

# WELKOM

## MIDDENSTRAAT 45 TE WEESP



Te moderniseren, karakteristieke stadswoning uit 1901 met stadstuin.

In één van de leukste straatjes in het historische centrum.

Gelegen op een perceel eigen grond van 119 m<sup>2</sup>.



# WELKOM BIJ

Middenstraat 45 - Weesp.



**UW SPECIALIST**

**ARJAN HERNGREEN**

NVM Register Makelaar & NVM Register  
Taxateur

0294 417 118 & 06 2294 3282

[arjan@nienaber.nl](mailto:arjan@nienaber.nl)

Iedere dag zet ik vol in op onze klantgerichte dienstverlening en het verwezenlijken van jouw woondromen. Werk dat ik dagelijks met passie doe! Ik ken de lokale woningmarkt, de mensen en het karakter van deze prachtige regio als geen ander, aangezien ik sinds 2007 bij Nienaber aan de slag ben gegaan.

Opdrachtgevers waarderen mijn deskundige en duidelijke adviezen, servicegerichte en actieve houding en persoonlijke communicatie.



## Karakteristieke stadswoning

In één van de leukste straatjes in het historische centrum van Weesp, ligt deze te moderniseren, karakteristieke stadswoning uit 1901 met stadstuin op een perceel van 119 m<sup>2</sup>.

In de praktijk bestaat het object uit twee kleine woningen en een grote garage, met een totaal gebruiksoppervlak van circa 114 m<sup>2</sup> (inclusief garage). In het register van de gemeente staat het object echter geregistreerd als één woning, aangeduid als Middenstraat 45. Van een formele splitsing in twee afzonderlijke woningen is geen sprake en hiernaar is ook geen nader onderzoek verricht. Historisch gezien heeft het object wel uit twee woningen bestaan.

Door het midden van het object loopt een pad dat tevens dient als achterom ten behoeve van de aan de achterzijde gelegen woning Hoogstraat 34. Ten aanzien hiervan is een erfdiensbaarheid gevestigd.

Een uniek object met karakter en mogelijkheden, op een toplocatie in Weesp, kom de sfeer zelf ervaren en laat je verrassen door de ruimte en het potentieel.



## KENMERKEN

Soort object	Eengezinswoning	Ligging	In centrum
Type object	Tussenwoning	Achtertuint	24 m <sup>2</sup>
Bouwworm	Bestaande bouw	Ligging Achtertuint	Noordoost
Bouwjaar	1901	Energieklasse	G
Woonoppervlakte	94 m <sup>2</sup>	Isolatie	Geen isolatie
Inhoud	428 m <sup>3</sup>	Verwarming	CV-ketel
Perceel	119 m <sup>2</sup>		
Aantal kamers	4		
Aantal slaapkamers	2		



Gelegen op steenworp afstand van de winkels, horeca, theater, de grachten en de rivier De Vecht. Ook het NS-station (650 m) ligt om de hoek, met gunstige verbindingen naar o.a. Amsterdam (16 minuten naar Amsterdam-Centrum en Amsterdam-Zuid) en Schiphol.





*Linker gedeelte*







Het achtergelegen perceel Hoogstraat 34 heeft een recht van voetpad en nutsvoorzieningen door de steeg.



*Stadstuin*



*Rechter gedeelte*



# EXTRA INFORMATIE

- Perceeloppervlakte 119 m<sup>2</sup>, eigen grond
- Bouwjaar 1901
- Woonbestemming
- Gelegen in het beschermde stadsgezicht van Weesp.
- Geen rijks- of gemeentelijk monument en geen beeldbepalende woning.
- In de brochure is het onafhankelijk bouwkundig rapport (december 2025) bijgevoegd.
- Geen isolatie, energielabel G (2022 opgesteld)
- Verwarming via twee cv-ketels van Remeha, eigendom (1x 2024 / 1x onbekend)
- Oplevering in overleg, per direct beschikbaar.
- Koper koopt de woning zoals deze is. In de koopovereenkomst wordt daarom de 'as is, where is' clause opgenomen.

## GEBRUIKSOPPERVLAKTEN:

- Wonen: 93,7 m<sup>2</sup>
- Overige in pandige ruimte: 20,0 m<sup>2</sup> (garage)
- Gebouwbonden buitenruimte: n.v.t.
- Externe Bergruimte: 2,5 m<sup>2</sup> (berging)

Dit object is met de grootste zorgvuldigheid ingemeten, volgens de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen (NEN 2580).

Alle verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en ons inziens uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



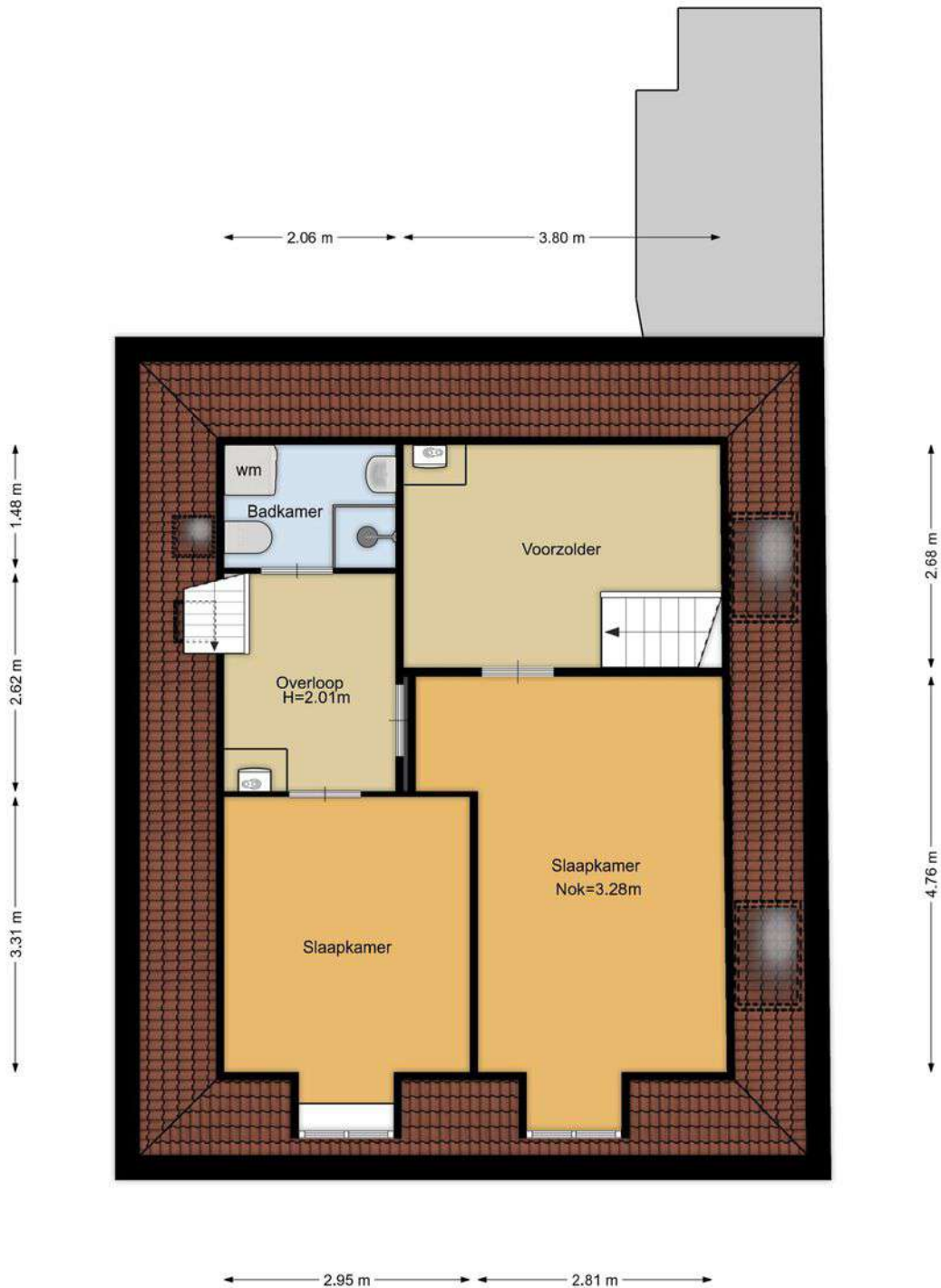
Middenstraat 45-47, Weesp  
Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

**PLATTEGROND**

Middenstraat 45-47, Weesp  
1e verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

**PLATTEGROND**



# BUURTINFORMATIE

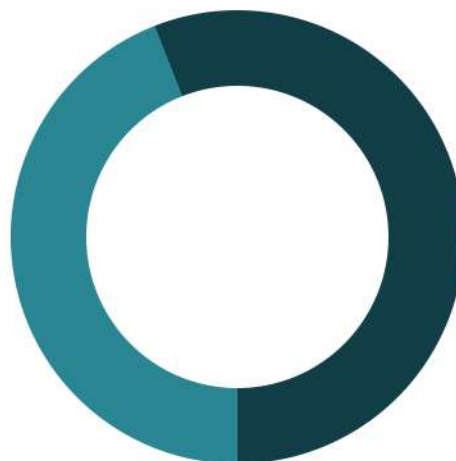
## Buurtinformatie - Weesp / Centrum

Leeftijd



0 - 14: 12%   15 - 24: 9%   25 - 44: 25%  
45 - 64: 32%   65+: 22%

Koop / huur



Koop: 56%   Huur: 44%

Huishoudens



Eenpersoons: 48%   Zonder kinderen: 31%  
Met kinderen: 21%



49%



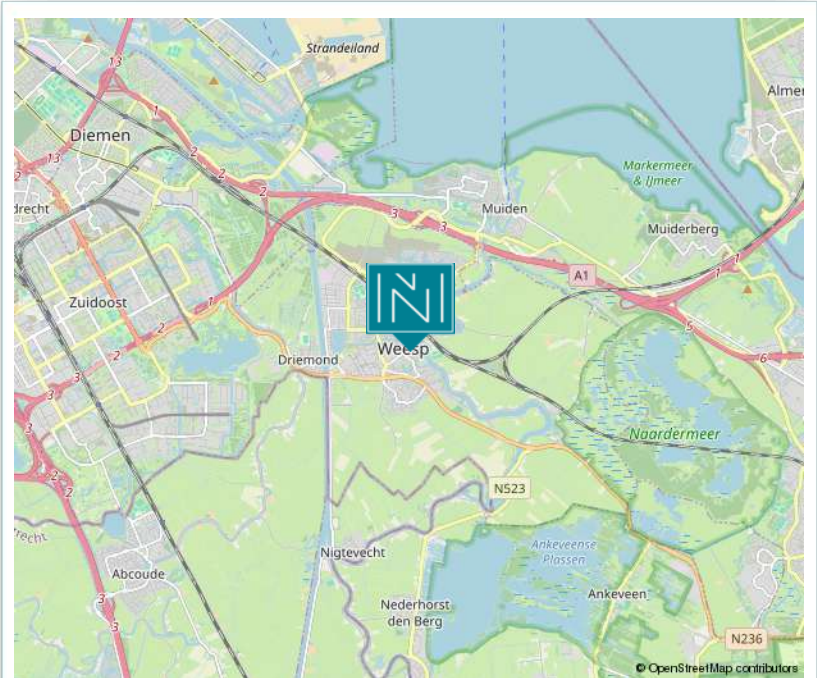
51%



0,8 per huishouden

# LOCATIE

OP DE KAART



# GOED OM TE WETEN

## Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

## Mag een makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er meerdere belangstellenden die een bieding uitbrengen en dan kan het moeilijk zijn om te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure of een eenmalig eindvoorstel door alle partijen. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

## Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan, als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren.

## “kosten koper”?

Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van het nieuwe eigendomsbewijs/akte van levering en de kosten voor het inschrijven daarvan bij het Kadaster. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de notariskosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor de verkopende partij. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u, als koper.

Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

## Onderzoeksplicht koper versus mededelingsplicht:

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake deskundige (bouwkundige keurder van woningen) in te schakelen.

## Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

## Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar en zal ook aan de koopovereenkomst worden toegevoegd.

## Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, Vastgoedpro, VBO, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

Een bevestiging van de mondeling overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### Waarborgsom

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

### Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

### Asbestclausule

In onroerende zaken welke zijn gebouwd voor 1993 kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen.

### Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen liggen de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van koper.

### Niet zelf/niet recent bewoond

Als verkoper het verkochte nooit/niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt, heeft hij koper derhalve niet kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader wordt overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen.

### Drie dagen bedenkijd

De (particuliere) koper heeft een bedenkijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0.00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24.00 uur van de laatste dag. Op deze drie dagen termijn is de Algemene Termijnenwet van toepassing. Dit betekent dat ten minste twee van de drie dagen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag mogen zijn. Bovendien geldt dat als de bedenkijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, de termijn wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

### Notariskeuze

Indien koper kiest voor een notaris met een afstand van meer dan 25 kilometer vanaf het gekochte, en verkoper wenst niet aanwezig te zijn bij het passeren van deze akte van levering, dan dient verkoper een notariële volmacht te geven. De kosten voor deze volmacht worden in rekening gebracht bij koper. Koper heeft in beginsel het recht om de notaris te kiezen. Dit komt voort uit het feit dat de kosten van de overdracht door de koper worden gedragen. Er zijn echter notarissen die weliswaar een scherp tarief aan de koper bieden, maar tegelijkertijd aanzienlijke kosten bij de verkoper in rekening brengen. Daarom wordt bij akte bepaald dat de door de notaris in rekening te brengen kosten voor de aflossing en doorhaling van de hypothe(e)k(en) van verkoper die op het verkochte rust(en), niet meer bedragen dan € 260,- per doorhaling all-in (inclusief btw en kadastraal recht). De aan verkoper berekende meerkosten zal koper voor zijn rekening nemen. De extra kosten zal de notaris op de afrekening terzake van de levering direct doorberekenen aan koper.

**Alle verstrekte gegevens zijn met zorg samengesteld en ons inziens uit betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle door ons verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.**

# DIT ZIJN

## ONZE SPECIALISTEN

**MARK WIEGERS**

**Directeur -  
NVM Register Makelaar  
& Register Taxateur**



**ARJAN HERNGREEN**

**NVM Register Makelaar  
& NVM Register  
Taxateur**



**NIENKE V.D. HEISTEEG**

**Assistent Makelaar**



**FLEUR VAN DER KROON**

**Commercieel  
Medewerker  
Binnendienst**





— SINDS 1919 —  
**NIENABER**  
MAKELAARS

### Woningmakelaardij:

#### Vestiging Bussum

Nienaber Makelaars B.V.  
Albrechtlaan 14 C  
Postbus 44  
1400 AA Bussum  
T. 035 694 56 74  
E. [info@nienaber.nl](mailto:info@nienaber.nl)  
W. [www.nienaber.nl](http://www.nienaber.nl)

#### Vestiging Weesp

Nienaber Weesp B.V.  
Herengracht 26  
1382 AG Weesp  
T. 0294 41 71 18  
E. [weesp@nienaber.nl](mailto:weesp@nienaber.nl)  
W. [www.nienaber.nl](http://www.nienaber.nl)

#### Vestiging Muiden

Nienaber Muiden B.V.  
Herengracht 26  
1382 AG Weesp  
T. 0294 417 118  
E. [muiden@nienaber.nl](mailto:muiden@nienaber.nl)  
W. [www.nienaber.nl](http://www.nienaber.nl)

#### Vestiging Hilversum

Nienaber Makelaars Hilversum B.V.  
Gijsbrecht van Amstelstraat 31  
1213 CH Hilversum  
T. 035 624 22 66  
E. [hilversum@nienaber.nl](mailto:hilversum@nienaber.nl)  
W. [www.nienaber.nl](http://www.nienaber.nl)

### Bedrijfsmakelaardij:

#### Vestiging Bussum

Nienaber Bedrijfsmakelaars B.V.  
Albrechtlaan 14 C  
Postbus 44  
1400 AA Bussum  
T. 035 695 05 99  
E. [bog@nienaber.nl](mailto:bog@nienaber.nl)  
W. [www.nienaber.nl](http://www.nienaber.nl)

#### Vestiging Almere

Nienaber Bedrijfsmakelaars Almere B.V.  
Transistorstraat 31  
1311 XX Almere  
T. 036 548 50 00  
E. [bog@nienaber.nl](mailto:bog@nienaber.nl)  
W. [www.nienaber.nl](http://www.nienaber.nl)

#### Vestiging Weesp

Van Lonkhuizen makelaars B.V.  
Herengracht 26  
1382 AG Weesp  
T. 0294 48 03 55  
E. [info@vanlonkhuizen.nl](mailto:info@vanlonkhuizen.nl)  
W. [www.vanlonkhuizen.nl](http://www.vanlonkhuizen.nl)



Scan de QR-code met de camera  
van je telefoon en bekijk onze website!





# MEETRAPPORT

Certificaatnummer: W2512626

Conform de branchebrede meetinstructie (BBMI)  
afgeleid van de NEN 2580 normering

Middenstraat 45-47  
Weesp



# Toelichting op het meetrapport

123 Meten heeft in opdracht van Nienaber Woningmakelaars een meetrapport samengesteld waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst zijn aangegeven. Het meetrapport is opgesteld conform de branchebrede meetinstructie (BBMI). Deze meetinstructie geeft een praktische handleiding om de gebruiksoppervlakte van woningen te meten. De meetinstructie is een gezamenlijk initiatief van NVM, VBO, BAG en de waarderingkamer.

## Verantwoording meetrapport

- De meting heeft plaatsgevonden op 11 december 2025, waarbij de maatvoering van alle ruimten zijn nagemeten, genoteerd en gecontroleerd op gebruiksfunctie.
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden.
- Indien van toepassing is er op de verdieping rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door een schuine daklijn.

123 Meten heeft de volgende vloeroppervlakten vastgesteld:

Gebruiksoppervlakte(n) - Woonoppervlak	93,70	m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige inpandige ruimte (garage)	20,00	m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouw gebonden buitenruimte (passage)	9,70	m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte (berging)	2,50	m <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	428,00	m <sup>3</sup>
Inhoud externe bergruimte (berging)	7,00	m <sup>3</sup>

Rapport opgemaakt door 123 Meten



Naarden, 12 december 2025

# MEETWIJZEN & DEFINITIES

Hieronder volgt een beknopte uitleg van de meetinstructie. Verdere informatie is te vinden op de website van de NVM.

## Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO wordt niet meegerekend:

- Een vide indien de oppervlakte daarvan groter is dan, of gelijk is aan 4,0 m<sup>2</sup>
- Constructieve delen zoals (leiding)schachten en vrijstaande constructies zoals kolommen, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan, of gelijk is aan 0,50 m<sup>2</sup>
- Ruimten met beperkte stahoogte; dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen.

## Gebruiksoppervlakte: Overige inpandige ruimte

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,0 m<sup>2</sup>
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met wegklapbare, opvouwbaar of eenvoudig verwijderbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5m<sup>2</sup>) of wanneer sprake is van een niet te belopen zolder.

## Gebruiksoppervlakte: Gebouw gebonden buitenruimte

- Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwgebonden buitenruimte.

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

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

## Gebruiksoppervlakte: Externe bergruimte

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er geen gedeelde muur is met het hoofgebouw en de ruimte(n) alleen bereikbaar is via de open lucht. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben.

# MEETSTAAT

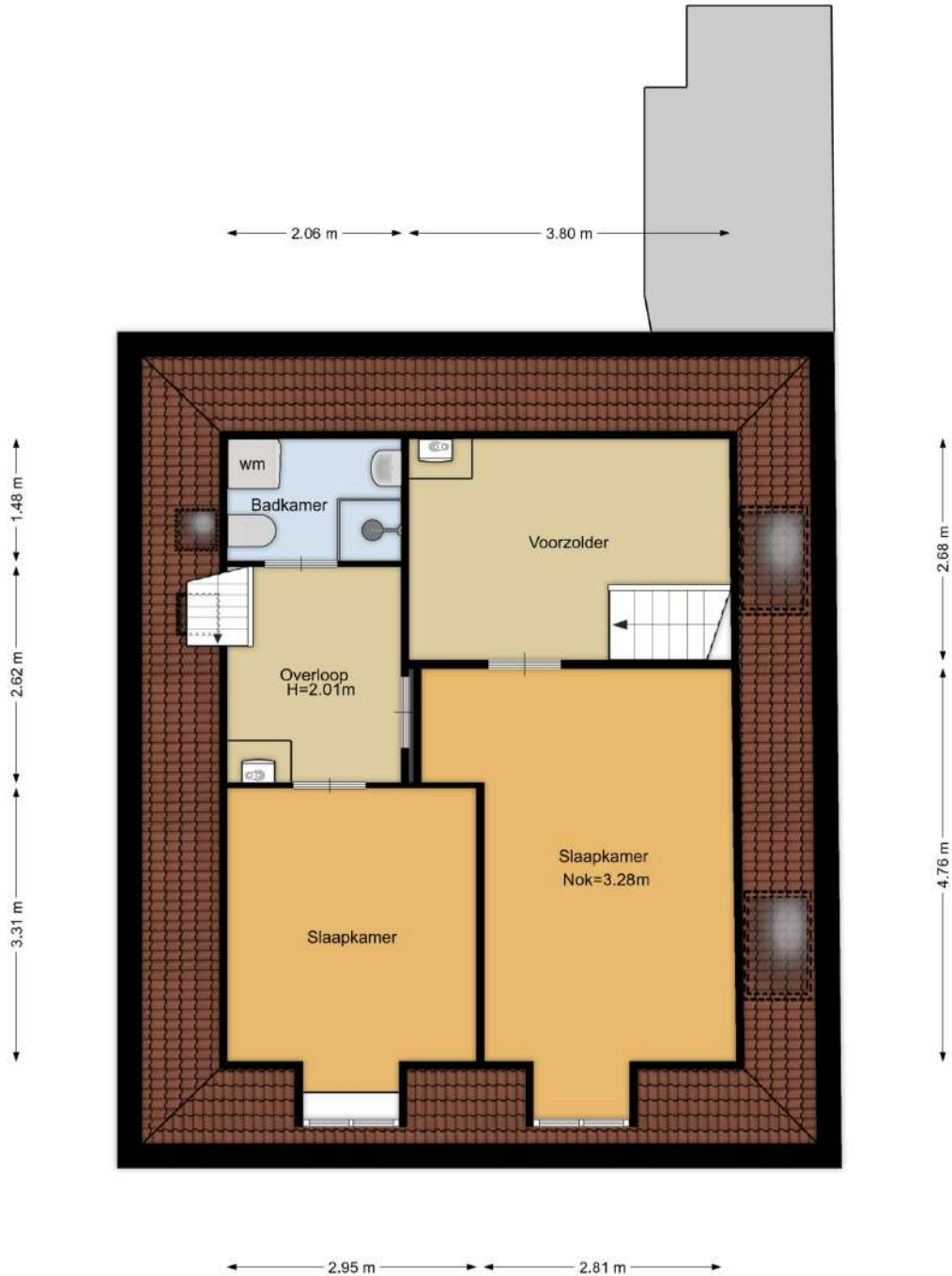


1e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	67,2 m <sup>2</sup>
	Gebruiksoppervlakte wonen	47,2 m <sup>2</sup>
	Overige in pandige ruimte	20 m <sup>2</sup>
	Gebouwgebonden buitenruimte	9,7 m <sup>2</sup>
2e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	46,5 m <sup>2</sup>
	Gebruiksoppervlakte wonen	46,5 m <sup>2</sup>
	Overige in pandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m <sup>2</sup>
3e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	0 m <sup>2</sup>
	Gebruiksoppervlakte wonen	0 m <sup>2</sup>
	Overige in pandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m <sup>2</sup>
4e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	0 m <sup>2</sup>
	Gebruiksoppervlakte wonen	0 m <sup>2</sup>
	Overige in pandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m <sup>2</sup>
5e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	0 m <sup>2</sup>
	Gebruiksoppervlakte wonen	0 m <sup>2</sup>
	Overige in pandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m <sup>2</sup>
6e bouwlaag	Totale oppervlakte bouwlaag	0 m <sup>2</sup>
	Gebruiksoppervlakte wonen	0 m <sup>2</sup>
	Overige in pandige ruimte	0 m <sup>2</sup>
	Gebouwgebonden buitenruimte	0 m <sup>2</sup>
Extern	Externe bergruimte 1	2,5 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte 2	0 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte 3	0 m <sup>2</sup>

Middenstraat 45-47, Weesp  
Begane grond



Middenstraat 45-47, Weesp  
1e verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Bouwtechnisch rapport

Object

Middenstraat 45 47

1381 XA WEESP



m 06 53 299 883  
e [info@huizenkeuringen.nl](mailto:info@huizenkeuringen.nl)  
w [www.huizenkeuringen.nl](http://www.huizenkeuringen.nl)

# Bouwtechnisch rapport

## Algemene gegevens

Rapportnummer: 4811 D  
Naam keurder: D. Stoel  
Naam opdrachtgever:  
Adres:  
Postcode en plaats:  
Telefoonnummer:  
Keuringdatum: 11 december 2025  
Weersomstandigheden tijdens keuring: bewolkt, droog  
Aanwezig bij keuring: de verkopend makelaar (deels aanwezig)

## Gegevens van het pand

Straat: Middenstraat 45 47  
Postcode: 1381 XA  
Plaats: WEESP  
Woningtype: stadswoning  
Bouwjaar: < 1906  
Bewoond tijdens keuring: nr. 45 (tijdelijk bewoond)

Hoofdstuk	Directe herstelkosten	Kosten op termijn bouwdeel nr.	Nader onderzoek is te adviseren bouwdeel nr.	Kosten niet (volledig) opgenomen in rapport bouwdeel nr.
- Dak exterieur				
- Gevel				
- Buitenkozijnen				
- Dak interieur				
- Vloeren, binnenwanden dragend	<b>Renovatie rapport, zie "Toelichting van de inspecteur" op pagina 18</b>			
- Kelder/souterrain				
- Fundering				
- Binnenwanden niet dragend, - binnenkozijnen/deuren, trappen				
- Afwerkingen				
- Installaties				

## Opmerkingen

Een renovatierapport houdt in dat de aanwezige gebreken per bouwdeel wel worden genoemd, maar dat er geen herstelkostenindicatie per bouwdeel worden opgenomen, daar er sprake is van een totale, noodzakelijke renovatie. Er dient rekening mee gehouden te worden dat na verwijdering afwerkingen gebreken zich kunnen openbaren, welke tijdens de inspectie niet zichtbaar zijn geweest (bijkomende kosten).

Niet in de rapportage opgenomen: eigenbouw overkapping, schuur, bestrating, erfafscheidingen.  
Het rechter woongedeelte (47) is omstreeks 2001 gemoderniseerd.



**Dit rapport vrijwaart verkoper niet van de mededelingsplicht en koper niet van de onderzoeksplicht en biedt geen garantie tegen verborgen gebreken.**

# Bouwtechnisch rapport

## 1 DAK EXTERIEUR

### 1.1 Dakdoorvoer(en)

#### Omschrijving

De conditie van dit bouwdeel is goed.

#### Waardering

+

### 1.2 Dakbedekking platte daken

#### Omschrijving

De conditie van dit bouwdeel is redelijk tot matig.

#### Waardering

□ / -

#### De volgende platte daken zijn aanwezig:

- uitbouw achtergevel beganegrond

#### Keuringsresultaten:

Verouderde bitumineuze bedekking, vervangen.

#### Lokatie

uitbouw 47



### 1.3 Dakbedekking schuine daken

#### Omschrijving waardering

De conditie van dit bouwdeel is goed.

#### Waardering

+

#### Toelichting bouwdeel:

Het linker dakvlak van 45 is niet toegankelijk en derhalve niet beoordeeld.

#### Keuringsresultaten:

Scheurvorming vorsten hoekkeper, vervangen.

Afwijkende vorsten toegepast, vervangen.

Verouderde pannen rechter dakvlak.

Reparaties Flexim onder vorsten, herstellen.

Advies: alle dakvlakken nalopen en waar nodig herstellen.

#### Lokatie

hoekkeper 45 rechts

hoekkeper 45 links

45

hoekkepers algemeen



# Bouwtechnisch rapport

## 1.4 Boeidelen (aanbouw 47)

### Omschrijving waardering

De conditie van dit bouwdeel is goed.



### Waardering

+

## 1.5 Gootontimmering

### Omschrijving waardering

De conditie van dit bouwdeel is goed.

Beperkt/niet beoordeeld i.v.m. kunststof bekleding.

### Keuringsresultaten:

Kunststof bekleding gootbak, achterliggend houtwerk niet inspecteerbaar.



### Waardering

+

#

### Lokatie

achtergevel

TOTAALKOSTEN DAK EXTERIEUR

TOELICHTING HOOFDSTUK DAK EXTERIEUR

# Bouwtechnisch rapport

## 2 GESLOTEN GEVEL

### 2.1 Metselwerk

**Keuringsresultaten:**

Corrosie latei, conserveren.

**Lokatie**

garage voorgevel



### 2.2 Voegwerk

**Omschrijving waardering**

De conditie van dit bouwdeel is redelijk.

Waardering
□

**Toelichting bouwdeel:**

Sauswerk achtergevel vormt een belemmerende factor voor een volledige inspectie.

**Keuringsresultaten:**

Veroudering voegwerk (nog voldoende hard).

**Lokatie**

achtergevel



# Bouwtechnisch rapport

## 2.3 Gevelpleisterwerk

### Omschrijving waardering

De conditie van dit bouwdeel is redelijk (tot lokaal matig -poort-).

### Waardering

□ / -

### Keuringsresultaten:

Scheurvorming gevelpleisterwerk, herstellen.

Los/vast gevelstucwerk, deels vervangen.

### Lokatie

voorgevel

poort



TOTAALKOSTEN GESLOTEN GEVEL

TOELICHTING HOOFDSTUK GESLOTEN GEVEL

# Bouwtechnisch rapport

## 3 BUITENKOZIJNEN

### 3.1 Buitenkozijnen, -ramen en -deuren en hang- en sluitwerk

#### Omschrijving waardering

De conditie van dit bouwdeel is redelijk.

#### Waardering

□

#### Toelichting bouwdeel:

Gangbaar maken/houden van bewegende delen behoort tot het reguliere onderhoud, hiervoor worden geen herstelkosten opgenomen.

De gevelkozijnen worden visueel beoordeeld en niet destructief ("prikken"), aanwezigheid van houtaantasting (onder schilderwerk) is altijd mogelijk.

#### Keuringsresultaten:

Voetlood onderdorpel schuifpui ontbreekt, aanbrengen.

Houtrot deur, herstellen.

Corrosie en beschadigingen kanteldeur, vervangen.

Houtrot deur, vervangen.

Glasbreuk enkelglas roederuitje, vervangen.

#### Lokatie

achtergevel 45

poortdeur voorgevel

garage voorgevel

poortdeur garage

keuken 47



TOTAALKOSTEN BUITENKOZIJNEN

TOELICHTING HOOFDSTUK BUITENKOZIJNEN

# Bouwtechnisch rapport

## 4 DAKCONSTRUCTIE

### 4.1 Dakconstructie

#### Omschrijving waardering

De conditie van dit bouwdeel is goed.  
Beperkt/niet beoordeeld i.v.m. afwerkingen.

#### Waardering

+

#

#### Keuringsresultaten:

Oude sporen houtworm, zie Toelichting bouwdeel.

#### Lokatie

enkele lokaties

### 4.2 Dakkapellen

#### Omschrijving waardering

De conditie van dit bouwdeel is goed.

#### Waardering

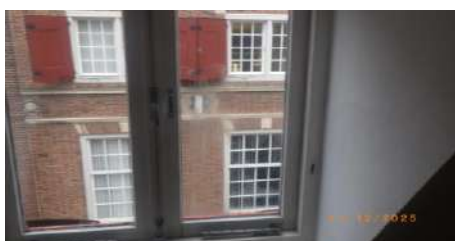
+

#### Keuringsresultaten:

Kit-reparatie soldeernaad zinken bedekking, herstellen.  
Lekke isolatieruit, vervangen.  
Craquelé dakbedekking, vervangen.  
Verwerking loodslabben.

#### Lokatie

kapel 45  
kapel 47  
kapel 47  
algemeen



### 4.3 Dakramen

#### Omschrijving waardering

De conditie van dit bouwdeel is goed.

#### Waardering

+

#### Toelichting bouwdeel:

Tijdens de inspectie is visueel geen condensvorming in de isolerende beglazing waargenomen, dit is echter geen garantie, condensvorming kan spontaan optreden.

TOTAALKOSTEN DAK INTERIEUR

TOELICHTING HOOFDSTUK DAK INTERIEUR

# Bouwtechnisch rapport

## 5 VLOEREN, BINNENWANDEN DRAGEND

### 5.1 Zoldervloer

**Toelichting bouwdeel:**

De vliering (45) is niet toegankelijk.(door aanwezige kast)



### 5.2 Verdiepingsvloer(en)

**Omschrijving waardering**

De conditie van dit bouwdeel is redelijk.

Beperkt/niet beoordeeld i.v.m. afwerkingen.

**Keuringsresultaten:**

Aflopende vloeren, uitvlakken.

<b>Waardering</b>
□
#

**Lokatie**

algemeen

### 5.3 Begane grondvloer

**Omschrijving waardering**

Niet beoordeeld i.v.m. afwerkingen/ontoegankelijke kruipruimte(n).

**Toelichting bouwdeel:**

Materiaal vloer: hout, beton/steenachtig.

De vloer in de inpandige garage is vanwege opslag niet visueel te beoordelen.

Kruipruimte(n) toegankelijk maken voor nadere inspectie vloer en aanwezig leidingwerk.

Houd rekening met een mogelijk noodzakelijke volledige vloerrenovatie!

**Keuringsresultaten:**

"Bolle" vloer, zie Toelichting bouwdeel.

<b>Waardering</b>
#

**Lokatie**

woonkamer 45

# Bouwtechnisch rapport

## 5.4 Binnenwanden dragend

### Omschrijving waardering

De conditie van dit bouwdeel is redelijk.  
Niet/beperkt beoordeeld i.v.m. toepassing voorzetwanden.

### Waardering

□
#

### Toelichting bouwdeel:

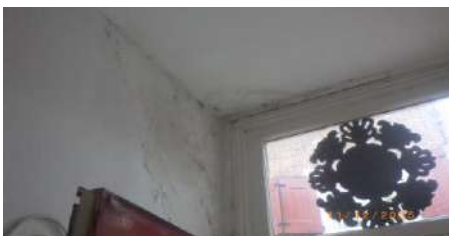
Toepassing voorzetwanden vormt een belemmerende factor voor een volledige inspectie.  
Houd rekening met mogelijke schade en/of vocht in de muren na verwijdering voorzetwanden.

### Keuringsresultaten:

Vocht bouwmuren, injecteren.  
Vochtplek/lekkage bouwmuur, herstellen.  
Scheurvorming bouwmuur, herstellen.

### Lokatie

poortmuren  
poort voorgevel  
voorzijde garage



TOTAAL HERSTELKOSTEN

TOELICHTING BIJ DIT HOOFDSTUK

# Bouwtechnisch rapport

## 6 FUNDERING

### Omschrijving waardering

Niet beoordeeld i.v.m. visuele onbereikbaarheid.

### Waardering

#

### Toelichting bouwdeel:

Om vast te kunnen stellen of de huidige fundering zich voldoende heeft gestabiliseerd is het plaatsen van scheurimeters en het langdurig monitoren aan te bevelen.

Houd rekening met mogelijk noodzakelijk funderingsherstel.

### Keuringsresultaten:

Scheefstand/verzakking aanbouw, zie Toelichting bouwdeel.

Bolstaande begane grondvloer

Aflopende verdiepingsvloeren.

### Lokatie

47

45

algemeen

**TOTAALKOSTEN FUNDERING**

**TOELICHTING HOOFDSTUK FUNDERING**

# Bouwtechnisch rapport

## 7 BINNENWANDEN, -KOZIJNEN, -DEUREN EN TRAPPEN

### 7.1 Binnenwanden niet dragend

**Omschrijving waardering**

De conditie van dit bouwdeel is goed.

**Waardering**

+

### 7.2 Binnenkozijnen en -deuren

**Omschrijving waardering**

De conditie van dit bouwdeel is goed.

**Waardering**

+

### 7.3 Trappen

**Omschrijving waardering**

De conditie van dit bouwdeel is redelijk.

**Waardering**

□

**Keuringsresultaten:**

Steile trap.

**Lokatie**

45

**TOTAAL HERSTELKOSTEN BIJ DIT HOOFDSTUK**

**TOELICHTING BIJ DIT HOOFDSTUK**

# Bouwtechnisch rapport

## 8 AFWERKINGEN

### 8.1 Vloer- Wand- Plafondafwerkingen

**Omschrijving waardering**

De conditie van dit bouwdeel is matig.

<b>Waardering</b>
-

**Toelichting bouwdeel:**

Afwerkingen zijn smaak-en persoonsgebonden.

Houd altijd rekening met gebruikssporen/schade bij leegstand woning.

**Keuringsresultaten:**

Renovatieniveau afwerkingen.

**Lokatie**

45, garage

### 8.2 Binnenschilderwerk op buitenkozijnen, -ramen en -deuren

**Omschrijving waardering**

De conditie van dit bouwdeel is goed.

<b>Waardering</b>
+

### 8.3 Buitenschilderwerk

**Omschrijving waardering**

De conditie van dit bouwdeel is matig.

<b>Waardering</b>
-

**Keuringsresultaten:**

Omslagpunt grote schilderbeurt bereikt, uitvoeren.

**Lokatie**

met name voorgevel



# Bouwtechnisch rapport

## 8.4 Sanitaire voorzieningen

### Omschrijving waardering

De conditie van dit bouwdeel is matig.

### Waardering

-

### Toelichting bouwdeel:

Kosten modificatie afhankelijk van persoonlijke voorkeur van de koper(s).

### Keuringsresultaten:

Renovatieniveau sanitaire ruimten, zie Toelichting bouwdeel.

Bruikbare sanitaire ruimten, zie Toelichting bouwdeel.

### Lokatie

45

47



## 8.5 Keukenvoorzieningen

### Omschrijving waardering

De conditie van dit bouwdeel is goed.

### Waardering

+

### Toelichting bouwdeel:

Kosten modificatie afhankelijk van persoonlijke voorkeur van de koper(s).

Inbouw/keuken-apparatuur wordt niet op functionaliteit beoordeeld.

### Keuringsresultaten:

Eenvoudige keukenblokken, zie Toelichting bouwdeel.

Schimmel kitnaad, vervangen.

### Lokatie

algemeen

keukenblok 47



TOTAALKOSTEN AFWERKINGEN

TOELICHTING HOOFDSTUK AFWERKINGEN

# Bouwtechnisch rapport

## 9 INSTALLATIES

### 9.1 Riolering en waterleiding

#### Omschrijving waardering

De conditie van dit bouwdeel is goed.

Beperkt/niet beoordeeld i.v.m. visuele onbereikbaarheid.

Waardering
+
#

#### Toelichting bouwdeel:

Houd zeker rekening met mogelijke aanwezigheid gedateerd leidingwerk.

#### Keuringsresultaten:

Zwam op luik watermeterput, vervangen.

#### Lokatie

poort



### 9.2 Verwarmingsinstallatie

#### Gegevens verwarmingstoestel:

Combiketel; bouwjaar: 2024/ onbekend; laatste onderhoud: geen.

#### Merk:

Remeha (2x)

#### Toelichting bouwdeel:

Werkdruk cv-installatie tijdens inspectie: 1,3 bar. (45)

De installatie wordt niet op functionaliteit en aanwezigheid corrosie beoordeeld.

De cv-ketel bij 47 is tijdens de inspectie zeer beperkt toegankelijk.

#### Keuringsresultaten:

Beugel rookgasafvoer ontbreekt, aanbrengen. (tijdens komend onderhoud ketels).

#### Lokatie

beide ketels



# Bouwtechnisch rapport

## 9.3 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

### Omschrijving waardering

De conditie van dit bouwdeel is goed.

### Keuringsresultaten:

Gedateerde groepenkast met onvoldoende groepen, vervangen/uitbreiden.  
Rookmelder(s) ontbreekt/ontbreken, aanbrengen.



### Waardering

+

### Lokatie

groepenkast 45  
algemeen

## 9.4 GASINSTALLATIE

### Omschrijving waardering

De conditie van dit bouwdeel is goed.

Beperkt/niet beoordeeld i.v.m. visuele onbereikbaarheid.

### Toelichting bouwdeel:

De gasleidingen zijn/worden niet op dichtheid

### Waardering

+

#

## 9.5 MECHANISCHE INSTALLATIE

### Omschrijving waardering

De conditie van dit bouwdeel is goed.

### Toelichting bouwdeel:

Betreft: lokale ventilator(en) sanitaire ruimte(n).

### Waardering

+

# Bouwtechnisch rapport

## 9.6 GOTEN

### Omschrijving waardering

De conditie van dit bouwdeel is slecht. (voorgevel)

De conditie van dit bouwdeel is redelijk. (overig)

### Keuringsresultaten:

Kunststof goot einde levensduur, vervangen.

Verwerking zinken goten.

### Waardering

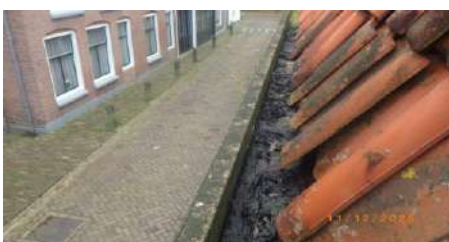
--

□

### Lokatie

voorgevel

algemeen



## 9.7 HEMELWATERAFVOER(EN)

### Omschrijving waardering

De conditie van dit bouwdeel is redelijk.

### Toelichting bouwdeel :

De functionaliteit van de hemelwaterafvoer(en) is /zijn niet beoordeeld.

### Keuringsresultaten:

Verwerking/verkleuring kunststof.

"Allegaartje" hwa, vervangen.

Lekkage hwa, herstellen/vervangen.

### Waardering

□

### Lokatie

algemeen

achtergevel 45

uitbouw 47



TOTAALKOSTEN INSTALLATIES

TOELICHTING HOOFDSTUK INSTALLATIES

# Bouwtechnisch rapport

## 10 TOELICHTING VAN DE INSPECTEUR

De technische staat is redelijk te noemen, de staat van onderhoud matig.

Het pand dient echter te worden gerenoveerd. (nr 47 is omstreeks 2001 gemoderniseerd).

Globale kostenindicatie totale renovatie: € 250.000,00- € 300.000,00.

De renovatie/moderniseringskosten (afwerkingen, inrichtingen, installaties, etc.) zijn uiteraard sterk afhankelijk van individuele wensen.

Gezien de leeftijd van de woning bestaat altijd de kans op aanwezigheid houtvernietende insecten.

Advies: bij leegstand woning alle houten delen - voor zover dit mogelijk is- hierop controleren.

# Bouwtechnisch rapport

## Uitgangspunten

Het doel van een bouwtechnische keuring is het verkrijgen van inzicht in de kwaliteit van een gebouw d.m.v. een visuele inspectie. De zichtbare gebreken en tekortkomingen en het achterstallig onderhoud worden aangegeven in relatie tot het bouwjaar, de bouwwijze en de levensduurverwachtingen van de toegepaste materialen. Indeling en schoonheid van onderdelen wordt niet beoordeeld. De installaties worden geregistreerd. Het functioneren van kranen, spoelinrichtingen en afvoeren wordt getest. Onderzocht wordt of de verwarmingsinstallatie en warmwatervoorziening onderhoudsbeurten hebben gehad en er geen sporen van lekkages zijn. De elektrische installatie wordt steekproefsgewijs onderzocht op aanwezigheid van juiste bedrading (vinyldraad). Geadviseerd wordt, om, zeker bij oudere woningen, het nutsbedrijf een veiligheidsonderzoek te laten uitvoeren voor de gas-en elektrische installatie. Er wordt niet beoordeeld of ondergrondse tanks, bodemverontreiniging of asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Om dit te kunnen bepalen is specialistisch onderzoek noodzakelijk. De woning wordt niet beoordeeld met betrekking tot brandveiligheid in relatie tot belendende percelen (risico brandoverslag).

## Werkwijze

De keuring is gebaseerd op een visuele inspectie van redelijkerwijs bereikbare onderdelen van het te keuren gebouw. Elke ruimte wordt beoordeeld. Er worden geen metingen gedaan, geen (constructieve/bouwfysische) berekeningen gedaan en geen onderdelen (afwerkingen) verwijderd om achterliggende onderdelen te inspecteren. Er wordt geen hak- of breekwerk uitgevoerd. Ruimten onder vloeren, achter plafonds, wanden en knieschotten worden beoordeeld vanuit en in de directe omgeving van het toegangsluik (dit geldt ook voor de kruipruimten) voor zover dit zonder gereedschap, schade en het verplaatsen van losse inrichting kan worden geopend. Systeemplafonds worden niet (ook niet steekproefsgewijs) geopend om achterliggend leidingwerk te beoordelen. Er wordt een goede zaklamp gebruikt om donkere ruimten te inspecteren. Indien onderdelen niet toegankelijk zijn, wordt dit in het keuringsrapport vermeld. De inspecteur beschikt over een ladder van circa 3,70 m lengte om de woning beter te kunnen onderzoeken. Platte daken worden, indien bereikbaar, betreden. Onderdelen kunnen ook vanuit de woning (ramen) of van buitenaf (straatniveau) beoordeeld worden. Als een onderdeel van het gebouw niet beoordeeld kan worden, omdat de veiligheid van de inspecteur niet gegarandeerd is, wordt dit vermeld in het rapport. Als blijkt dat het merendeel van de onderdelen van het gebouw in slechte staat verkeren, worden er geen herstelkosten vermeld. Er zal dan worden geadviseerd om een aantal aannemers een offerte te laten uitbrengen voor het benodigde herstel.

## Gestandaardiseerde rapportage

De bevindingen van de keuring worden op een gestandaardiseerde wijze gerapporteerd. Het object is verdeeld in een aantal bouwdelen. Bij deze bouwdelen wordt aangegeven welke gebreken, tekortkomingen en achterstallig onderhoud geconstateerd zijn en welke herstelwerkzaamheden, met herstelkostenindicatie, voor het weer in duurzame staat terugbrengen van het onderdeel, noodzakelijk worden geacht. De locatie van de tekortkomingen en gebreken wordt globaal aangegeven. Visueel niet waarneembare gebreken, zogenaamde verborgen gebreken, kunnen niet worden gerapporteerd. Indien de inspecteur twijfels heeft over de kwaliteit van een bepaald onderdeel, zal aangegeven worden dat specialistisch onderzoek noodzakelijk is.

## Asbesthoudende materialen.

Deze rapportage betreft GEEN formele asbest-inventarisatie. Asbesthoudende- en asbestverdachte materialen worden, indien visueel waarneembaar, wel ter informatie in het rapport vermeld bij het desbetreffende onderdeel. Hieraan kunnen echter geen enkele rechten worden ontleend en valt volledig buiten de aansprakelijkheid van het keurbureau. Een asbest-inventarisatie dient te allen tijde door een SC540 gecertificeerd bedrijf te worden uitgevoerd.

## Beoordeling

Voor de beoordeling van de bouwdelen wordt de onderstaande codering gebruikt:

- + : het onderdeel vertoont geen of geringe gebreken, of geringe verouderingsverschijnselen.
- : aan het onderdeel kunnen gebreken voorkomen in de functie van het onderdeel.
- : het verouderingsproces is op gang gekomen, er komen gebreken voor die hersteld moeten worden.
- : het einde van de technische levensduur is bereikt, vervanging is noodzakelijk.
- # : Niet of beperkt te beoordelen, echter op basis van de indruk wel een waardering van het onderdeel.

## Herstelkostenindicatie

De herstelkostenindicatie is een inschatting van de kosten voor het repareren of vervangen van bouwdelen die tekortkomingen, gebreken of achterstallig onderhoud vertonen. Het betreffen werkzaamheden die direct moeten worden uitgevoerd, omdat anders de omvang van de tekortkomingen en/of gebreken groter wordt. Bij het bepalen van de herstelkosten worden geen verbeteringen van de bestaande situatie meegenomen.

Kosten met betrekking tot steigerwerk, veiligheidvoorzieningen etc. om de in het rapport genoemde herstelwerkzaamheden volgens de geldende uitvoeringsvoorschriften te kunnen uitvoeren zijn NIET opgenomen (kostenverhogende factoren).

# Bouwtechnisch rapport

## Tekortkomingen en gebreken

Een tekortkoming is een beschadiging aan het bouwdeel die aandacht verdient. Meerdere tekortkomingen aan een bouwdeel kunnen leiden tot een gebrek. Een gebrek is een beschadiging aan het bouwdeel, waardoor de functie verloren is gegaan.

## Aansprakelijkheid

Wij zijn aansprakelijk voor fouten in de rapportage die bij de normale uitoefening van het vak, binnen de kaders van de keuringsmethodiek, normaliter niet gemaakt mogen worden. Aansprakelijkheid is uitgesloten in de volgende gevallen:

- schade verband houdend met onjuiste kostenindicaties;
- schade door het niet in het rapport vermelden van bodemverontreiniging/milieuproblemen;
- als een van de partijen betrokken bij een verkoop op de hoogte was van een gebrek;
- als de kopende partij op een andere wijze dan via het rapport op de hoogte was van een gebrek ;
- als een niet vermeld gebrek in het rapport voor de ondertekening van de koopovereenkomst wordt gesignaleerd;
- alle onderdelen die geen beoordeling hebben gekregen;
- schade door oorzaken van buitenaf;
- gevolgschade;
- lekkage van rookgasafvoeren/stookkanalen.
- schade die is ontstaan na de keuringsdatum;

De aansprakelijkheid van alle schades beneden de somma van € 500,00 zijn uitgesloten.

Indien er een schade wordt geconstateerd dient Derk Stoel per direct daarvan op de hoogte te worden gebracht.

Wanneer is vastgesteld dat een schadevergoeding voor rekening komt van Derk Stoel geldt een eigen risico van € 500,00.

Derk Stoel behoudt zich het recht voor eventuele schade in eigen beheer te (laten) herstellen.

Uitsluitend de opdrachtgever kan ons aansprakelijk stellen. Een uitkering in het kader van de beroepsaansprakelijkheid is gebaseerd op de dagwaarde van het desbetreffende onderdeel.

De opdrachtgever heeft het recht om de inhoud van het door Derk Stoel opgestelde rapport na ontvangst te controleren op juistheid en volledigheid en binnen 30 dagen na dagtekening wijzigingen en /of aanmerkingen aan Derk Stoel door te geven.

Tenzij binnen 30 dagen wijzigingen en/of aanmerkingen kenbaar zijn gemaakt, wordt de opdrachtgever geacht onvoorwaardelijk akkoord te gaan met genoemde rapportage en keuring.

De opdrachtgever (verkopende partij en/of verkopend makelaar) is gerechtigd dit rapport aan de kopende partij over te dragen.

De kopende partij is niet gerechtigd dit rapport aan derden over te dragen.

Derden kunnen aan dit rapport geen rechten ontleen.

Van door Derk Stoel opgesteld rapport blijft Derk Stoel deponhouder. Indien er onrechtmatige wijzigingen in een rapport worden geconstateerd zal het in depot aanwezig zijnde rapport altijd bindend zijn.

Het uitgebrachte rapport blijft eigendom van Derk Stoel totdat de factuur volledig door de opdrachtgever is voldaan.

Het door Derk Stoel opgestelde rapport verliest zijn geldigheid 6 maanden na keuringsdatum.

Het door Derk Stoel opgestelde rapport kan en mag nimmer worden gezien als een garantie tegen verborgen gebreken.

**Algemene Voorwaarden Derk Stoel gedeponneerd bij KvK Gooi-, Eem- en Flevoland, nr. 32086932**



Kopie brief & besluit: MI 15 (2 maal) + legesformulier bijvoegen  
SO 15  
aannemersbedrijf C.G. de Groot Reeweg 2b  
1394 JD Nederhorst den Berg

Gemeente Weesp

- 8 MEI 2001

1/11/05

SVP na verzending retour SO 15

J. Sagel  
Hoogstraat 33  
1381 VT WEESP

VERZONDEN 8 - MEI 2001

<b>Uw brief van:</b> 19 februari 2001	<b>Uw kenmerk:</b> geen	<b>Ons kenmerk:</b> SO 15 / 2001 / 1150	<b>Bijlage(n):</b> 1 t/m 5 <i>RAM</i>
<b>Behandeld door:</b> R.D. Vink	<b>Registratienummer:</b> BP-2001-022	<b>Doorkiesnummer:</b> (0294) 491 212	<b>Datum:</b> 07 mei 2001

**Onderwerp:** bouwvergunning

Geachte heer / mevrouw ,

**Vooraf**

Op 20 februari 2001 hebben wij uw aanvraag om bouwvergunning ontvangen voor het plaatsen van een dakkapel op het dakvlak van het pand op het perceel Middenstraat 47.

**Het besluit op uw verzoek**

Wij hebben besloten bouwvergunning te verlenen.  
Als bijlage bij deze brief ontvangt u de bouwvergunning met bijbehorende gewaarmerkte bescheiden.

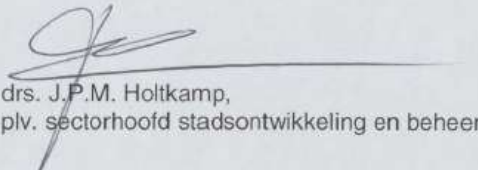
**Leges**

Voor het behandelen van de aanvraag bent u leges verschuldigd. Voor de betaling hiervan wordt u een rekening gestuurd.

**Verzending afschrift van de vergunning**

Kopie van de bouwvergunning hebben tevens gezonden aan de gemachtigde te weten, aannemersbedrijf C.G. de Groot, Reeweg 2b, 1394 JD Nederhorst den Berg.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Weesp,

  
drs. J.P.M. Holtkamp,  
plv. sectorhoofd stadsontwikkeling en beheer



Nieuwstraat 41 Postbus 5099 1380 GB Weesp Tel. 0294-491391 Fax 0294-414251

Gelieve bij beantwoording datum en kenmerk van deze brief te vermelden.





## BOUWVERGUNNING (artikel 40 van de Woningwet)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Weesp;

### Gezien:

het verzoekschrift van : J. Sagel  
wonende / gevestigd : Hoogstraat 33  
te : Weesp  
ontvangen op : 20 februari 2001  
bouwregistratienummer : BP-2001-022

om op het perceel, kadastraal bekend:

gemeente : Weesp  
sectie/nummer(s) : A 4555  
plaatselijk bekend : Middenstraat 47  
te bouwen van een : dakkapel  
toename oppervlakte/inhoud : 0 m<sup>2</sup> en 1 m<sup>3</sup>  
geraamde bouwkosten : f 5.500,00 (€ 2.495,79).

### Overwegende:

#### welstands- en monumentencommissie Weesp

dat de welstands- en monumentencommissie Weesp in haar vergadering van 7 maart het bouwplan heeft beoordeeld en heeft geadviseerd dat het plan dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand;

#### ruimtelijke ordening.

dat bouwplan is getoetst aan het vigerende bestemmingsplan "Rond de Grobbe", en dat uit de toets is gebleken dat het bouwplan in strijd is met artikel 4 lid 2 sub c onder 6 van dit bestemmingsplan;

dat op grond van artikel 4, lid 4, sub f onder 6 vrijstelling verleend kan worden, gehoord de welstands- en monumentencommissie Weesp;

dat gelet op het positieve advies van de welstands- en monumentencommissie Weesp geen belemmeringen zijn vrijstelling te verlenen;

### gelet:

op de artikelen 40 en 44 van de Woningwet alsmede het Bouwbesluit en de Bouwverordening Weesp 1999.

### besluiten:


1. vrijstelling te verlenen van de voorschriften uit het bestemmingsplan "Rond de Grobbe";
2. behoudens rechten van derden bouwvergunning te verlenen overeenkomstig de bij deze vergunning behorende en aldus gewaarmerkte bescheiden, onder de volgende voorwaarden:





3. onverminderd het bepaalde in deze vergunning moet gebouwd worden in overeenstemming met de eisen van het bouwbesluit en de bouwverordening Weesp 1999;
4. u dient het bouwplan conform de gewaarmerkte bijlagen en tekeningen uit te voeren.
5. als u gaat beginnen moet u ons dit berichten door het bijgevoegde formulier "Kennisgeving AANVANG van werkzaamheden" toe te zenden;
6. als het bouwwerk gereed is, moet u ons dit berichten door ons berichten door het hierbij gevoegde formulier "Kennisgeving gereedkoming van werkzaamheden" toe te zenden.

Weesp, 07 mei 2001,  
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Weesp,

  
drs. J.P.M. Holtkamp,  
plv. sectorhoofd Stadsontwikkeling en Beheer

### Bouwen voor eigen risico

De bouwvergunning is weliswaar verleend maar deze is nog niet onherroepelijk. De bouwvergunning is pas onherroepelijk indien binnen de zes weken na de dag van verzending en publicatie van dit besluit geen bezwaar is ingediend dan wel in beroep is beslist. Gebruik maken van deze bouwvergunning geschiedt daarom geheel en alleen voor uw eigen rekening en risico.

### Vergunning dient op het werk aanwezig te zijn

De vergunning dient op het werk aanwezig te zijn en op verzoek van het bouwtoezicht getoond te worden. Het bouwtoezicht kan u vragen nadere gegevens en bescheiden ter beoordeling over te leggen.

### Mededelingen

- de vormgeving, indeling, afmetingen, detaillering, plaatsing in het dakvlak alsmede kleurstelling materiaalgebruik moeten overeenkomen met reeds eerder vergunde en geplaatste dakkapel op dit bouwblok;
- Wij adviseren u de bijlage "Als u gaat bouwen" goed te lezen en de regels die voor u van toepassing zijn op te volgen.
- Het bouwen en verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden op veilige wijze, onder meer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van naburige werken, open erven en terreinen en hun gebruikers (artikel 4.8 van de Bouwverordening);
- De vergunninghouder wordt er op gewezen, dat de bouwvergunning kan worden ingetrokken indien:
  - a. blijkt dat de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
  - b. binnen zesentwintig weken na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning geen begin met de werkzaamheden is gemaakt of de werkzaamheden zich dat tijdvak hebben beperkt tot sloop- of grondwerken of tot werkzaamheden van voorbereidende aard;
  - c. de werkzaamheden langer dan zesentwintig weken hebben stilgelegen;





- e. de houder of diens rechtverkrijgende dit verzoek.
- Het bouwtoezicht dient ten minste twee dagen vóór aanvang van de werkzaamheden, met gebruikmaking van bijgevoegd formulier "Kennisgeving AANVANG van werkzaamheden" in kennis te worden gesteld van de start van de werkzaamheden.
- Als het bouwwerk gereed is, moet u ons dit berichten door ons berichten door het hierbij gevoegde formulier "Kennisgeving gereedkoming van werkzaamheden" toe te zenden. Het is verboden een bouwwerk dat niet gereed gemeld is in gebruik te nemen.

## Vragen

Heeft u nog vragen of opmerkingen? Neem dan contact op met de sectie bouw - en woningtoezicht. De naam en het telefoonnummer van de medewerker staan in de aanhef van de brief vermeld.

## Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? Tegen dit besluit kan binnen zes weken na de bekendmaking een bezwaarschrift worden ingediend. U richt het bezwaarschrift aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Weesp, Postbus 5099, 1380 GB WEESP. Het ondertekende bezwaarschrift bevat ten minste uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt en de gronden van uw bezwaar.

## Voorlopige voorziening

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking, het besluit blijft in stand. De president van de rechtbank te Amsterdam, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam, kan op verzoek een voorlopige voorziening treffen. De griffier van de rechtbank deelt de hoogte van het griffierecht mee.



# AANVRAAGFORMULIER BOUWVERGUNNING

Woningwet 1991, artikelen 8, lid 3, jo. 40, lid 1

Algemene wet bestuursrecht, artikelen 2:1, 4:1 en 4:2

(Model-)Bouwverordening 1992, artikelen 2.1.1 t/m 2.1.8, incl. bijlage 1

Niet in te vullen door aanvrager:

Ruimte voor stempel(s)		Dossier nr. BWT	_____
Registrat. nr.	2001/1150 BP-01-22	Datum van ontvangst:	_____
Aanvraag	SO15	indienen in _____	voud.
AUTIE	PERMIT	indienen bij Dienst/Afdeling:	_____
Regelmatig gem. Westp.	20 FEB. 2001	_____	_____
Afschoning	x	_____	_____
Ordn. bijz. verz.	0	_____	_____

BP 2001 022

In te vullen door de aanvrager:

Aan Burgemeester en Wethouders van de

gemeente: Weesp

S.v.p. aankruisen wat van toepassing is.

1. De aanvraag betreft een:

a. bouwvergunning:  X

b. bouwvergunning voor het gewijzigd uitvoeren van een bouwplan waarvoor reeds een bouwvergunning is afgegeven

datum afgifte \_\_\_\_\_

onder nummer \_\_\_\_\_

2. Gegevens van de opdrachtgever van het bouwproject:

a. Naam en voorletters: de heer J. Sagel

b. Kwaliteit (bijv. eigenaar, huurder, bouwondernemer) eigenaar

c. Adres: - straat + huisnummer: Hoogstraat 33

- postcode + plaats: 1381 VT WEESP

d. Telefoonnummer: 0294 412250

e. Faxnummer: \_\_\_\_\_



3. Gegevens van de eventuele gemachtigde:

- a. Naam en voorletters: Aannemersbedrijf C.G. de Groot
- b. Kwaliteit (bijv. architect, bouwondernemer) bouwondernemer
- c. Adres: - straat + huisnummer: Reeweg 2 b  
- postcode + plaats: 1394 JD NEDERHORST DEN BERG
- d. Telefoonnummer: 0294 251904
- e. Faxnummer: 0294 251965

*S.v.p. doorhalen wat niet van toepassing is:*

4a. Het bouwwerk betreft het

- oprichten/plaatsen  veranderen   
gedeeltelijk/geheel vernieuwen  vergroten  van een dakkapel

\* opgaaf van de laatste bestemming berging tot  
(woning, kantoor, etc.)  
opgaaf van de bestemming na voltooiing  
(woning, kantoor, woonwagen, etc.) hobby- en bergruimte

4b. Beoogde instandhoudingstermijn indien het een tijdelijk bouwwerk betreft \_\_\_\_\_

5. Plaats van het bouwwerk:

- a. Adres: - straat + huisnummer: Middenstraat 47  
- postcode + plaats: 1381 XA WEESP
- b. Kadastraal bekend:- gemeente: Weesp  
- sectie: A.  
- nummer(s): 4555

6. Grootte van het nieuwe bouwwerk, resp. van het bij te bouwen gedeelte, bepaald volgens NEN 2580, uitgave 1997, inclusief correctieblad NEN 2580/C1, uitgave 1997 (Niet invullen bij verbouwing):

- a. Bruto-vloeroppervlakte: 0 m<sup>2</sup>  
b. Bruto-inhoud: 1 m<sup>3</sup>

7. Kosten van het bouwwerk:

- a. Aannemingsom (zie UAV 1989, par. 1, lid 1): \_\_\_\_\_ f \_\_\_\_\_ (excl. BTW)  
*of, indien nog niet bekend:*
- b. Raming van de bouwkosten (zie NEN 2631, uitg. 1979, par. 3.2,  
dus incl. CV-, airco- en liftinstallaties, e.d.;  
voor woonwag. incl. aflever- en plaatsingskosten) \_\_\_\_\_ f 5500,- (excl. BTW)

*N.B. In geval van wijziging alleen de meerdere kosten t.o.v. de eerdere aanvraag*

*\* alleen invullen bij vernieuwen, veranderen of vergroten.*



8. Verantwoordelijke voor het ontwerp van het bouwwerk, indien deze niet dezelfde is als de bij vraag 3 vermelde gemachtigde:

- a. Naam en voorletters: \_\_\_\_\_
- b. Kwaliteit (bijv. architect, fabrikant woonwagen): \_\_\_\_\_
- c. Adres: - straat + huisnummer: \_\_\_\_\_  
 - postcode + plaats: \_\_\_\_\_  
 Architectenbureau  
 J. Colenbrander  
 De Vijnen 34  
 1394 KN Nederhorst den Berg  
 tel./fax: 0294 - 253273
- d. Telefoonnummer: \_\_\_\_\_
- e. Faxnummer: \_\_\_\_\_

9. Gegevens van degene, die verantwoordelijk is voor de sterkteberekening van het bouwplan:

- a. Naam en voorletters: \_\_\_\_\_
- b. Adres: -straat + huisnummer: \_\_\_\_\_  
 -postcode + plaats: \_\_\_\_\_  
 Architectenbureau  
 J. Colenbrander  
 De Vijnen 34  
 1394 KN Nederhorst den Berg  
 tel./fax: 0294 - 253273
- c. Telefoonnummer: \_\_\_\_\_ *zo nodig op een afzonderlijk blad vervolgen*
- d. Faxnummer: \_\_\_\_\_ *zo nodig op een afzonderlijk blad vervolgen*

10. Gegevens van degene, die verantwoordelijk is voor de bouwfysische aspecten van het bouwplan:

- a. Naam en voorletters: \_\_\_\_\_
- b. Adres: -straat + huisnummer: \_\_\_\_\_  
 -postcode + plaats: \_\_\_\_\_  
 Architectenbureau  
 J. Colenbrander  
 De Vijnen 34  
 1394 KN Nederhorst den Berg  
 tel./fax: 0294 - 253273
- c. Telefoonnummer: \_\_\_\_\_ *zo nodig op een afzonderlijk blad vervolgen*
- d. Faxnummer: \_\_\_\_\_ *zo nodig op een afzonderlijk blad vervolgen*

11. Uiterlijk van het bouwwerk:

- |                                 | Materiaal:                               | Kleur:                         |
|---------------------------------|--|--------------------------------|
| a. Gevels                       | <u>n.v.t.</u>                            | _____                          |
| (Eventueel: aparte plint)       | _____                                    | _____                          |
| (Eventueel: aparte bekleding)   | _____                                    | _____                          |
| (Eventueel: aparte borstwering) | _____                                    | _____                          |
| b. Voegwerk                     | <u>n.v.t.</u>                            | _____                          |
| c. Kozijnen                     | <u>geschilderd hout</u>                  | <u>ivoor (als nr 45)</u>       |
| d. Ramen                        | <u>idem</u>                              | <u>rood/bruin (als No. 45)</u> |
| (Eventueel: luiken)             | _____                                    | _____                          |
| e. Deuren                       | <u>n.v.t.</u>                            | _____                          |
| f. Balkonhekken<br>Zijwangen    | <u>n.v.t.</u><br><u>geschilderd hout</u> | <u>beige (als nr. 45)</u>      |



Materiaal:

Kleur:

g. Dakgoten of boeidelen geschilderd hout ivoor (als nr. 45)

h. Dakbedekking bitumen zwart

12. De volgende vereiste (kopie-) vergunning(en) is/zijn als bijlage(n) bijgevoegd:

- a. kopie (aanvraag) vergunning Wet voorzieningen gezondheidszorg/wet ziekenhuisvoorzieningen
- b. kopie (aanvraag) monumentenvergunning
- c. kopie (aanvraag) sloopvergunning
- d. kopie (aanvraag) kapvergunning
- e. kopie vergunning Wet milieubeheer, dan wel kopie aanvraag vergunning Wet milieubeheer met kopie bijbehorend bewijs van ontvangst vergunningaanvraag door bevoegd gezag
- f. kopie melding Bouwstoffenbesluit

13. Bij deze aanvraag worden de volgende bescheiden overgelegd, welke zijn uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in de (model-)bouwverordening.

1 (aantal) bladen met tekeningen in 5 voude

- 1. tekening(en) van de plattegrond(en) met renvooi, waarop aangegeven zijn: functie van onderdelen/gebruiksoppervlakte/verblijfsgebied van het bouwwerk (bestaand en nieuw)
- 2. tekening(en) met de lengte- en dwarsdoorsneden (bestaand en nieuw)
- 3. tekening(en) met alle gevelaanzichten (bestaand en nieuw)
- 4. tekening(en) met principe-details die verband houden met het uiterlijk van het bouwwerk
- 5. situatietekening
- 6. 3 stuks kleurenfoto's van de belendingen/directe omgeving
- 7. onderzoeksrapport bodemverontreiniging
- 8.        stuks constructieberekeningen/tekeningen
- 9.        stuks berekeningen energieprestatiecoëfficiënt
- 10.        stuks akoestische rapporten
- 11.        stuks overige bouwfysische rapporten
- 12.        stuks kwaliteitsverklaringen
- 13.        stuks rapporten gelijkwaardigheid
- 14. documentatie fabrikant woonwag en
- 15. formulier bouwregistratie
- 16. vragenlijst Bouwbesluit
- 17. bouwveiligheidsplan
- 18. opmerkingen en eventuele toelichting bijgeleverd

N.B. 1. Alle bijlagen moeten door de aanvrager of diens eventuele gemachtigde zijn geparafeerd, resp. gewaarmerkt.  
N.B. 2. Onderstaande handtekening(en) word(t)/(en) geacht de juistheid en de volledigheid te waarborgen zowel van de ingevulde antwoorden op voorgaande vragen als van de overlegde bijlagen.

Plaats Nederhorst den Berg

Plaats Weesp

Datum 20 februari 2001

Datum 19 februari 2001

14. Handtekening eventuele gemachtigde:

Handtekening opdrachtgever bouwproject:

p.o P. Borsboom

J. Sagel

N.B. Indien een handtekening namens een rechtspersoon is gezet, s.v.p. vermelden de naam van de ondertekenaar (in blokletters) en zijn hoedanigheid bij die rechtspersoon (bijv. J. JANSEN, voorzitter schoolbestuur).



# BOUWREGISTRATIEFORMULIER

(Bijlage bij een aanvraag om bouwvergunning/melding bouwvoornemen)

Ruimte voor stempel(s)	Niet in te vullen door aanvrager:	
	Dossier nr. BWT	_____
	Datum vergunning:	_____
	Nummer vergunning:	_____

S.v.p. doorhalen wat niet van toepassing is

Behoort bij aanvraag om bouwvergunning/melding bouwvoornemen voor een bouwwerk op de volgende plaats:

BP 2001 022

a. Adres: -straat + huisnummer: Middenstraat 47  
-postcode + plaats: 1381 XA WEESP

b. Kadastraal bekend:  
-gemeente: Weesp  
-sectie: A.  
-nummer(s): 4555

Invullen wat van toepassing is (1., 2. of 3.):

## 1. Bouwen waarvoor opdracht is verstrekt aan een bouwondernemer

Naam bouwondernemer (aannemer): Aannemersbedrijf C.G. de Groot  
Adres: -straat + huisnummer: Reeweg 2 b  
-postcode + plaats: 1394 JD Nederhorst den Berg  
Telefoonnummer: 0294 251904  
Faxnummer: 0294 251965

Bij dit registratieformulier is als bijlage bijgevoegd een - door de Kamer van Koophandel geaarmerkte - kopie van de vestigingsvergunning/-onthefving van de betrokken ondernemer

## 2. Bouwen in eigen beheer, niet bedrijfsmatig

gegevens van de opdrachtgever van het bouwproject

Naam: n.v.t.  
Adres: -straat + huisnummer: \_\_\_\_\_  
-postcode + plaats: \_\_\_\_\_  
Telefoonnummer: \_\_\_\_\_  
Faxnummer: \_\_\_\_\_

voor vervolg z.o.z.







c. Naam: \_\_\_\_\_

Adres: - straat + huisnummer: \_\_\_\_\_

- postcode + plaats: \_\_\_\_\_

Telefoonnummer: \_\_\_\_\_

Faxnummer: \_\_\_\_\_

Bij dit registratieformulier is als bijlage bijgevoegd een - door de Kamer van Koophandel gewaarmerkte - kopie van de vestigingsvergunning/  
-onthefving van de betrokken ondernemer →

zo nodig op een  
afzonderlijk  
blad vervolgen

Datum 20 februari 2001

Paraaf opdrachtgever/~~gemeente~~ (initialen):

J. Sage1

*De aanvrager of houder van een bouwvergunning is verplicht de gevraagde gegevens voor zover deze ten tijde van de indiening van de aanvraag om bouwvergunning nog niet verstrekt waren, alsnog, doch uiterlijk twee dagen vóór de aanvang van de bouw, schriftelijk aan burgemeester en wethouders te verstrekken.*







-1.733.21

W/14817

Bouwvergunning  
Middenstraat 47

2000

veha  
barneveld bv.

SNF 260 • folio chamois

Deze archiefomslag voldoet aan de kwaliteitseisen voor permanente bewaring





retour SO15

Gemeente Weesp

Geachte heer/ mevrouw Sagel J  
Hoogstraat 33  
1381 VT Weesp

VERZONDEN 19 MAART 2001

<b>Uw brief van:</b>	<b>Uw kenmerk:</b>	<b>Ons kenmerk:</b>	<b>Bijlage(n):</b>
		SO 15/2001/851	1
<b>Behandeld door:</b>	<b>Registratienummer:</b>	<b>Doorkiesnummer:</b>	<b>Datum:</b>
C.M. Seppen	BP-01-22	0294-491 342	12-03-2001

**Onderwerp: advies welstands- en monumentencommissie weesp**

Geachte heer/mevrouw ,

Bijgaand(e) stuk(ken) ontvangt u zonder begeleidend schrijven:

- volgens afspraak
- op uw verzoek
- op verzoek van
- met het verzoek om advies
- met het verzoek te ondertekenen en daarna te verzenden/terug te zenden
- met het verzoek de behandeling over te nemen
- ter inzage, waarna gaarne retour afzender
- ter inzage, graag terugzenden met commentaar
- retour, met dank voor inzage
- kopie van de ondertekend overeenkomst onderhoudsabonnement
- naar aanleiding van
- om te behouden
- ter informatie
- Middenstraat 47 het plaatsen van een dakkapel
- ten behoeve van de vergadering/bespreking op

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Weesp,

Th.H. de Graaf,  
plv. sectorhoofd Stadsontwikkeling en Beheer



Nieuwstraat 41 Postbus 5099 1380 GB Weesp Tel. 0294-491391 Fax 0294-414251

Gelieve bij beantwoording datum en kenmerk van deze brief te vermelden.





## ADVIES WELSTANDS- EN MONUMENTENCOMMISSIE WEESP

Vergaderingnr: 05

Zitting : 07 maart 2001  
Plaats : stadhuis  
Aanvrager : J. Sagel  
Agendanr : 7

Aanwezig bij zitting: -

Plan	Planlocatie en onderwerp	Nadere informatie
BP-01-22	Middenstraat 47	het plaatsen van een dakkapel op de voorgevel

### Advies:

Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand mits de afmetingen, plaatsing in het dakvlak, indeling, detaillering, materiaalgebruik en kleur het zelfde zijn als de reeds eerder goedgekeurde dakkapel.

De waarnemend secretaris,

C.M. Seppen- de Kok





# Gemeente Weesp

## ADVIESFORMULIER

WV 69/05

Datum: 27 april 2001

Org. onderdeel: SO 15

circuleren	behandelen
X	

Steller: R.D. Vink

Paraaf afd. hoofd: *[Handwritten Signature]*

Toestel: 212

Paraaf sec. hoofd: *2154*

Medeparaaf:		
-------------	--	--

Overleg met portefeuillehouder: Nee

BESLUIT	
jaar/week:	<i>01/19</i>
vaststelling:	<i>150501</i>

Informatie: Vertrouwelijke besluitenlijst: Nee  
 Publiceren: Ja  
 Inschakelen voorlichting: Nee  
 Inspraak: Nee

2 MEI 2001

Commissies:

Raad: Nee

A	B	C	D	MT	OR	GO
Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee

Onderwerp: aanvraag bouwvergunning Middenstraat 47 (BP-2001-022)

Advies:

Aan J.Sagel te Weesp:

- vrijstelling te verlenen van de voorschriften uit het bestemmingsplan "Rond de Grobbe" (binnenplanse vrijstelling);
- onder voorschriften; bouwvergunning verlenen voor het plaatsen van een dakkapel op het pand op het Middenstraat 47

Advies aan:

<input type="checkbox"/>						<input type="checkbox"/>						<input type="checkbox"/>						<input checked="" type="checkbox"/>						<input type="checkbox"/>						<input type="checkbox"/>					
burgemeester en wethouders												burg.		weth. A		weth. B		weth. C		weth. D		sec. hoofd													
door GS01 volgorde bepalen												besluit		A		B		C		D		besluit													
												besluit		A		B <i>2/5</i>		C		D		besluit													
akkoord																																			
besprek.																																			
info																																			
opmerk.																																			



Nieuwstraat 41 Postbus 5099 1380 GB Weesp Tel. 0294-491391 Fax 0294-414251

Gelieve bij beantwoording datum en kenmerk van deze brief te vermelden.





## ADVIES EN TOETS BOUW- EN WONINGTOEZICHT

datum : Vrijdag 27 april 2001  
ambtenaar : R.D. Vink  
aanvraag : bp-01-22  
perceelcode : 1381XA47  
ingekomen : 20-feb-01  
resultaat : **dakkapel**

volgnr. **840**

1150 JS  
J.

Sagel  
Hoogstraat 33  
1381 VT Weesp

1. omschrijving bouwwerk:  
**dakkapel** plaatsen **Middenstraat 47**
2. monumentenstatus bouwwerk:  
**bmr 842,01/03/01**
3. opgave bouwsom excl. BTW:  
**F 5.500** opp.m2 inh.m3  
**0 1**
4. ontvankelijkheidstoets, ontbrekende gegevens:  
a) verzoek om aanvulling: **30-dec-99**  
b) aanvulling ontvangen: **ja**  
c) behandelen ja of nee: **0**
5. resultaat toets RO (bestemmingsplan):  
**0**
6. resultaat toets WCW (welstand)  
**8**  
**0**
7. resultaat toets brandweer:  
**30-dec-99**
8. resultaat toets milieu:  
**30-dec-99**
9. APV toets  
**0**
10. huisnummering:  
**0**
11. drank- en horecawet:  
**0**
12. resultaat toets Bouwverordening:  
**0**  
**0**
13. resultaat toets Bouwbesluit:  
**0**
14. ambtshalve vaststellen bouwsom:  
**nee 5500**
15. bij beoordeling aanwezige en betrokken stukken (BV artikel 2.2.4 lid 3):  
zie concept-besluit
16. indien van toepassing: nog aan te leveren voor start bouw:  
BV artikel 2.1.6 lid 1a, 1b, 1c, 1d, 1f, 1g en/of 1h
17. indien van toepassing: voorwaarden BV artikel 2.2.4 lid 4 i.v.m. fasering bouwvergunning:  
zie concept-besluit





11/02/01

823  
840

INTERNE PLANOLOGISCHE TOETS AANVRAAG: bp-01-22

Aanvrager : **Sagel J.**  
 Bouwlocatie : **Middenstraat 47**  
 Omschrijving: **plaatsen dakkapel** PA.00-64  
 (Principe-)aanvraag **ja** (n.v.t./ja/nee; zo ja, dossier ..... **bijvoegen s.v.p.**)  
 Verzoeker BWT: **A. Flierman** 26-feb-01 Opmerking BWT: .....  
 Behandelaar RO: ..... retour BWT: **11/02/01**

willen jullie s.v.p  
 voorstaan met de  
 principe dossiers  
 erbij voegen.  
 Alvast bedankt  
 Gr. Janda

Voldoende informatie voor planologische toets? Ja/Nee, .....  
 (Aanvulling verzoeken via BWT-ambtenaar s.v.p.)

van toepassing:  vigerende bestemmingsplan: **Rand de Grobbe**  
 goedgekeurd GS .d.d. **10/27** onder nr .....  
 ontwerp bestemmingsplan: .....  
 stadium: .....  
 voorbereidingsbesluit d.d.: .....  
 leefmilieuverordening d.d.: .....  
 overige: .....

resultaat toets:  vigerende bestemmingsplan: **Rand de Grobbe**  
 in overeenstemming, zie art. ....  
 in strijd, zie art. **4 (woonruimten eengezinshuizen)**, lid 2 sub C onder 6.  
 ontwerp-bestemmingsplan: .....  
 in overeenstemming, zie art. ....  
 in strijd, zie art. ....  
 voorbereidingsbesluit: .....  
 aanhouden vanwege .....  
 niet aanhouden vanwege .....  
 leefmilieuverordening: .....  
 in overeenstemming, zie art. ....  
 in strijd, zie art. ....

Vrijstelling mogelijk op grond van: **art. 4, lid 4, sub f onder 6**

Motivatie / toelichting:  
**Indien de welstand akkoord gaat zal deze binnenkort**  
**vrijstelling wettend worden**

advies:  voldoet niet  
 voldoet zondermeer **tenzij welstand akkoord**  
 voldoet via vrijstelling **art. 4, lid 4, sub f onder 6**  
 aanhouden vanwege .....  
 anders nl: .....

11/3/01



Architectenbureau  
J. Colenbrander

de Vijnen 34  
1394 KN Nederhorst den Berg  
Tel./fax 0294 - 253273  
Giro 25 33 883  
KvK Hilversum 32039461

College van Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente Weesp  
afd. Bouw- en woningtoezicht  
Nieuwstraat 70 A.  
1381 BD WEESP

Betreft: bouwaanvraag "Middenstraat 47"

Nederhorst den Berg, 23 maart 2001.

Geachte college,

Als vervolg op uw brief, kenmerk SO 15/2001/1629 doe ik u hierbij een gewijzigde tekening met de aanvullende gegevens toekomen.

betreffende : het plaatsen van een dakkapel  
plaatselijk bekend: Middenstraat 47 1381 XA Weesp

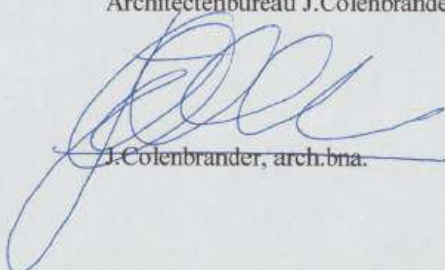
kadastraal bekend: gemeente Weesp  
sectie. A. Nr. 4555

in opdracht van : de heer J. Sagel  
Hoogstraat 33 1381 VT Weesp

Namens opdrachtgever verzoek ik u de aanvraag verder in behandeling te nemen.

Met dank voor de door u te nemen moeite,

Hoogachtend,  
Architectenbureau J. Colenbrander,

  
J. Colenbrander, arch.bna.

27 MAART 2001

Registr. nr.	01/1918	nr.	BP-01-22
Afdeling	5015		
ACTE	PAWAF	PAWAF	
Ingekomen gem. Weesp	23 MAART 2001		
Afdoening	d b w		
Ontv. bev. verz.	<input checked="" type="radio"/> Ja	<input type="radio"/> Nee	nr.

5015/2001/1629



MINUUT

No ~~7/5-50~~

Burgemeester en Wethouders van Weesp,  
Gezien artikel 5, eerste lid, onder a der Woningwet;

Besluiten:

aan C. J. Raab \_\_\_\_\_

te Weesp, \_\_\_\_\_

op zijn verzoek d.d. 22 Januari jl. \_\_\_\_\_

vergunning te verleenen om, overeenkomstig het bij den vergunning behorende bouwplan en met in achtneming van de bepalingen der verordening ter uitvoering van art. 1 der Woningwet voor deze gemeente, op het terrein, gelegen

..... aan de Middenscheep .....

kadastraal bekend gemeente Weesp, Sectie... A..... No. 1594  
de bestaande timmermanswerkplaats uit te heiden.

\_\_\_\_\_

Weesp, den 25 Januari 1924.  
Burgemeester en Wethouders voornoemd,

[Handwritten Signature]  
de Secretaris,  
[Handwritten Signature]

No. 50.  
Leges f 0.50



BEMEENTE WEESEP  
den 22 JAN 1924  
H. 7/5-24

Aan  
Heeren Burgemeester en Wethouders van Weesp.

Geeft te kennen (1) C. P. H. Aard.  
wonende te (2) Weesp

dát ~~hij~~ beleeft vergunning verzoekt voor:

- a. het (3)  ~~bouwen,~~  verbouwen,  ~~vergroeten van een (3) woonhuis, pakhuis, schuur,~~ loods, afdak op het perceel gelegen (4) Med. Dienstgeb. kadastraal bekend Sectie A No. 2592. volgens bijgaande tekening in duplo en omschrijving,
- b. het plaatsen van een schutting of steiger langs den openbaren weg, voor bovengenoemd houwwerk, gedurende ..... maand .....
- c. het  ~~maken, vernieuwen,~~  veranderen,  ~~uitbreiden van een zonnesehirm, stoep,~~ inrichting voor afvoer van  ~~fecaliën,~~  hujs-, hemel-, bedrijfswater en het  ~~ver-~~schaffen van drinkwater;
- d. het sloopen van (3)  ~~het woonhuis, pakhuis, afdak,~~  de  ~~schuur, loods~~ staande te Weesp, kadastraal bekend Sectie A No. 2592.

't Welk doende enz.

(5) C. P. H. Aard

WEESP, den 12 Januari 1924.

- 1. Naam en voornaam van den eigenaar.
- 2. Woonplaats.
- 3. Doorhalen wat niet gevraagd wordt.
- 4. Plaats van het gebouw.
- 5. Handteekening van den eigenaar van het gebouw.

Er bestaat geen bezwaren  
Vergunning te verleenen  
Nic. P. van der  
Gem: Pps:  
23-1-24

Z.O.Z.



Omschrijving of Vragenlijst, betreffende aanvraag  
bouwen, verbouwen, vergrooten van een

1. Waar is bedoeld gebouw of terrein gelegen?

*Biddenstraat*

2. Waartoe wordt het perceel, de aanbouw, vergrooiting bestemd?

*Werkplaats voor  
machinale houtbewerking.*

3. Wie is met de uitvoering van bovenbedoeld werk belast?

*B. Plaak. firma C. P. Plaak.*

4. Wie met het toezicht?

*C. P. Plaak*

5. Hoe groot is de bebouwde oppervlakte van het geheele terrein?

*\_\_\_\_\_*

6. Hoe groot zal de onbebouwde oppervlakte zijn?

*\_\_\_\_\_*

7. Welke breedte heeft de straat of gracht waaraan gebouwd wordt?

*6,50 M*

8. Welke is de hoogte van den voorgevel?

*3,60 M*

9. Hoeveel komt de vloer van de beneden woonvertrekken boven de kruin der aangrenzende straat te liggen?

*\_\_\_\_\_*

10. Hoeveel woonvertrekken met inbegrip van den keuken zal het gebouw bevatten?

*\_\_\_\_\_*

11. Hoeveel buitendeuren zal het gebouw bevatten?

*2 deuren*

12. Hoe groot is de breedte van iedere buitendeur in den dag gemeten?

*0,80 M*



13. Hoeveel bedraagt de hoogte en de breedte van iedere gang of portaal?

---

14. Welke is de hoogte gemeten tusschen den bovenkant van den vloer tot den onderkant der boven gelegen lintlaag ~~in ieder woonvertrek~~?

---

15. Hoe zwaar zijn de binten?  
Welke is de afstand tusschen de binten?  
Hoe zwaar is de verankering?

---

16. Voor elk woonvertrek op te geven:  
a. de vloeroppervlakte.  
b. de glas(venster)oppervlakte.

---

17. Hoeveel bedraagt:  
a. de dikte van den aanleg:  
1. bij fundeering op steenen voeting?  
2. bij paalfundeering?  
b. de hoogte van den aanleg:  
1. bij fundeering op steenen voeting?  
2. bij paalfundeering.

---

18. Hoe komt de bovenkant van de houten fundeering te liggen ten opzichte van A. P.?

---

19. Op welke wijze wordt het trasraam samengesteld en waar bestaat de te bezigen zelfstandigheid uit?  
Hoe hoog wordt het trasraam?

*3.30 m*

*20 x 22 cm  
0.80 m  
van de andere binten*

*Alles bestaan van afmeting*



20. Welke is de dikte der:

grondmuren  
buitenmuren  
balkdragende muren  
gemeenschappelijke muren  
scheidingsmuren  
zoldermuren die voor scheidingen  
dienst doen.  
vloeren.  
zoldervloeren.

21. Hoe breed zijn de trappen (binnenwerks)?

Hoeveel c.M. is de aantrede?  
Hoeveel c.M. is de optrede?  
Hoe dik is de houten traptrede?

22. Op welke wijze worden de faecaliën  
vergaard of afgevoerd?

*Behaan de riool*

23. Hoe worden de privaten ingericht?  
Welke zijn de afmetingen?

*1 x 1,20 m*

24. Op welke wijze geschiedt de water-  
voorziening?  
Hoe groot wordt de te maken regenbak?

25. Uit welke materialen wordt het gebouw  
samengesteld?

WEESP, den *24 januari* 1924

De Aanvrager,

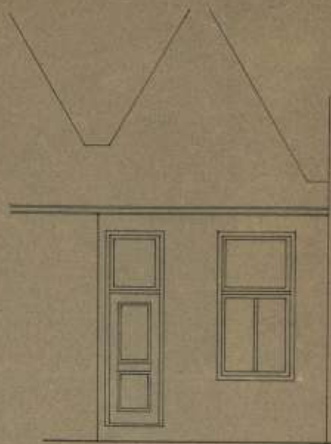
*C. A. Blad*

(Bij elke aanvraag moeten worden overlegd teekeningen in tweevoud, door den aanvrager onder-  
teekend bevattende eene plattegrondteekening en doorsneden op geen kleiner schaal dan 1 op 100 met  
aanduiding van alle hoofdafmetingen en het hoogtepeil van den vloer, benevens de situatie op geen kleiner  
schaal dan 1 op 1250.)





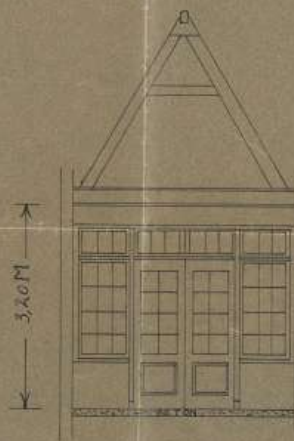
PLATTEGROND



BESTAANDE VOORGEVEL

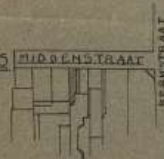


NIEUWE VOORGEVEL



DOORSNEDE

UITBREIDING TIMMERMANSWERKPLAATS  
VOOR MACHINALE HOUTBEWERKING  
PERCEEL BEKENT SECTIE A N° 2592



BEROELD PERCEEL  
 2592



RECHT VAN DE WED. J. VAN DER WERF  
AAN DE WED. J. VAN DER WERF  
TE WED. J. VAN DER WERF

DELEGATE WERK  
NEDERLAND  
No 12. 10. 1954  
1120 15-50

De heer J. van der Werf  
NEDERLAND  
De heer J. van der Werf  
in opdracht  
J. van der Werf





LEVERING  
69784

Heden, zeventwintig mei tweeduizend zestien,  
verschenen voor mij, Meester Willem Henri Mischa Berkenbosch, notaris,  
gevestigd te Almere:

1. a. de heer \_\_\_\_\_, wonende \_\_\_\_\_,  
geboren te \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ van Nederlandse nationaliteit, (Nationaal  
Paspoort nummer: \_\_\_\_\_ uitgegeven te \_\_\_\_\_ op negen juni  
tweeduizend vijftien), en in algehele gemeenschap van goederen  
gehuwd met mevrouw \_\_\_\_\_, beiden in eerste echt,  
hierna te noemen: verkoper,  
die het bestuur heeft als bedoeld in artikel 97 boek 1 van het  
Burgerlijk Wetboek over na te noemen registergoed, aangezien dat  
van diens zijde in de gemeenschap is gevallen, terwijl geen  
afwijkende bestuursregeling is getroffen;
- b. mevrouw \_\_\_\_\_, voornoemd  
wonende alsvoren, geboren \_\_\_\_\_ op  
\_\_\_\_\_ van  
Nederlandse nationaliteit, (Nationaal Paspoort nummer:  
uitgegeven te \_\_\_\_\_) op achttien januari tweeduizend zestien),
2. a. de heer \_\_\_\_\_, wonende \_\_\_\_\_,  
geboren \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ van Nederlandse nationaliteit, (Nationaal  
Paspoort nummer: \_\_\_\_\_ uitgegeven te Almere op tien  
november tweeduizend elf) en
- b. mevrouw \_\_\_\_\_, wonende  
alsvoren, geboren te \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ van Nederlandse nationaliteit  
(Nationaal Paspoort nummer: \_\_\_\_\_, uitgegeven te \_\_\_\_\_ op  
achttien augustus tweeduizend veertien),  
echtelieden, gehuwd in algehele gemeenschap van goederen, beiden in  
eerste echt,  
hierna tezamen te noemen: koper, ieder voor de onverdeelde helft.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren:

### **LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK**

Verkoper heeft, blijkens een met koper aangegane overeenkomst van koop  
en verkoop, de dato vijftien april tweeduizend zestien, aan koper verkocht  
voor na te melden koopsom, en levert hierbij op grond daarvan aan koper,  
die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij  
deze aanvaardt:

het woonhuis met ondergrond, erf en tuin te Weesp, Hoogstraat 34,  
kadastraal bekend gemeente Weesp, sectie A, nummer 5516, groot twee  
are en vierennegentig centiare (02.94 a),  
aan welk perceel door het kadaster een voorlopige grens en oppervlakte  
is toegekend, blijkens een aantekening 75WEE02/2016 de dato zeven  
april tweeduizend zestien,

hierna ook te noemen: het verkochte,

door koper te gebruiken als woonhuis voor zelfbewoning.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper het volgende meegedeeld:

- het is hem niet bekend, dat dit gebruik op publiek-/privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan;
- het is hem niet bekend, dat het verkochte enige verontreiniging bevat, die ten nadele strekt van dit gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, dan wel het nemen van andere maatregelen;
- het is hem niet bekend, dat in het verkochte ondergrondse olietanks voor het opslaan van (vloeistof)stoffen aanwezig zijn;

Het is koper bekend, dat in het verkochte asbest is verwerkt. Koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in het verkochte zaak op plaats(en), namelijk: afvoerpijp van een van de drie gemetselde schoorstenen; (dit kanaal is overigens niet in gebruik.

Partijen verklaren er voorts mee bekend te zijn, dat mogelijk nog meer asbesthoudende stoffen/materialen in het verkochte aanwezig kunnen zijn. Her risico ligt geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door de koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit het verkochte kan voortvloeien. Het geheel of gedeeltelijk ontbreken van een of meer eigenschappen van het verkochte voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of plaats is dan ook voor rekening en risico van koper

#### **VERKRIJGING DOOR VERKOPER**

Het verkochte werd door verkoper in eigendom verkregen krachtens de inschrijving op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op dertig mei negentienhonderd drieënzeventig in deel 4781, nummer 71, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op achtentwintig mei negentienhonderd drieënzeventig verleden voor notaris C. Stolp te Hilversum.

Deze akte houdt tevens afstand van ontbindingsrechten in.

#### **KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN**

De koopprijs bedraagt NEGENHONDERDVIJFENTWINTIGDUIZEND EURO (€ 925.000,00),

welk bedrag door koper is voldaan door storting op een derdenrekening van de notaris.

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en voormelde lasten.

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende bedingen:

#### **KOSTEN EN BELASTINGEN**

##### Artikel 1.

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen overdrachtsbelasting en kadastraal recht, zijn voor rekening van de koper.
2. Omzetbelasting is niet in voormelde koopprijs begrepen.

## **LEVERINGSVERPLICHTING, JURIDISCHE EN FEITELIJKE STAAT**

### Artikel 2.

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
  - a. onvoorwaardelijk is;
  - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken met inschrijvingen daarvan;
  - c. niet bezwaard is met:
    - kwalitatieve verplichtingen;
    - beperkte rechten behoudens erfdiensbaarheden;
    - andere lasten en beperkingen uit overeenkomst, tenzij die hierna eventueel in deze akte staan vermeld.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich ten tijde van het sluiten van voormelde overeenkomst van koop en verkoop bevond, geheel ontruimd -behoudens eventueel meeverkochte roerende zaken-, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.  
Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van voormelde overeenkomst van koop en verkoop tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

## **TIJDSTIP FEITELIJKE LEVERING, BATEN EN LASTEN, RISICO**

### Artikel 3.

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

## **TITELBEWIJZEN EN BESCHEIDEN, AANSPRAKEN**

### Artikel 4.

1. De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden, als bedoeld in artikel 9 boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.
2. Alle aanspraken, die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemers, installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of terzake van aan het onroerend goed toegebrachte schade -zonder dat verkoper tot vrijwaring is verplicht-, gaan over op de koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan de overdracht mee te werken.
3. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen, welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan, aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

## **GARANTIES VAN VERKOPER**

### Artikel 5.

1. Verkoper garandeert het navolgende:
  - a. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte.
  - b. Indien het verkochte geheel of gedeeltelijk vrij van huur moet worden overgedragen, is het verkochte thans geheel of voor dat gedeelte vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden.

- c. Het verkochte is niet ter onteigening aangewezen en er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandswet, noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet.
  - d. Voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.
  - e. Op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.
2. Verkoper heeft bij het aangaan van voormelde overeenkomst van koop en verkoop onder meer nog gegarandeerd dat:
- a. Aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffend het verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke toen nog niet waren uitgevoerd.
  - b. Aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend was:
    - 1. als beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988 (Rijksmonument);
    - 2. tot door de gemeente of provincie verklaard beschermd monument dan wel beschermd stads- of dorpsgezicht.
  - c. Aan hem per dat tijdstip niet bekend was, dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing als bedoeld in de zin van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.
  - d. Aan hem op dat tijdstip niet bekend was, dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming genomen zijn.
  - e. Aan hem per dat tijdstip bekend was, dat het verkochte onderhevig was aan gemeentelijke- en/of niet-gemeentelijke beperkingen als bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken, te weten een aanwijzing op grond van het "Besluit op basis van de Monumentenwet 1988".

Verkoper verklaart, dat hem niet bekend is, dat zich ten aanzien van het hiervoor in dit lid gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

#### **ERFDIENSTBAARHEDEN**

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren bij deze, ter uitvoering van voormelde koopovereenkomst, te vestigen en te aanvaarden:

- ten behoeve van het **gekochte**, kadastraal bekend gemeente Weesp sectie A nummer 5516, groot (ongeveer) twee are vier en negentig centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met **ordernummer 6066279, als heersend erf**; en
- ten laste van het aan **verkoper** in eigendom blijvende perceel, kadastraal bekend gemeente Weesp sectie A nummer 5517, groot (ongeveer) één are negentien centiare, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend bij het splitsingsverzoek met **ordernummer 6066279, als dienend erf**,

de erfdiensbaerheid van voetpad alsmede de erfdiensbaerheid tot het hebben, houden en onderhouden van na te noemen nutsvoorzieningen in na te melden strook waarop tevens de erfdiensbaerheid van voetpad wordt gevestigd.

#### **DE ERFDIENSTBAARHEID VAN VOETPAD EN NUTSVOORZIENINGEN**

De erfdiensbaerheid van voetpad houdt in de plicht van de eigenaar/gebruiker van het dienend erf te dulden dat de eigenaar/gebruiker van het heersend erf, op de thans bestaande wijze over een strook grond

tussen de bebouwingen gelegen op het dienend erf, ter breedte van ongeveer één meter, gebruikt om te komen van én te gaan naar het heersend erf en de openbare weg.

De erfdienstbaarheid van nutsvoorzieningen houdt in de plicht van de eigenaar/gebruiker van het dienend erf te dulden dat eigenaar/gebruiker van het heersend erf, op de thans bestaande wijze in vermelde strook grond, het voetpad, tussen de bebouwingen gelegen op het dienend erf, ter breedte van ongeveer één meter, ondergrondse leidingen van riolering en water heeft, houdt en onderhoud. Vermelde erfdienstbaarheden worden door partijen gevestigd en door de koper bij deze aanvaard.

Partijen stellen de waarde van de erfdienstbaarheden op nihil.

Met betrekking tot deze erfdienstbaarheden, hierna apart en gezamenlijk ook wel te noemen: de erfdienstbaarheid, geldt het navolgende, waarbij onder koper eveneens wordt verstaan de eigenaar/gebruiker van het heersend erf en onder verkoper eveneens wordt verstaan de eigenaar/gebruiker van het dienend erf:

#### **1. Gebruikswijze**

Het voetpad zal uitsluitend mogen worden gebruikt om op de thans bestaande wijze te voet daarover te gaan, zo nodig met:

- een kinder- of wandelwagen;
- een (al dan niet gemotoriseerde) invalidenwagen of rollator;
- een kruiwagen;
- een fiets aan de hand;
- een snorfiets of een bromfiets, maar dan wel met afgezette motor en aan de hand;
- geen motor.

Honden op het voetpad moeten zijn aangelijnd.

#### **2. Onderhoud**

Het onderhoud van het voetpad komt voor rekening van koper en verkoper gezamenlijk.

Het onderhoud van vermelde nutsvoorzieningen komt voor rekening van de koper, met dien verstande dat het onderhoud van een deel van de riolering, ter lengte van circa twaalf meter (12 m) vanaf de Middenstraat, voor rekening van koper en verkoper gezamenlijk is.

Koper is verplicht na (eventuele) vervanging, onderhoud, herstel en dergelijke van vermelde leidingen, het voetpad weer in oorspronkelijke staat terug te brengen en waar nodig te herstellen.

#### **3. Blokkeringsverbod**

Het is verboden om het voetpad met obstakels te blokkeren. De doorgang over het voetpad mag niet worden beperkt.

#### **4. Afsluiting**

Er is een bestaande afsluiting met de openbare weg. Als een van de partijen de afsluiting wenst te wijzigen is daarvoor de schriftelijke goedkeuring van de andere partij vereist. De afsluiting moet steeds door beide partijen kunnen worden geopend. De kosten van onderhoud en eventueel wijzigen van de afsluiting zijn voor rekening van beide partijen gezamenlijk.

#### **5. Geen eenmalige tegenprestatie**

Deze vestiging vindt plaats zonder eenmalige tegenprestatie en zonder periodieke vergoeding, maar niet uit vrijgevigheid.

#### **6. Duur**

- a. De erfdienstbaarheid gaat vandaag in, hierna te noemen: 'de ingangsdatum', en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, uitgezonderd beëindiging daarvan op de gronden zoals in de wet voorzien.

- b. De bepalingen waaronder de erfdienstbaarheid is gevestigd kunnen worden gewijzigd door de inschrijving in de openbare registers van het kadaster van een akte, opgemaakt tussen degene(n) die dan partij zijn bij deze rechtsverhouding.

**7. Geen periodieke vergoeding (retributie)**

Koper hoeft geen periodieke vergoeding (retributie) te betalen.

**8. Verdeling dienend erf**

Wanneer het dienend erf wordt verdeeld, blijft de erfdienstbaarheid rusten op elk gedeelte ten aanzien waarvan naar de akte van vestiging en de aard van de erfdienstbaarheid de uitoefening mogelijk is.

**ENERGIELABEL**

Aangezien het verkochte een Rijksmonument is, is een energielabel niet van toepassing.

**ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN**

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in voormelde overeenkomsten van koop en verkoop of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

**SLOTVERKLARINGEN EN WOONPLAATSKEUZE**

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaren:

dat verkoper wegens de levering van het verkochte geen omzetbelasting verschuldigd is, aangezien hij verkoper, geen ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968.

dat, voor zover daarvan in deze akte niet (tekstueel) is afgeweken, het bepaalde in voormelde, tussen de verkoper en de koper gesloten koopovereenkomst, onverkort van kracht blijft;

Tenslotte verklaren de verschenen personen, handelend als gemeld:

- a. ter voldoening aan hun aangifteplicht, dat op grond van deze akte aan overdrachtsbelasting is verschuldigd een bedrag groot **ACHTTIENDUIZEND VIJFHONDERD EURO (€ 18.500,00)**;
- b. terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor de fiscale gevolgen daarvan, woonplaats te kiezen op het kantoor van de notaris, bewaarder van deze akte.

Waarvan akte,

in minuut verleden te Almere, ten tijde in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van- en toelichting op de inhoud van deze akte aan de mij bekende verschenen personen hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en met beperkte voorlezing daarvan in te stemmen;

na beperkte voorlezing is deze akte ondertekend door de verschenen personen en mij, notaris, om vijftien uur vierenveertig minuten.

Volgt ondertekening.

VOOR AFSCHRIFT:

W.H.M. Berkenbosch

Ondergetekende, Meester Willem Henri Mischa Berkenbosch, notaris, gevestigd te Almere, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

W.H.M. Berkenbosch

Ondergetekende, Meester Willem Henri Mischa Berkenbosch, notaris, gevestigd te Almere, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

## Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 30-05-2016 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 68317 nummer 119.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 254213CC17532F1184358F393F75C326 toebehoort aan Willem Henri Mischa Berkenbosch.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

# Deze woning heeft energielabel

# G



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?						
1	Gevels	-	+/-	+	++						
2	Gevelpanelen	n.v.t.									
3	Daken	-	+/-	+	++						
4	Vloeren	-	+/-	+	++						
5	Ramen	-	+/-	+	++						
6	Buitendeuren	-	+/-	+	++						
7	Verwarming									nee	ja
8	Warm water									nee	ja
9	Zonneboiler									nee	ja
10	Ventilatie									nee	ja
11	Koeling									nee	n.t.b.
12	Zonnepanelen									nee	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

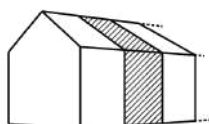
### Adres

Middenstraat 45  
1381XA Weesp  
BAG-ID: 0457010000004419

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1901  
Compactheid 2,77  
Vloeroppervlakte 50 m<sup>2</sup>

Woningtype  
Tussenwoning



## Opnamedetails

### Naam

Marcus A.G.T Schröder

### Examnummer

1379

### Certificaathouder

Schröder & Schröder B.V.

### Inschrijfsnummer

2110839

### KvK-nummer

52397939

### Certificerende instelling

DEKRA Certification B.V.

### Soort opname

Basisopname



## Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van de woning en de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A<sup>+++</sup> het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Uw woning gebruikt 473,34 kWh/m<sup>2</sup> fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 87,17 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> per jaar. De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgas aansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

**473,34 kWh/m<sup>2</sup> per jaar**



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

### Warmtebehoefte in de wintermaanden



De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is, en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. De warmtebehoefte van uw woning is 335,54 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte. Bij een warmtebehoefte van maximaal 246 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 70 graden in de woning, zoals sommige warmtenetten.

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja

nee

### Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



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

### Aandeel hernieuwbare energie



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

### Indicatie energierekening

Prijspeil 2020

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

	G	F	E	D	C	B	A	A <sup>+</sup>	A <sup>++</sup>	A <sup>+++</sup>	A <sup>++++</sup>
Laag	€75	€75	€75	€70	€65	€60	€55	€55	€55	€50	€50
Gemiddeld	€110	€110	€105	€100	€95	€90	€85	€80	€75	€75	€70
Hoog	€150	€150	€145	€140	€130	€120	€120	€110	€110	€105	€100

## Kenmerken en maatregelen

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

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

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

## Isolatie

### 1 Gevels

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

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

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

Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer na-geïsoleerd. Het is dan verstandig om de gevels direct goed te isoleren. Soleer daarom meteen richting de streefwaarde ( $R_c$  6,0  $m^2K/W$ ).

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

#### Zuidoost

Opp. 0 6  $R_c$   
33,2 m<sup>2</sup> 0,19

#### Zuidwest

Opp. 0 6  $R_c$   
6,0 m<sup>2</sup> 0,19  
0,5 m<sup>2</sup> 0,19

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

#### Maatregel: gevelisolatie

In uw woning is (een deel van) de gevel nog niet geïsoleerd. Met gevelisolatie kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

### 3 Daken

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

Dankzij goede dakisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas  $CO_2$ . Afhankelijk van het type dak, schuin dak met pannen of een plat dak, is isoleren aan de binnenkant of buitenkant mogelijk. Het juiste gebruik van dampremmende folie is daarbij een middel om vocht en houtrot in het dak te voorkomen. Als uw dakbedekking aan vernieuwing toe is, neem dan direct de isolatie mee, en isoleer het dak meteen richting de streefwaarde ( $R_c$  8,0  $m^2K/W$ ).

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

#### Noordoost

Opp. 0 8  $R_c$   
8,4  $m^2$   0,35

#### Zuidoost

Opp. 0 8  $R_c$   
4,4  $m^2$   0,35

#### Zuidwest

Opp. 0 8  $R_c$   
10,5  $m^2$   0,35

#### Noordwest

Opp. 0 8  $R_c$   
32,8  $m^2$   0,35

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

#### Maatregel: dakisolatie

In uw woning is (een deel van) het dak nog niet geïsoleerd. Door toepassing van dakisolatie, kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

### 4 Vloeren

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

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

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

Als u uw vloer gaat isoleren, is het verstandig om meteen goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde ( $R_c$  3,5  $m^2K/W$ ).

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

#### Vloeren

Opp.	0	3,5	$R_c$
33,1 m <sup>2</sup>			0,15
10,2 m <sup>2</sup>			0,35

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

#### Maatregel: vloerisolatie

In uw woning is (een deel van) de vloer nog niet geïsoleerd. Met vloerisolatie kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

## 5 Ramen

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

Door goed isolerend glas, zoals HR<sup>++</sup>-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Ook verhoogt goed isolerend glas het comfort in de woning. U heeft geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten.

Als uw kozijnen aan vervanging toe zijn, is dat het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren. Kies dan meteen voor een oplossing die richting de streefwaarde gaat ( $U_w$  van 1,0 W/m<sup>2</sup>K).

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

#### Zuidoost

Opp.	0	7	$U_w$
0,2 m <sup>2</sup>			5,1

#### Zuidwest

Opp.	0	7	$U_w$
2,7 m <sup>2</sup>			2,9
1,3 m <sup>2</sup>			2,9
0,7 m <sup>2</sup>			5,1

#### Noordwest

Opp.	0	7	$U_w$
0,6 m <sup>2</sup>			2,9

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

#### Maatregel: ramen met HR<sup>++</sup>-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas

In uw woning zijn (een deel van) de ramen nog niet geïsoleerd. Door toepassing van HR<sup>++</sup>-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

## 6 Buitendeuren

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

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

Als u een buitendeur gaat vervangen, kies dan voor een geïsoleerde buitendeur die richting de streefwaarde gaat ( $U_d$  van 1,4  $W/m^2K$ ).

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

### Zuidoost

Opp. 0 4  $U_d$   
1,6  $m^2$   3,4

### Zuidwest

Opp. 0 4  $U_d$   
2,1  $m^2$   3,4

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

### Maatregel: geïsoleerde buitendeur(en)

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

## LET OP!

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

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

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

## Installaties

### 7 Verwarming

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

Verwarmingstoestellen	Aangesloten opp.
HR-107 ketel	50,0 m <sup>2</sup>

#### Maatregel: energiezuinig verwarmingstoestel voor verwarming en/of warm water

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

#### HR107-ketel

Met een zuinige combiketel voor verwarming en warm water, zoals een HR107-combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Let bij het vervangen van de cv-ketel ook op de thermostaat. Een slimme thermostaat met bewegingssensor en temperatuurregeling per kamer, helpt om energiezuiniger te verwarmen. Een nadeel van HR107-ketels is dat deze werken op aardgas. In Nederland willen we in de toekomst van het gebruik van aardgas af, omdat dit een fossiele brandstof is.

#### Hybride warmtepomp

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

#### Warmtepomp

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

#### Biomassaketel

Ook met een biomassaketel bent u volledig van het aardgas voor verwarming af. In plaats van aardgas gebruikt u houtpellets om te verwarmen en warm water te maken. Houtpellets zijn geperste houtkorrels. Ook kunnen in een biomassaketel houtsnippers (chips) of hele houtblokken worden verbrand. Bij de verbranding ontstaat wel fijnstof. Dit kan overlast in de omgeving veroorzaken.

## 7 Verwarming (vervolg)

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

**Warmtenet**

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

## 8 Warm water

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

Warmwatertoestellen	Douche met warmteterugwinning
Combitoestel	Niet aanwezig

**Maatregel: warmteterugwinning uit douchewater**

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

**Maatregel: zonneboiler voor warm water en/of verwarming**

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

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

## 10 Ventilatie

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

Type ventilatiesysteem	Warmte-terugwinning	Wisselstroom-ventilator	Aangesloten oppervlakte
Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Nee	Nee	50,0 m <sup>2</sup>

**Maatregel: energie-efficiënt ventilatiesysteem**

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

**Vraag-gestuurde mechanische afzuiging**

Bij een vraag-gestuurd mechanisch ventilatiesysteem zuigt een ventilatie-unit lucht af uit de keuken, badkamer en toilet. CO<sub>2</sub>-sensoren in de woonkamer en slaapkamers, en een luchtvochtigheids-sensor in de badkamer, meten continu de luchtkwaliteit. Ze bepalen op basis daarvan hoeveel lucht er moet worden afgevoerd. Op deze manier wordt de woning altijd voldoende geventileerd.

Op momenten dat er niemand aanwezig is, schakelt het systeem naar een lagere stand, waardoor het energiegebruik verlaagd wordt.

**Ventilatie met warmteterugwinning**

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

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

**11 Koeling**

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

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

Koeltoestellen	Aangesloten oppervlakte
Geen koeling	n.v.t.

**12 Zonnepanelen**

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

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

**Maatregel: zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking**

Zonnepanelen -ook wel PV-panelen genoemd- zetten de energie van de zon om in elektriciteit.

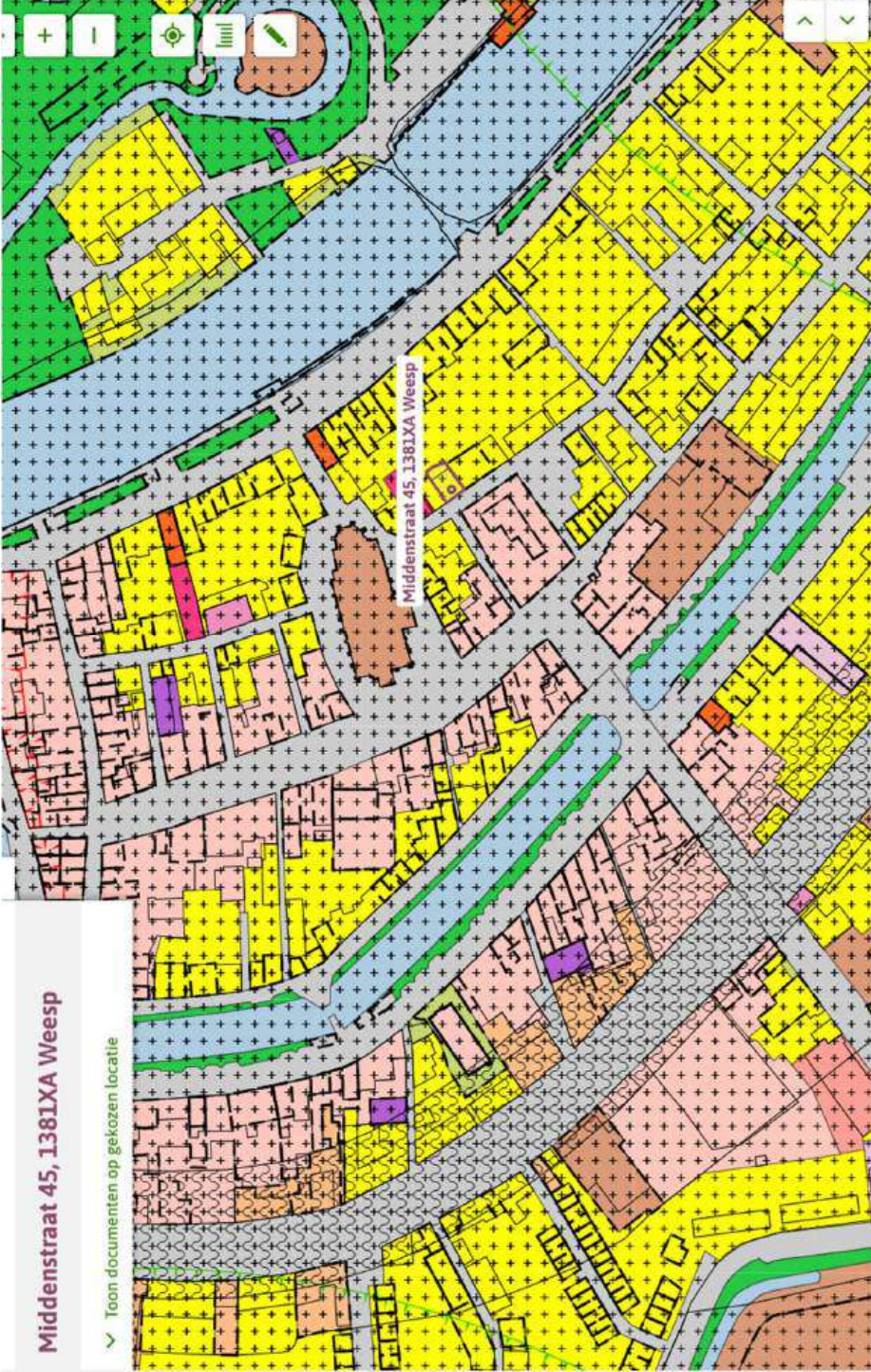
Een PV-systeem bestaat uit panelen die (meestal) op een dak geplaatst worden, en een omvormer die in de woning staat. De zonnepanelen kunnen zowel op platte als schuine daken worden geplaatst. Plaats zonnepanelen bij voorkeur op het zuiden zodat ze zoveel mogelijk zonlicht opvangen. Maar ook met een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

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl)

**Disclaimer**

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

---



### Middenstraat 45, 1381XA Weesp

✓ Toon documenten op gekozen locatie

bestemmingsplan - Gemeente Weesp  
meer documentenmerken ▾  
vastgesteld 28-05-2015 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** [Overzicht](#) [Regels](#) [Bijlagen bij regels](#) [Bijlage](#)  
[Toelichting](#)

#### Bestemmingsvlakken (4)

Waarde - Archeologie - 1 >

Waarde - Beschermd stadsgezicht >

Wonen >

Verkeer - Verblijf >

#### Bouwvlakken (1)

bouwvlak

## Artikel 23 Wonen

- [23.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [23.2 Bouwregels](#)
- [23.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [23.4 Specifieke gebruiksregels](#)

### 23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep of bedrijf, zoals bepaald in lid [33.2](#);
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - molen': tevens een molen;
- ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning': tevens voor een zorgwoning en bijbehorende maatschappelijke voorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk': tevens voor maatschappelijke voorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens voor een kantoor;
- ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': tevens voor dienstverlening;
- ter plaatse van de aanduiding 'gemengd': tevens voor een kantoor, dienstverlening of bedrijf tot en met categorie 2, zoals bepaald in [Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang': tevens een onderdoorgang onder bovenliggende woningen door;
- ter plaatse van de aanduiding 'garage': tevens garages ten behoeve van de nabijgelegen bestemmingen;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1': tevens parkeren op de begane grond;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - klein ambachtelijk bedrijf': een klein ambachtelijk bedrijf;
- met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen, erven, tuinen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige doeleinden.

### 23.2 Bouwregels

Op of in de in lid [23.1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming, met dien verstande dat:

#### 23.2.1 Woningen

- hoofdgebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen een bouwvlak;
- het aantal woningen niet meer dan het bestaande aantal woningen mag zijn, met dien verstande dat:
  - het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - molen' niet meer dan één per molen is;
  - ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen mag worden vermeerderd met het aangegeven aantal;
- de aanduiding 'gemengd', zoals bedoeld in lid [23.1](#) onder g, is alleen van toepassing op de begane grondlaag;

- de goot- en bouwhoogte van de gebouwen binnen het bouwvlak niet meer dan de bestaande maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw op het bouwperceel mag zijn, met dien verstande dat:
  - ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' de goot- en bouwhoogte mogen worden verhoogd tot de aangegeven maten;
  - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - maximum bouwlagen 1' het aantal bouwlagen niet meer dan 1 mag zijn;
- het aantal bouwlagen van de gebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' niet meer dan 1 mag zijn;
- in afwijking van het bepaalde onder d zijn, uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw' dakopbouwen toegestaan, met dien verstande dat:
  - de bouwhoogte met maximaal 3,5 m mag worden overschreden;
  - de naar de weg gekeerde zijde van de dakopbouw dient ten minste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst;
  - dakopbouwen dienen plat te worden afgedekt.

#### 23.2.2 Erfbebouwing

- een aan- en uitbouw, bijgebouw en overkapping op niet minder dan 3 m achter de voorgevel wordt gebouwd;
- aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen tot niet meer dan 3 m buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- het bij de woning aansluitende terrein mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd waarvan de oppervlakte voor vrijstaande bijgebouwen en overkappingen gezamenlijk niet meer dan 30 m<sup>2</sup> mag zijn;
- de bouwhoogte van een overkapping niet meer dan 3 m mag zijn;
- de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw niet meer dan 3 m mag zijn;
- de goothoogte van een aan- en uitbouw en een aangebouwd bijgebouw niet meer dan 0,25 meter boven de begane grondlaag van de woning waartegen wordt aangebouwd mag zijn, met een maximum van 4 m;
- de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en bijgebouwen niet meer dan 5 m mag zijn;
- op een bijgebouw geen dakkapellen toegestaan zijn.

#### 23.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag zijn dan:

- 1 meter voor erfafscheidingen, gelegen voor de voorgevel;
- 2 meter voor erfafscheidingen, gelegen achter de voorgevel;
- 2,25 meter voor pergola's;
- 5 meter voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 23.3 Afwijken van de bouwregels

#### 23.3.1 Vergroten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [23.2](#) voor het vergroten van het bouwvlak met 3 meter bij woningen kleiner dan 45 m<sup>2</sup>, onder de voorwaarden dat:

- de vergroting bloksgewijs van gelijke type woningen plaatsvindt;

- het bebouwingspercentage van het achtererfgebied na de vergroting niet meer is dan 50%.

#### 23.3.2 Vergroten goot- en bouwhoogte

- Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [23.2.1](#) onder c voor het vergroten van de goot- en/of de bouwhoogte door het toestaan van ten hoogste één extra bouwlaag dan wel een kap op de bestaande bebouwing, onder de voorwaarden dat:
  - dit uitsluitend is toegestaan op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2;
  - onevenredige verstoring van het woon- en leefmilieu beperkt wordt.
- Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [23.2.1](#) onder c voor het vergroten van de goot- en/of bouwhoogte, onder de voorwaarden dat:
  - de maximale goothoogte over maximaal 1/3 van de breedte van een woning wordt overschreden, waarbij de bouwhoogte niet mag worden overschreden;
  - de maximale bouwhoogte over maximaal 1/3 van de breedte van de woning worden overschreden, waarbij de bouwhoogte met niet meer dan 2 meter mag worden vergroot.

#### 23.3.3 Bouwen voor de voorgevel

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [23.2.1](#) onder a, alsmede voor het bepaalde in [23.2.2](#) onder a voor het bouwen van een:

- aan- en uitbouw aan (dan wel tot in het verlengde van) de voorgevel van een woning, en in voorkomende gevallen voor een bestaande aanbouw aan de woning aan de voorzijde dan wel op het zijerf, onder de voorwaarden dat de diepte van de aanbouw of uitbouw ten hoogste 2,50 meter bedraagt, mits de afstand van de aanbouw tot de bestemmingsgrens ten minste 1 meter bedraagt, en -indien reeds voor de voorgevel een vrijstaand bijgebouw aanwezig is, voor de naar de weg gekeerde bouwgrens over maximaal de breedte van dat bijgebouw;
- bijgebouw voor (dan wel tot in het verlengde van) de voorgevel van een woning met een bouwhoogte van maximaal 3 m en een oppervlakte van maximaal 8 m<sup>2</sup> per bijgebouw, mits onevenredige verstoring van het woon- en leefmilieu beperkt wordt;
- carport voor de voorgevel van een woning mits:
  - de carport aan de voorgevel wordt gebouwd, dan wel aan één zijde aan de zijgevel van een voor de voorgevel van de woning gebouwde aanbouw;
  - de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
  - de oppervlakte niet meer dan 20 m<sup>2</sup> mag bedragen.

#### 23.3.4 Bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [23.2.2](#) voor het vergroten van het bebouwingspercentage tot 100% bij achtererfgebieden kleiner dan 30 m<sup>2</sup>, onder de voorwaarden dat onevenredige verstoring van het woon- en leefmilieu beperkt wordt.

### 23.4 Specifieke gebruiksregels

#### 23.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning en/of aan huis gebonden beroep of bedrijf.