan 1000 m² mag bedragen;
- bedrijfsgebouwen voor het stallen van dieren mogen niet meer dan 1 bouwlaag hebben;

- de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen.

4.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden hiernaast de volgende regels:

- per bedrijf mag slechts één bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 - ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal eenheden', het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan aangegeven;
 - voor bepaling van het aantal aanwezige bedrijfswoningen, voormalige agrarische bedrijfswoningen meegerekend worden;
- een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bouwperceel een of meer andere gebouwen ten behoeve van het betreffende agrarische bedrijf worden of zijn gebouwd;
- de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- de goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan respectievelijk 6 m en 10 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' anders is aangegeven;
- afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en voor zover in overeenstemming met het voorheen geldende planologische regime, mogen gehandhaafd worden.

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden hiernaast de volgende regels:

- de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- de goot- en bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mogen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van de bedrijfswoning;
- afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en voor zover in overeenstemming met het voorheen geldende planologische regime, mogen gehandhaafd worden.

4.2.5 Karakteristiek

- In afwijking van en/of in aanvulling op het bepaalde in [4.2.2](#), [4.2.3](#) en [4.2.4](#) 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;

- het bepaalde in sub a is niet van toepassing indien en voorzover het een beschermd monument betreft.

4.2.6 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden hiernaast de volgende regels:

- silo's, niet zijnde sleufsilos, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
- de bouwhoogte van sleufsilos mag niet meer bedragen dan 2 m;
- een paardrijbak is toegestaan, met dien verstande dat:
 - de bouwhoogte van omheiningen niet meer dan 2 m mogen bedragen;
 - de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 10 m mogen bedragen;
- de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 m mag bedragen;
- in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 10 m bedragen.

4.2.7 Bouwen in geval van voormalige agrarische bedrijfswoningen

- ten behoeve van een voormalige agrarische bedrijfswoning mag gebouwd worden, waarbij het bepaalde in lid [4.2.1](#) onder b t/m e, [4.2.3](#) onder a en c t/m e, [4.2.4](#), [4.2.5](#) en [4.2.6](#) onder c t/m e overeenkomstig van toepassing is.

4.3 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:

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

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

- Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
 - lid [4.2.2](#) onder a en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot met niet meer dan 3 m;
 - lid [4.2.2](#) onder c ten behoeve van het toestaan van een extra bouwlaag, mits op deze bouwlaag geen dieren worden gestald;

- lid [4.2.2](#) onder d en toestaan dat de dakhelling wordt verkleind, dan wel dat het bedrijfsgebouw voor ondergeschikte bouwdelen wordt voorzien van een plat dak;
 - lid [4.2.2](#) onder d ten behoeve van afwijkende dakvormen, mits het afwijken niet leidt tot een onevenredige aantasting van de bebouwingskarakteristiek en landschapswaarden van de omgeving;
 - lid [4.2.3](#) 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;
 - lid [4.2.4](#) onder b en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte wordt vergroot met 1 m;
 - lid [4.2.5](#) onder a en toestaan dat het gevelbeeld wordt gewijzigd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het karakteristieke bebouwingsbeeld;
 - lid [4.2.6](#) onder a en e en toestaan dat de bouwhoogte ten behoeve van een silo of een hooiberg niet meer dan 14 meter mag bedragen.
- Een omgevingsvergunning op grond van lid a wordt slechts verleend, wanneer geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de ervenstructuur;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de parkeergelegenheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
 - de cultuurhistorische waarden;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

- een wijziging van het aantal of het soort dieren en/of het stalsysteem ten opzichte van de situatie welke reeds vergund of gemeld is op grond van de Wet milieubeheer, waarbij er sprake is van een toename van het totaal aan ammoniakemissie afkomstig van een agrarisch bedrijf bepaald aan de hand van de diercategorie(ën), het aantal dierplaatsen en het/de type dierenverblijf/dierenverblijven zoals opgenomen in de Regeling ammoniak en veehouderij (RAV), zoals deze op dat moment geldt;
- het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;

- het gebruik van een bedrijfswoning voor bewoning door (het huishouden) van een persoon, als huisvesting van deze persoon gelet op de bestemming van het gebouw of terrein niet noodzakelijk is;
- het gebruik van een bedrijfswoning met aangebouwde bedrijfsruimten voor bewoning met meer dan 1 huishouden;
- het gebruik van de gronden ten behoeve van bedrijfsactiviteiten en nevenactiviteiten voor zover niet toegestaan in [4.1](#);
- het gebruik van kelders voor het stallen van dieren.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

- Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [4.5](#) en:
 - een wijziging toestaan van het aantal of het soort dieren en/of het stalsysteem, wanneer wordt aangetoond dat deze uitbreiding [stikstofneutraal](#) plaatsvindt;
 - toestaan dat de gronden worden gebruikt voor kleinschalig kamperen, met dien verstande dat:
 - het totaal aantal kampeerplaatsen niet meer dan 25 mag bedragen per agrarisch bedrijf;
 - het plaatsen van stacaravans niet is toegestaan;
 - toestaan dat een bedrijfswoning wordt gebruikt als voormalige agrarische bedrijfswoning, met dien verstande dat:
 - het bedrijf waartoe de bedrijfswoning voorheen behoorde nog in werking dient te zijn;
 - omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering;
 - toestaan dat een bedrijfswoning met aangebouwde bedrijfsruimten wordt gebruikt voor bewoning door 2 zelfstandige huishoudens, indien dat in verband met de bedrijfsopvolging of een zorgrelatie noodzakelijk is;
 - toestaan dat bouwwerken worden gebruikt voor nevenactiviteiten waarbij de bruto-vloeroppervlakte niet meer dan 250 m² mag bedragen, tenzij de activiteit bestaat uit voor in pandige statische opslag, waarbij de maximale bruto-vloeroppervlakte niet meer dan 500 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 gebouwen en het erf hun agrarische uitstraling behouden en waar mogelijk wordt versterkt.
- Een omgevingsvergunning op grond van lid a wordt slechts verleend, wanneer geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de ervenstructuur;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de parkeergelegenheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
 - de cultuurhistorische waarden;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

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

4.7.1 Verbod

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

- het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas.

4.7.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod in [4.7.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

4.7.3 Afwegingskader

De in [4.7.1](#) genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend:

- 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 landschappelijke waarden van het gebied,

of hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

4.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- 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;

- Het bepaalde in sub a is niet van toepassing indien en voorzover het een beschermd monument of een gebouw gelegen in beschermd stadsgezicht betreft;
- Het slopen:
 - van het gehele bouwwerk is slechts toelaatbaar indien dit gepaard gaat met herbouw van een bouwwerk met dezelfde verschijningsvorm;
 - 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;
- 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 renovatie.

4.9 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen:

4.9.1 Vrijkomende agrarische bebouwing

- naar 'Wonen', 'Bedrijf', 'Maatschappelijk', 'Agrarisch', 'Tuin', 'Groen', 'Natuur', 'Bos' en/of 'Water' voor het toestaan van een opvolgfunctie in verband met vrijkomende agrarische bebouwing, met dien verstande dat:
 - het agrarische bedrijf ter plaatse is beëindigd en hergebruik voor agrarische doeleinden redelijkerwijs niet langer mogelijk is;
 - het bestemmingsvlak niet wordt vergroot;
 - de karakteristiek van de bebouwing en de complexiteit van het voormalige boerenerf niet worden aangetast;
 - niet-karakteristieke bebouwing wordt gesloopt, waarbij echter geldt dat:
 - een oppervlakte van maximaal 100 m² aan bestaande niet-karakteristieke bijbehorende bouwwerken niet gesloopt hoeft te worden, tenzij deze oppervlakte al in de vorm van karakteristieke bijbehorende bouwwerken aanwezig is;
 - In afwijking hiervan mogen gebouwen 1 op 1 worden vervangen door nieuwe bijbehorende bouwwerken tot een maximale oppervlakte van 250 m²;
 - één (bedrijfs)woning gehandhaafd blijft;
 - het aantal woningen niet toeneemt;
 - de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;

- bij wijziging naar de bestemming 'Wonen' in afwijking van en/of in aanvulling op sub a onder 1 tot en met 7 geldt dat:
 - wanneer er sprake is van een karakteristieke bedrijfswoning met aangebouwde bedrijfsruimten van tenminste 1000 m³, het aantal woningen binnen deze bebouwing mag worden vergroot tot niet meer dan 2;
- bij wijziging naar de bestemming 'Maatschappelijk' in afwijking van en/of in aanvulling op sub a onder 1 tot en met 7 geldt dat:
 - de verkeersaantrekking in vergelijking met de oorspronkelijke activiteit niet of nauwelijks toeneemt;
 - de infrastructuur niet verzwaard wordt;
- bij wijziging naar de bestemming 'Bedrijf' in afwijking van en/of in aanvulling op sub a onder 1 tot en met 7 geldt dat:
 - enkel bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 zoals genoemd in de [Bijlage 3 Bedrijvenlijst](#) is toegestaan;
 - de verkeersaantrekking in vergelijking met de oorspronkelijke activiteit niet of nauwelijks toeneemt;
 - de infrastructuur niet verzwaard wordt.

4.9.2 (Co)mestvergisting

- voor het toestaan van het gebruik van gronden voor (co)mestvergisting door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - (co)mestvergistingsinstallatie' aan de gronden te geven, met dien verstande dat:
 - de wijziging niet wordt toegepast ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' en 'Waarde - Natuur';
 - de wijziging alleen wordt toegepast, indien daarbij eigen en van maximaal 3 nabij gelegen bedrijven geproduceerde mest wordt verwerkt en eigen of van maximaal 3 nabij gelegen bedrijven afkomstige substraten worden toegevoegd en het digestaat (de vergiste mest) op de tot het eigen en de 3 bedrijven behorende gronden wordt gebruikt;
 - de vergistingscapaciteit van de vergistingsinstallatie niet meer mag bedragen dan 100 ton per dag;
 - De wijziging [stikstofneutraal](#) wordt uitgevoerd.

4.9.3 Gebruiksgericht paardenhouderij

- voor het toestaan van het gebruik van de gronden voor een gebruikgerichte paardenhouderij door de aanduiding 'paardenhouderij' aan de gronden te geven met dien verstande dat:
 - het agrarische bedrijf ter plaatse is beëindigd en hergebruik voor agrarische doeleinden redelijkerwijs niet langer mogelijk is;

- de karakteristiek van de bebouwing en de complexiteit van het voormalige boerenerf niet worden aangetast;
- overtollige, niet-karakteristieke bebouwing wordt gesloopt, waarbij echter geldt dat overtollige gebouwen 1 op 1 mogen worden vervangen door nieuwe bijbehorende bouwwerken tot een maximale oppervlakte van 250 m², dan wel tot een maximale oppervlakte van 1000 m² voor een rijhal;
- één (bedrijfs)woning gehandhaafd blijft;
- het aantal woningen niet toeneemt;
- de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- de verkeersaantrekking in vergelijking met de oorspronkelijke activiteit niet of nauwelijks toeneemt;
- de infrastructuur niet verzaagd wordt.

4.9.4 Afwegingskader

- Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in [4.9.1](#), [4.9.2](#) en [4.9.3](#) genoemde wijziging vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:
 - de ervenstructuur;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de parkeergelegenheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de externe veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
 - de cultuurhistorische waarden;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Omschrijving vigerende bestemmingsplan:

1.133 voormalige agrarische bedrijfswoning

een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, die niet meer wordt bewoond door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is, en die voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van dat agrarisch bedrijf.

4.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden hiernaast de volgende regels:

- a. per bedrijf mag slechts één bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal eenheden', het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan aangegeven;
 3. voor bepaling van het aantal aanwezige bedrijfswoningen, voormalige agrarische bedrijfswoningen meegerekend worden;
- b. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd, indien vaststaat dat binnen hetzelfde bouwperceel een of meer andere gebouwen ten behoeve van het betreffende agrarische bedrijf worden of zijn gebouwd;
- c. de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan respectievelijk 6 m en 10 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' anders is aangegeven;
- e. afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en voor zover in overeenstemming met het voorheen geldende planologische regime, mogen gehandhaafd worden.

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden hiernaast de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- b. de goot- en bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mogen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden

verhoogd tot ten hoogste 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van de bedrijfswoning;

- c. afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en voor zover in overeenstemming met het voorheen geldende planologische regime, mogen gehandhaafd worden.

4.2.5 Karakteristiek

- a. In afwijking van en/of in aanvulling op het bepaalde in [4.2.2](#), [4.2.3](#) en [4.2.4](#) 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.

4.2.6 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden hiernaast de volgende regels:

- a. silo's, niet zijnde sleufsilos, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van sleufsilos mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. een paardrijbak is toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van omheiningen niet meer dan 2 m mogen bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 10 m mogen bedragen;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 m mag bedragen;
- e. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 10 m bedragen.

4.2.7 Bouwen in geval van voormalige agrarische bedrijfswoningen

- a. ten behoeve van een voormalige agrarische bedrijfswoning mag gebouwd worden, waarbij het bepaalde in lid [4.2.1](#) onder b t/m e, [4.2.3](#) onder a en c t/m e, [4.2.4](#), [4.2.5](#) en [4.2.6](#) onder c t/m e overeenkomstig van toepassing is.

4.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
1. lid [4.2.2](#) onder a en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot met niet meer dan 3 m;
 2. lid [4.2.2](#) onder c ten behoeve van het toestaan van een extra bouwlaag, mits op deze bouwlaag geen dieren worden gestald;
 3. lid [4.2.2](#) onder d en toestaan dat de dakhelling wordt verkleind, dan wel dat het bedrijfsgebouw voor ondergeschikte bouwdelen wordt voorzien van een plat dak;
 4. lid [4.2.2](#) onder d ten behoeve van afwijkende dakvormen, mits het afwijken niet leidt tot een onevenredige aantasting van de bebouwingskarakteristiek en landschapswaarden van de omgeving;
 5. lid [4.2.3](#) 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;
 6. lid [4.2.4](#) onder b en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte wordt vergroot met 1 m;
 7. lid [4.2.5](#) onder a en toestaan dat het gevelbeeld wordt gewijzigd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het karakteristieke bebouwingsbeeld;
 8. lid [4.2.6](#) onder a en e en toestaan dat de bouwhoogte ten behoeve van een silo of een hooiberg niet meer dan 14 meter mag bedragen.

Voor een volledige beschrijving van het bestemmingsplan:

https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0166.00991134-VB01/r_NL.IMRO.0166.00991134-VB01.html#_4_Agrarisch-Agrarischbedrijf



BELANGRIJKE VOORWAARDEN BIJ VERKOOP

ALGEMEEN

Koopt u een woning die aangeboden wordt via Van Der Linde Makelaardij, dan geschiedt de verkoop onder de hierna genoemde voorwaarden. Indien u een bod uitbrengt op een woning, dan wordt er van uitgegaan dat koper akkoord is met onderstaande voorwaarden, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen tijdens de onderhandeling.

HET UITBRENGEN VAN EEN BOD, KOOPAKTE

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen de prijs van belang, maar dient een koper zich ook expliciet uit te spreken over andere belangrijke zaken, zoals de gewenste datum van overdracht, eventuele overname van roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden (bijv. voorbehoud financiering). Het uitbrengen van een bod betekent overigens niet dat andere gegadigden geen bod meer kunnen doen. De koopovereenkomst wordt door ons kantoor opgemaakt volgens het model koopakte van de NVM.

INFORMATIELIJST EN ONDERZOEKSPlicht KOPER

Een verkoper is verplicht de aan hem bekende bijzonderheden en/of eventuele gebreken aan koper mee te delen. Het is mogelijk dat er bijzonderheden en/of gebreken aanwezig zijn die verkoper niet kent. Deze kan verkoper in dat geval niet kenbaar maken. Deze informatielijst geeft dus aan koper zeker geen garantie van juistheid of volledigheid!

Bovendien dient koper te beseffen dat aan een gebruikte woning niet dezelfde eisen gesteld mogen worden als aan een nieuwbouwwoning. Er wordt geen garantie gegeven op een woning voor afwezigheid van verborgen gebreken, binnen zekere grenzen mogen gebreken voorkomen. Dit is mede afhankelijk van de ouderdom van de woning. Naast de mededelingsplicht van verkoper heeft koper ook een eigen onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper ook zelf de verantwoordelijkheid heeft om onderzoek te (laten) doen naar bijvoorbeeld de bouwtechnische staat en de publiek- en privaatrechtelijke bijzonderheden (perceelgrenzen, aanwezigheid van bijzondere bepalingen in eigendomsakte, bouwvergunningen e.d.). Gebreken die koper had kunnen zien bij de bezichtiging of zaken die koper zelf had kunnen/moeten onderzoeken zoals de bouwtechnische staat, uitbouwmogelijkheden, erf-/kadastergrenzen en bestemmingsplan kunnen niet later aan de verkoper of makelaar worden tegengeworpen. Deze zaken vallen dus onder de eigen onderzoeksplicht van de koper.

BROCHURE, JAARTALLEN, TEKENINGEN, OPPERVLAKTES EN BEDRAGEN

De verkoopbrochure is met zorg en te goeder trouw samengesteld, maar kan onjuistheden of onvolledigheden bevatten. De door verkoper/makelaar verstrekte jaartallen, bedragen, tekeningen, oppervlaktes, inhoud, maten en bedragen in de brochure en op internet zijn bij benadering en dienen ter indicatie. Genoemde bedragen gelden bij aanvang verkoop en deze bedragen kunnen na het maken van de brochure geïndexeerd of verhoogd zijn. De makelaar gaat uit van de door verkoper verstrekte gegevens, de juiste gegevens kunnen hiervan afwijken. Hiervoor wordt geen aansprakelijkheid aanvaard door makelaar of verkoper.

Ook is het mogelijk dat de indeling van de woning is gewijzigd na het maken van de tekeningen en daarom afwijkt, of dat de cv- ketel ouder is dan verkoper dacht. Indien koper jaartallen, maten of oppervlaktes e.d. exact wil weten wordt koper geadviseerd om hiernaar onderzoek te doen, bijvoorbeeld tijdens een tweede bezichtiging. De makelaar zal u hierbij graag behulpzaam zijn!

WAARBORGsom/BANKGARANTIE

In de koopakte wordt de gebruikelijke bepaling opgenomen dat de koper tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom stort of bankgarantie stelt van 10% van de overeengekomen koopsom. De waarborgsom/bankgarantie dient door de notaris ontvangen te zijn op de in de koopovereenkomst vastgelegde datum.



NOTARISKEUZE

Een verkoper kan in bijzondere omstandigheden de voorkeur hebben voor een specifieke notaris en dient dit dan van tevoren met de koper te communiceren. Indien de verkoper geen notaris heeft aangewezen, heeft in principe de koper het recht om een notaris te kiezen, met dien verstande dat de door de notaris gehanteerde tarieven niet in het nadeel van de verkoper mogen zijn. In verband met een vlotte afhandeling van de overdracht en de daaraan voorafgaande inspectie van de woning door alle partijen, dient koper een notaris te kiezen in dezelfde plaats als de verkochte woning of maximaal binnen een straal van 15 kilometer.

Hiervan wordt alleen afgeweken indien dit tijdens de onderhandelingen, dus voor prijsakkoord, door koper is verzocht en verkoper akkoord is gegaan met een buiten deze straal gevestigde notaris. In dat geval gelden behoudens andere afspraken de volgende voorwaarden om nadeel voor verkoper te voorkomen:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van de benodigde volmacht(en) voor verkoper(s) indien verkoper niet aanwezig is bij de overdracht;
- De kosten die de notaris in rekening brengt voor de akte van roeyement van de hypotheek van verkoper mogen niet meer zijn dan gebruikelijk, maximaal € 175,- inclusief btw en kadasterkosten per hypotheek. Het eventueel meerdere alsmede andere ongebruikelijke kosten zijn voor rekening van koper. De door de koper aan verkoper eventueel verschuldigde kosten zullen bij de eigendomsoverdracht tussen koper en verkoper worden verrekend. Koper geeft hiervoor bij deze aan de notaris een onherroepelijke volmacht.
- Bij een notariskeuze buiten de straal van 15 kilometer zal de makelaar de inspectie van de woning en de opname van de meterstanden verzorgen, maar niet bij de overdracht aanwezig zijn.

ASBEST

Verkoper en makelaar kunnen geen garantie geven voor de afwezigheid van asbest. Soms is deze niet zichtbaar of niet bekend bij verkoper of makelaar, bijvoorbeeld omdat deze is weggewerkt achter een omtimmering. Indien verkoper op de hoogte is van de aanwezigheid van asbest, dan dient verkoper dat kenbaar te maken en dit zal in de koopovereenkomst vermeld worden.

BESTEMMINGSPLAN/BOUWMOGELIJKHEDEN

Indien koper het verkochte wil renoveren, uitbouwen of verbouwen of geheel of deels voor een andere bestemming wil gebruiken (bijvoorbeeld een bedrijf of beroep aan huis) is koper zelf verantwoordelijk om hiernaar, voor aankoop onderzoek te (laten) doen bij de gemeente en/of een bouwkundige. Koper mag gezien zijn eigen onderzoeksplicht niet alleen afgaan op mededelingen of aannames van verkoper of makelaar.

VERKLARING VERKOPER/AANSPRAKELIJKHEID MAKELAAR

Verkoper verklaart jegens zijn makelaar en de koper dat de informatielijst is aangepast aan de hem laatst bekende informatie en (voor zover verkoper bekend) volledig en naar waarheid is ingevuld. De makelaar aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuiste of onvolledige invulling van de informatielijst.



INFORMATIE EN DOCUMENTATIE

Met de informatie in deze brochure, welke uiteraard zorgvuldig is samengesteld, willen wij u goed en compleet voorzien van alle informatie die u nodig heeft om een afgewogen beslissing te kunnen maken bij het kopen van een woning. Het is mogelijk dat informatie (onbedoeld) afwijkt van de werkelijkheid, dat tekeningen niet geheel up to date zijn of dat de brochure onjuistheden bevat. Wij attenderen u er in dit kader op dat deze informatie geheel vrijblijvend aan u wordt aangeboden en dat Van Der Linde Makelaardij niet aansprakelijk gesteld kan worden voor onjuistheden.

Hoe uitgebreid wij u ook van informatie willen voorzien, er kunnen natuurlijk altijd vragen of onduidelijkheden bij u blijven. Vraag ons dan gerust om een toelichting van zaken of om meer informatie. Wij zijn u graag van dienst!

Wij stellen het erg op prijs als u na een bezichtiging zo spoedig mogelijk aangeeft of de woning uw interesse heeft. Zo kunnen wij de verkoopopdrachtgever ook actief op de hoogte houden van de stand van zaken. Blijft uw reactie vooralsnog uit, dan kunt u een reactie van onze kant verwachten. Uiteraard kan het zijn dat de woning niet voldeed aan uw verwachtingen. Door aan te geven wat uw woonwensen zijn, kunnen wij u actief helpen bij het vinden van een andere woning. Graag nemen wij de tijd om uw woonwensen te inventariseren. U kunt uw woonwensen ook aan ons doorgeven door het 'Woonwensen Formulier' uit deze brochure in te vullen en in te leveren bij één van onze vestigingen of door het woonwensenformulier online in te vullen op www.vdlinde.nl.

VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORWAARDEN

Op al onze diensten zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen NVM van toepassing. U kunt deze voorwaarden opvragen via ons kantoor of downloaden via onze website www.vdlinde.nl. Voor meer informatie over de NVM kunt u terecht op www.nvm.nl, of bellen met het hoofdkantoor van de NVM, afdeling consumentenzaken: 030-6085185.





GOED OM TE WETEN BIJ HET KOPEN VAN EEN HUIS

WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

MAG EEN VERKOOPMAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTINGEN TIJDENS EEN ONDERHANDELING?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen, omdat dit overbieden zou kunnen uitlokken.

WANNEER IK DE VRAAGPRIJS BIED, MOET DE VERKOPER DE WONING DAN AAN MIJ VERKOPEN?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS DE ONDERHANDELING VERHOGEN?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

MAG EEN NVM-MAKELAAR TIJDENS DE ONDERHANDELING HET SYSTEEM VAN VERKOOP WIJZIGEN?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure wordt veranderd.

MAG EEN NVM-MAKELAAR EEN ONREALISTISCH HOGE PRIJS VRAGEN VOOR EEN WONING?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

WAT IS EEN OPTIE?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.



- Bij de aankoop van een bestaande woning wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

MOET DE MAKELAAR MET MIJ ALS EERSTE IN ONDERHANDELING ALS IK DE EERSTE BEN DIE EEN AFSPRAAK MAAKT VOOR EEN BEZICHTIGING? OF ALS IK ALS EERSTE EEN BOD UITBRENG?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, onder andere verkoopprijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kunt u eventueel als koper alsnog zonder opgave van redenen afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

WAT HOUDT DE DRIE DAGEN BEDENKTIJD VOOR DE KOPER PRECIËS IN?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van reden(en) de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn wettelijke regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

WAT IS DE NVM NO-RISK CLAUSULE?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koopt u met de NVM No-Risk clause dan kunt u die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.



De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis.

Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

MAG IK ALS KOPER ADVIES VAN DE VERKOPENDE MAKELAAR VERWACHTEN?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

WAT HOUDT 'KOSTEN KOPER' IN?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. De kosten koper is ongeveer 3 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting (in de meeste gevallen 2%)
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

Naast deze kosten dient de koper ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte
- Afsluitkosten of advieskosten voor de hypotheek
- Taxatiekosten t.b.v. de hypotheek
- Kosten Nationale Hypotheek Garantie

ZIT DE MAKELAARSCOURTAGE IN DE 'KOSTEN KOPER'?

Nee! Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

WAT BETEKENT VRIJ OP NAAM?

Soms neemt de verkoper de kosten voor de overdracht van de woning op zich. De woning wordt dan 'vrij op naam' (v.o.n.) aangeboden. Onder vrij op naam vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting (in de meeste gevallen 2%)
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

De koper betaalt bij vrij op naam zelf de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte en de kadasterkosten voor het inschrijven van de hypotheekakte. Onder vrij op naam vallen nooit de makelaarskosten.

WAT HOUDT EEN TAXATIE-OPDRACHT IN?

Een opdracht tot taxatie is een opdracht tot het geven van een waarde-oordeel van een pand en het uitbrengen van een eenvoudig rapport daaromtrent. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwtechnische keuring in.

IS HET MODEL KOOPOVEREENKOMST VOOR IEDEREEN BESCHIKBAAR?

De model koopovereenkomsten stelt de NVM alleen beschikbaar aan haar leden. Wel kunt u een model koopovereenkomst opvragen bij Vereniging Eigen Huis.



BEGRIPPEN VERKLAARD

BANKGARANTIE

Een garantie van een Nederlandse bank dat de koper zijn verplichtingen uit de koopakte zal nakomen voor het bedrag dat genoemd is.

BEDENKTIJD

Na het sluiten van de koopovereenkomst heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. De bedenktijd gaat in nadat de koper en de verkoper de koopakte hebben ondertekend en de koper (een kopie van) de akte heeft ontvangen.

BEROEPSAANSPRAKELIJKHEIDSVERZEKERING

Een verzekering die NVM-makelaars hebben afgesloten ten behoeve van de aansprakelijkheid voor vermogensschade bij derden die rechtstreeks voortvloeit uit fouten die begaan worden bij de uitoefening van hun beroep.

BESTEMMINGSPLAN

Een door de gemeenteraad vastgesteld inrichtingsprogramma voor een bepaald gebied. Hierin staat onder andere welke bestemming een bepaald perceel heeft en eventueel hoe bepaalde grond en de opstallen die erop staan moeten worden gebruikt. Het bestemmingsplan bestaat in elk geval uit een plankaart, bebouwingsvoorschriften en een toelichting. Op de plankaart kan een koper bekijken welke bestemming een perceel heeft. In de bebouwingsvoorschriften staan bouwmogelijkheden en bestemmingen in dat gebied aangegeven en verder omschreven, bijvoorbeeld goothoogten, inhoud van bouwwerken, rooilijnen, bebouwingsintensiteit, enzovoort. Een handige website waar de meeste bestemmingsplannen te raadplegen zijn, is [www. omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl).

BOD

Het bedrag dat door een partij wordt geboden op een pand. Dit kan gekoppeld zijn aan: ontbindende voorwaarden, een opleveringsdatum en eventuele over te nemen roerende zaken.

CERTIFICERING

Iedereen mag zich makelaar noemen, maar alleen als aan bepaalde vakbekwaamheidseisen is voldaan, kan een makelaar zich officieel door KEMA laten certificeren. Alleen VastgoedCert gecertificeerde makelaars kunnen lid worden van de NVM vakgroep 'WONEN'.

COURTAGE

De vergoeding voor de diensten die een makelaar van de NVM u verleent. De hoogte van de courtage spreekt u af met uw NVM-makelaar bij de opdrachtverstrekking. Indien u als particuliere opdrachtgever (consument) een opdracht verstrekt aan uw makelaar geldt dat het overeengekomen honorarium en de bijkomende kosten inclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting (BTW) zijn, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen. Indien u als professionele opdrachtgever een opdracht verstrekt aan uw makelaar geldt dat het overeengekomen honorarium en de bijkomende kosten exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting (BTW) zijn.

ERFPACHT

Het recht om de onroerende zaak van iemand anders (bijvoorbeeld de gemeente) te gebruiken tegen betaling van een canon (een vast bedrag per maand of jaar).

EIGENWONINGFORFAIT

Het bedrag dat u als eigenaar van een woning in uw belastingaangifte bij uw inkomen moet optellen (een vast percentage van de WOZ-waarde).



FUNDA

De internetsite (www.funda.nl) waarop de woningen staan die door NVM-makelaars worden verkocht.

HYPOTHEEKAKTE

In dit document staan alle afspraken over de hypotheek tussen de koper en de financieringsinstelling. Het wordt uiteindelijk door de notaris aangeboden aan het Kadaster en in een speciaal daarvoor bestemd register ingeschreven.

KADASTER

Een instantie die openbare registers beheert. Het Kadaster geeft onder andere informatie over: het grondoppervlak, of er een bevel tot bodemsanering is, of een pand op de monumentenlijst staat, wie de eigenaar is en welk kadastraal nummer het heeft.

KOOPAKTE

In dit document worden de afspraken vastgelegd die verkoper en koper hebben gemaakt over de koop.

KOSTEN KOPER

Hieronder worden de volgende kosten verstaan:

- Overdrachtsbelasting (in de meeste gevallen 2%)
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

Makelaarskosten en hypotheekkosten vallen hier niet onder.

LEVERING

De levering is opgesplitst in twee delen. Bij de juridische levering wordt het perceel op naam van de koper gezet (door het tekenen van de akte van levering bij de notaris). De feitelijke levering vindt plaats bij het overdragen van de sleutels.

NATIONALE HYPOTHEEK GARANTIE (NHG)

Een waarborgfonds dat borg staat wanneer de geldlener de rente en aflossing van zijn hypothecaire geldlening niet meer betaalt. U kunt een hypothecaire geldlening afsluiten met Nationale Hypotheek Garantie. Dit scheelt u in het rentepercentage en de hoogte van het hypotheekbedrag. Voor het krijgen van een financiering met NHG is een koopsomgrens vastgesteld. Boven deze koopsom kunt u geen financiering met NHG verkrijgen. Kijk voor meer informatie op www.nhg.nl.

NVM-BEËDIGING

Om lid te worden van de NVM moeten makelaars, nadat hun vakbekwaamheid is vastgesteld, een eed of belofte afleggen bij de NVM. Bij het afleggen van deze eed beloven zij hun vak eerlijk, betrouwbaar en onafhankelijk uit te oefenen.

NVM ERECODE

Gedragsregels die door de NVM voor haar leden zijn opgesteld. De NVM Erecode is het uitgangspunt voor het werken in de praktijk van alledag. NVM-leden worden getoetst op naleving van de NVM Erecode.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Voorwaarden die in de koopovereenkomst kunnen worden opgenomen. Indien een voorwaarde in vervulling gaat, kan de overeenkomst (meestal kosteloos) worden ontbonden. Een ontbindende voorwaarde kan onder meer betrekking hebben op de financiering, het verkrijgen van een verblijfsvergunning, het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie of de uitkomst van een bouwkundig advies.



OPTIE

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- Bij de aankoop van een bestaande woning wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

ONDER BOD ZIJN

De toezegging van de verkopende makelaar aan eenieder om geen transacties met andere geïnteresseerden te zullen bevorderen. Bezichtigingen door andere geïnteresseerden blijven wel mogelijk.

OVERDRACHTSBELASTING

Een belasting die wordt geheven ten laste van de koper van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een huis). Momenteel bedraagt deze 2% van de waarde van de verkochte woning.

RECHT VAN OVERPAD

Het recht (erfdienstbaarheid) dat de eigenaar van een stuk grond heeft om over de grond van een ander te gaan. De ander heeft de plicht dit toe te staan en het pad in stand te houden. Dit recht hangt aan een onroerende zaak en blijft bij de verkoop in stand.

ROERENDE GOEDEREN

Dit zijn zaken die niet aan de onroerende zaak zijn verbonden en die de koper mogelijk kan overnemen van de verkoper, al dan niet tegen een vergoeding.

TAXATIE

Het uitbrengen van een waardeoordeel over bijvoorbeeld een pand door een daartoe bevoegd persoon, zoals uw NVM-makelaar. Bijvoorbeeld bij verkoop of verbouwing van een woning, voor de aanvraag van een hypotheek of in het kader van de Wet Waardering Onroerende Zaken.

TRANSPORT

De juridische eigendomsoverdracht bij de notaris.

VERENIGING VAN EIGENAARS

De vereniging van alle mede-eigenaren van een appartementengebouw. Hiervan bent u volgens de wet automatisch lid als u eigenaar bent van een appartementsrecht in het gebouw. De VvE behartigt de gemeenschappelijke belangen in en rond het appartementencomplex. In de splitsingsakte is aangegeven welk aandeel u als eigenaar hebt in het gehele gebouw.

VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

Dit houdt in dat er voor de koper geen bijkomende kosten zijn om de woning op zijn naam te krijgen. Eventuele hypotheekkosten en de kosten van een aankoopmakelaar blijven wel voor rekening van de koper.



WAARBORG SOM

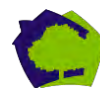
Een bedrag dat gestort wordt door de koper (meestal bij de notaris) als zekerheid dat hij aan zijn betalingsverplichtingen zal voldoen.

ZOEKOPDRACHT

Een opdracht tot het begeleiden bij het zoeken en kopen van een huis. Hiervoor mag de makelaar een courtage rekenen. Welke diensten in deze opdracht zijn inbegrepen, hangt af van wat de makelaar en de opdrachtgever met elkaar afspreken.

**Hét antwoord
op al je
woonvragen!**

Zeker weten.



AANKOOPMAKELAAR

WAT BESPAAR IK ALS IK EEN HUIS KOOP MET BEHULP VAN EEN EIGEN AANKOOPMAKELAAR?

Door deskundigheid, ervaring en marktkennis bespaart een aankoopmakelaar voor u duizenden euro's, tijd en problemen. De kosten van een eigen makelaar verdient u terug in:

- een lagere koopprijs dan uzelf zou kunnen realiseren
- inzicht in de waarde van de woning
- essentiële informatie over de woning, zoals: verborgen gebreken, erfdienstbaarheden, vereniging van eigenaars, bouwkundige staat (moet er wel of niet bouwkundig worden gekeurd, onder welke voorwaarden en met welke omschrijving), bestemmingsplan e.d.
- het op het juiste moment in de onderhandelingen naar voren brengen van de voorwaarden van de koop, overname roerende zaken, transportdatum etc.
- tijdwinst door deskundige afwikkeling van alle zaken

KAN IK EEN MAKELAAR INSCHAKELEN ALLEEN VOOR DE ONDERHANDELING?

In overleg met uw aankoopmakelaar zal dit zeker tot de mogelijkheden behoren. Op het moment dat u uw droomhuis hebt gevonden, zal uw makelaar de woning gaan opnemen en u informeren en adviseren over de belangrijke aspecten. Vanaf dat moment kan uw makelaar het aankooptraject oppakken en begeleiden.

WANNEER MOET IK MIJN AANKOOPMAKELAAR BETALEN?

In de meeste gevallen brengt de aankoopmakelaar zijn courtage pas in rekening als er een koopovereenkomst is gesloten. Als er uiteindelijk geen koopovereenkomst wordt gesloten, rekent u in principe niets af. Overleg als u een aankoopmakelaar inschakelt over het tijdstip van betaling. De meeste makelaars zullen met u afrekenen op de datum dat u eigenaar van de woning wordt. Werkelijk gemaakte kosten (bijvoorbeeld van een bouwkundige keuring) worden uiteraard wel in rekening gebracht.

KAN IK DE KOSTEN VAN MIJN AANKOOPMAKELAAR MEEFINANCIEREN?

Nee, de kosten van een aankoopmakelaar kunt u niet meefinancieren. Wel kan het u een hoop voordelen opleveren: nieuwe inzichten met betrekking tot uw woonwensen, ervaring en expertise, extra controle op het koopcontract en wellicht een lagere koopsom.

KAN MIJN AANKOOPMAKELAAR TAXEREN VOOR DE FINANCIERING VAN MIJN WONING?

Nee, de taxatie voor de financiering dient te geschieden door een makelaar/taxateur die onafhankelijk is, dus een makelaar die niet betrokken is geweest bij de aan- of verkoop van de woning. U kunt natuurlijk wel uw aankoopmakelaar vragen om een taxatie te regelen.

KAN IK MET EEN AANKOOPMAKELAAR EEN HUIS KOPEN BIJ EEN NIET NVM-MAKELAAR?

Ja, dat kan. Bij iedere woning die te koop wordt aangeboden, kan een NVM-aankoopmakelaar voor u bemiddelen. Het maakt dus niet uit of de verkopende makelaar wel of geen NVM-lid is.



ALS ER EEN VERKOOPMAKELAAR IS, HEB IK DAN TOCH EEN AANKOOPMAKELAAR NODIG?

De makelaar die de woning in de verkoop heeft, behartigt de belangen van de verkoper. Hij of zij mag u dus niet helpen bij het te volgen onderhandelingstraject. U doet er goed aan om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen. Uw aankoopmakelaar is een deskundige, heeft kennis van de plaatselijke markt en het belangrijkste: hij behartigt úw belangen. Ondanks de informatieplicht van de verkopende partij, heeft de koper ook een onderzoeksplicht. Uw aankoopmakelaar kan u daar nader over informeren. Op de dag van de overdracht (transport bij de notaris) zal uw aankoopmakelaar regelen dat u samen met hem of haar uw nieuwe huis kunt inspecteren. Is deze inspectie niet in orde dan zal uw aankoopmakelaar actie ondernemen voordat de akte wordt getekend bij de notaris. Meestal worden tijdens deze inspectie ook de meterstanden voor gas, licht en water opgenomen.

Zijn er problemen nadat u de sleutel van uw nieuwe huis heeft ontvangen, dan kunt u altijd terecht bij uw aankoopmakelaar. Indien nodig zal hij of zij contact opnemen met de verkoper (via de verkopend makelaar) en de problemen voor u trachten op te lossen.

KAN IK EEN EERSTE BEZICHTIGING ALLEEN DOEN?

Ja, dat kan. De eerste indruk is belangrijk. Als het huis u bevalt, belt u met een NVM aankoopmakelaar om een afspraak te maken voor een tweede bezichtiging. Uw aankoopmakelaar bezichtigt het pand dan samen met u en met de verkopende makelaar. Vervolgens bespreekt uw aankoopmakelaar alles met betrekking tot het pand met u en bepaalt u samen het te volgen traject.

KAN EEN AANKOOPMAKELAAR OOK MIJN HYPOTHEEK VERZORGEN?

Uw aankoopmakelaar is (meestal) geen hypotheekadviseur, maar kan, indien u dat wenst, wel een afspraak voor u maken bij een hypotheekadviseur.

**Vergroot je kans
op succes!**

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.





VASTGOEDBEHEER

Uw vastgoed heeft dagelijks zorg nodig en de NVM makelaar kan daarbij veel voor u betekenen. Hij is uitstekend opgeleid en heeft een uitgebreide database vol relevante marktgegevens tot zijn beschikking. Van het klachtenmanagement tot het maken van een onderhoudsplan en van de facturering tot de volledige administratie, kan de NVM makelaar u ook op dit gebied helemaal ontzorgen.

**Zonder zorgen
je huis verhuren?**

Kies voor een NVM-makelaar.

 **Zeker weten.**

EEN NIEUWE WONING EN DE FINANCIERING EN VERZEKERINGEN

Van Der Linde Makelaardij is zelf niet actief betrokken bij de dienstverlening rondom hypotheek en verzekeringen. Dat is een bewuste keuze.

Als onafhankelijk adviseur, betrokken bij de verkoop, aankoop of taxaties van woningen is het uiteraard wel van essentieel belang om alles af te weten van de fiscale consequenties en die van financieringen en verzekeringen met betrekking tot onroerend goed. Er is echter een verschil tussen het op de hoogte zijn met deze materie en het zijn van een bemiddelaar van deze zaken.

Cliënten doen er daarom goed aan om, voor dat zij een huis willen kopen en/of verkopen, zich uitgebreid te laten informeren bij een onafhankelijke dienstverlener. Dat kan een hypotheek- of assurantiebemiddelaar zijn, bij voorkeur aangesloten als erkend adviseur. Maar dat kan ook zijn bij een gespecialiseerde adviseur van een bank. Wij onderhouden goede contacten met een aantal gerenommeerde en betrouwbare adviesbureaus en verwijzen u graag door naar één van deze gespecialiseerde adviseurs of erkend hypotheekadviseurs. Vraag gerust naar meer informatie hierover.

Bel voor meer informatie 0525-686063.



OVER VAN DER LINDE MAKELAARDIJ

“Gewoon dichtbij” is de slogan die past bij ons kantoor. Wij willen een laagdrempelig makelaarskantoor zijn waar u binnen kunt lopen als u vragen heeft, waar de makelaar bereikbaar is als u hem nodig heeft en waarbij de binnendienst weet wie u bent.

Vanuit onze vestiging in Elburg willen wij op een eigentijdse, laagdrempelige, persoonlijke en betrokken wijze diensten verlenen bij het aankopen, verkopen, huren, verhuren en taxeren van onroerende zaken. Wij willen een makelaarskantoor zijn waar u altijd binnen kunt wandelen voor vragen of advies. U bent hartelijk welkom!



Klokbekerweg 18, 8081 LJ Elburg



Centrumplein 66, 8084 AZ 't Harde

Het werkgebied van Van Der Linde Makelaardij ligt op de rand van de Noordoost Veluwe en in een deel van Flevoland. Wij zijn werkzaam in een globale straal van circa 20 kilometer rondom Elburg. Deze regio kennen wij op ons duimpje. Wij hebben een groot netwerk waar wij bij onze werkzaamheden nuttig gebruik van maken.

Of u nu uw woning wilt verkopen, behoefte heeft aan professionele begeleiding bij het kopen van een woning, uw winkel wilt verhuren, een beleggingspand wil kopen of verkopen, Van Der Linde Makelaardij zal u hierbij optimaal van dienst zijn. U staat bij ons centraal en wordt op een persoonlijke en betrokken wijze geholpen. Bovendien kunt u rekenen op de expertise van onze gecertificeerde NVM-Makelaars. Graag tot ziens bij u thuis of bij ons op kantoor!

Met vriendelijke groet,

Edwin van der Linde & Martijn Veldman

T:
0525 - 68 60 63

E:
info@vdlindemakelaardij.nl

Klokbekerweg 18
8081 LJ Elburg

Centrumplein 66
8084 AZ 't Harde