

Horsterweg 66 en 66a
3851 PL Ermelo
€ 895.000,- k.k.



VINKE VELUWE
MAKELAARS

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

HORSTERWEG 66-A ERMELO



Ruim woon/werk pand gelegen nabij het dorpscentrum van Ermelo, op loopafstand van het NS-station.

Dit karakteristiek jaren 30 pand is ruim en multifunctioneel in gebruik. Het woongedeelte en het kantoor zijn van elkaar gescheiden met ieder een eigen opgang.

Horsterweg 66a is het woonhuis met een woonoppervlakte van maar liefst 198 m² met een eigen voordeur en een oprit naast de woning plus een garage.

Horsterweg 66 is de praktijkruimte met kantoor, totaal ca. 250 m² plus een kelder van 50 m². Er is binnendoor een doorgang tussen het woonhuis en het kantoorgedeelte, dit is eenvoudig dicht te maken zodat beide objecten los van elkaar kunnen functioneren. Aan de achterzijde is een verrassend ruime tuin, geheel besloten met veel privacy.

De bestemming laat meerdere gebruiksmogelijkheden toe. Horsterweg 66a heeft de bestemming wonen, de achterliggende praktijk/kantoorruimte heeft de bestemming wonen met nadere functieaanduiding maatschappelijk en kantoor.

Indeling woonhuis:

Hal/entree, toegang tot de kelderruimte, open keuken in u-vorm met verschillende inbouwapparatuur en bar. Woonkamer met openhaard en erker aan de voorzijde. Aan de zijkant zijn openslaande deuren naar het naastgelegen terras.

1e verdieping voorzijde:

Ermelo - Putterweg 17 - Nunspeet - Telefoon 0341-567810

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

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

Overloop met luik en losse trap naar de bergzolder, 4 slaapkamers aan de voorzijde met een badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafel.

1e verdieping achterzijde:

3 slaapkamers waarvan de grote slaapkamer toegang geeft tot het dakterras van ca. 40 m². Technische ruimte, ruime en moderne 2e badkamer met inloopdouche, aansluiting wasapparatuur, toilet, ligbad en dubbele wastafel.

Indeling kantoor/praktijkruimte:

Entree met luifel en hal. Aan de linkerzijde van het gebouw is een pantry, kantoor, toilet en berging/garderobe.

Aan de achterzijde kantine/kantoor met keukenblok, glazenwand naar kantoorkamer aan de tuinkant met openslaande deuren.

In het middengedeelte is een wachtkamer met balie, toilet, verschillende kantoorruimten en behandelkamers en een pantry.

Aan de rechterzijde vindt u een berging/garage, kantoorruimten en toegang tot de kelderruimte.

Het perceel bestaat uit meerdere kadastrale nummers en is totaal 891 m² groot.

In de verkoopbrochure zijn in de informatielijst verschillende aanvullende verkoopvoorwaarden opgenomen, deze zullen in de koopovereenkomst worden opgenomen.

U bent van harte welkom om dit object van binnen te bekijken. Voor het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met ons kantoor.

KENMERKEN

Vraagprijs	: € 895.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Halfvrijstaande woning
Aantal kamers	: 12 kamers waarvan 7 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.776 m ³
Perceel oppervlakte	: 891 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 198 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1922
Tuin	: Achtertuin, voortuin 388 m ²
Garage	: Aangebouwd steen
Verwarming	: Warmtepomp
Isolatie	: Dubbel glas
Energieklasse	: E

LOCATIE



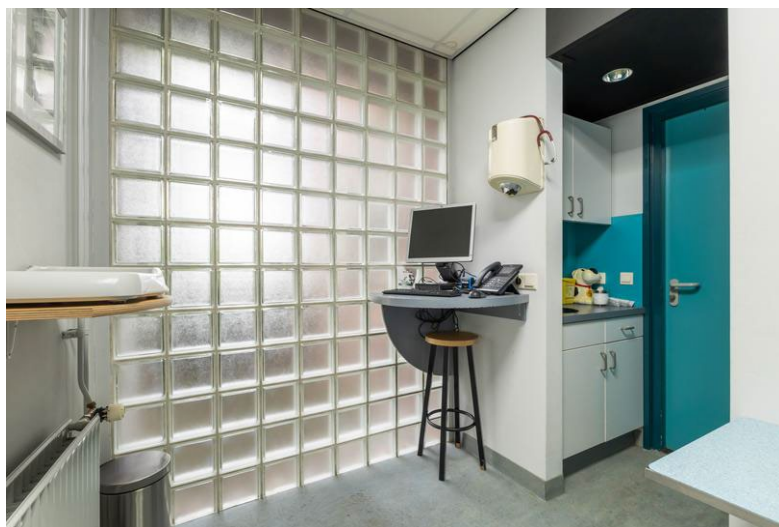
































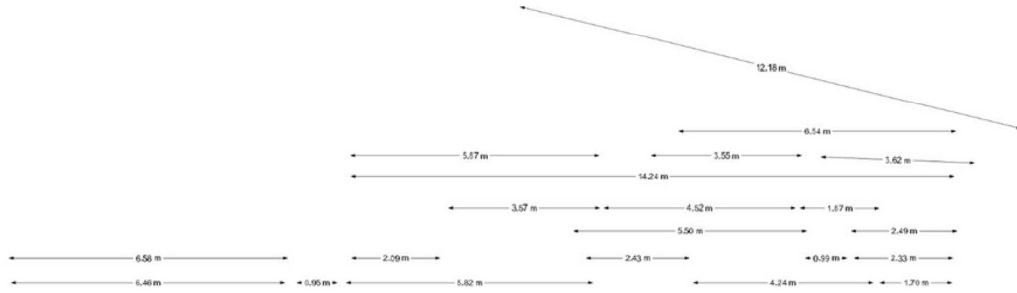




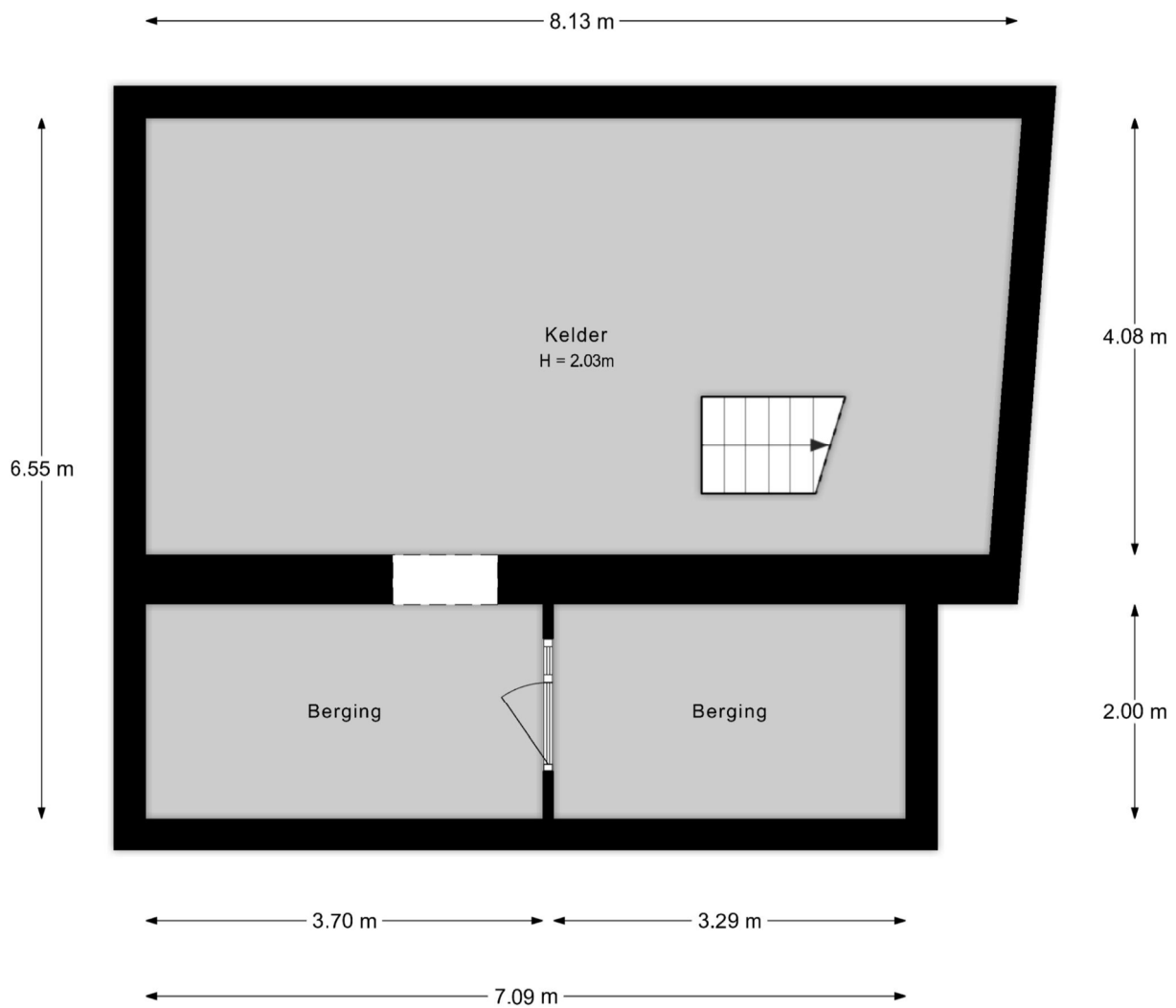








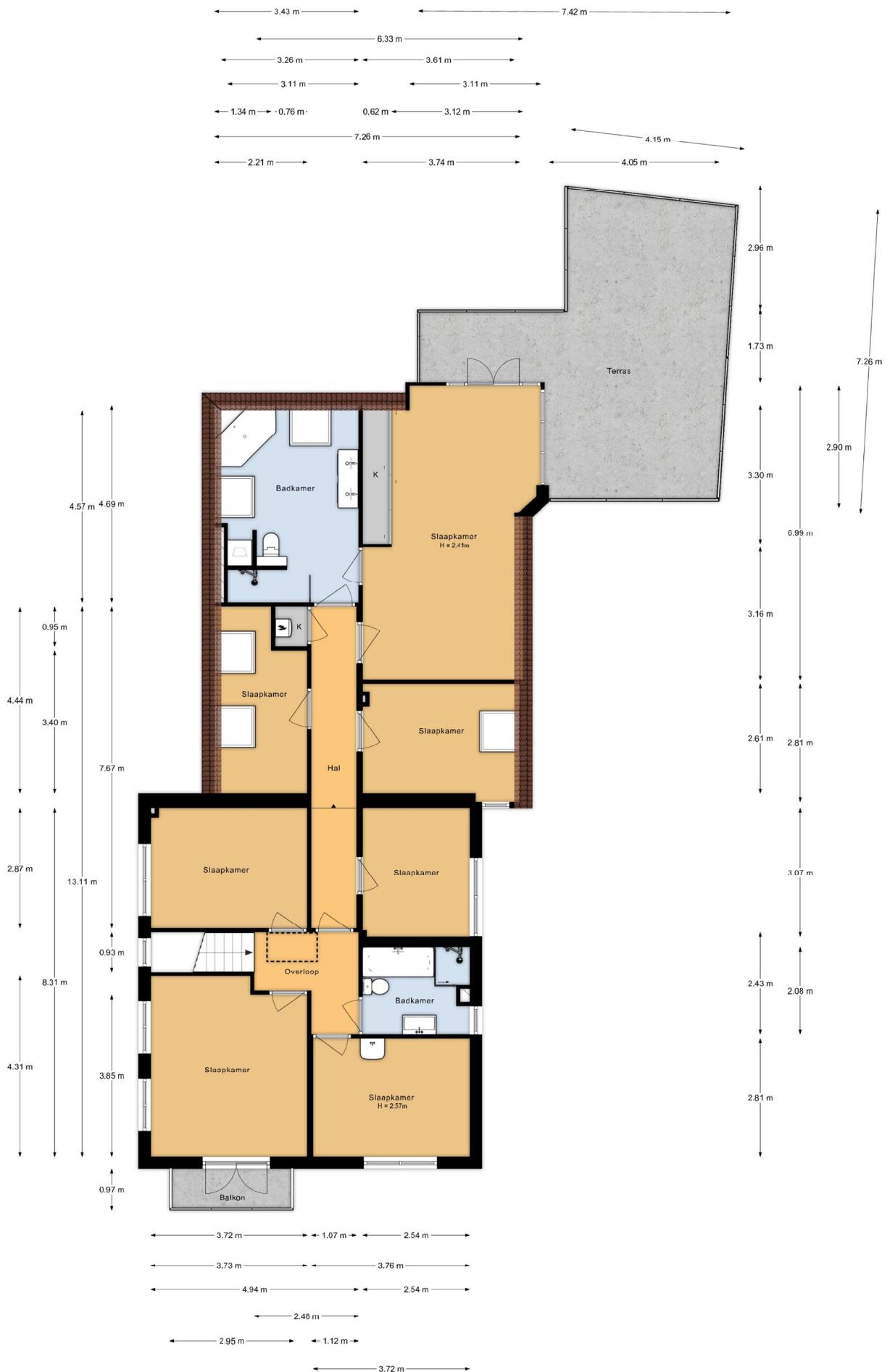
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



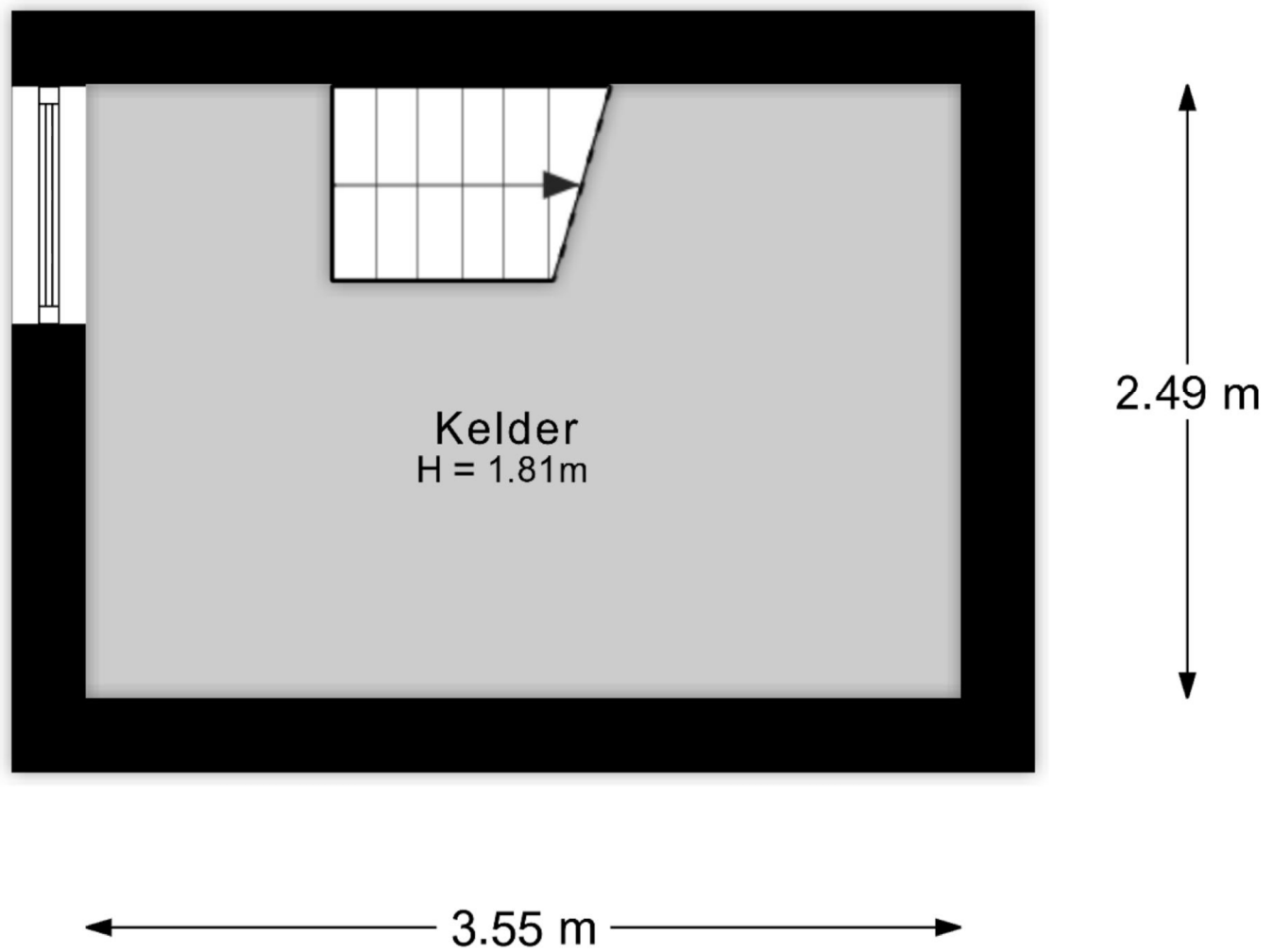
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



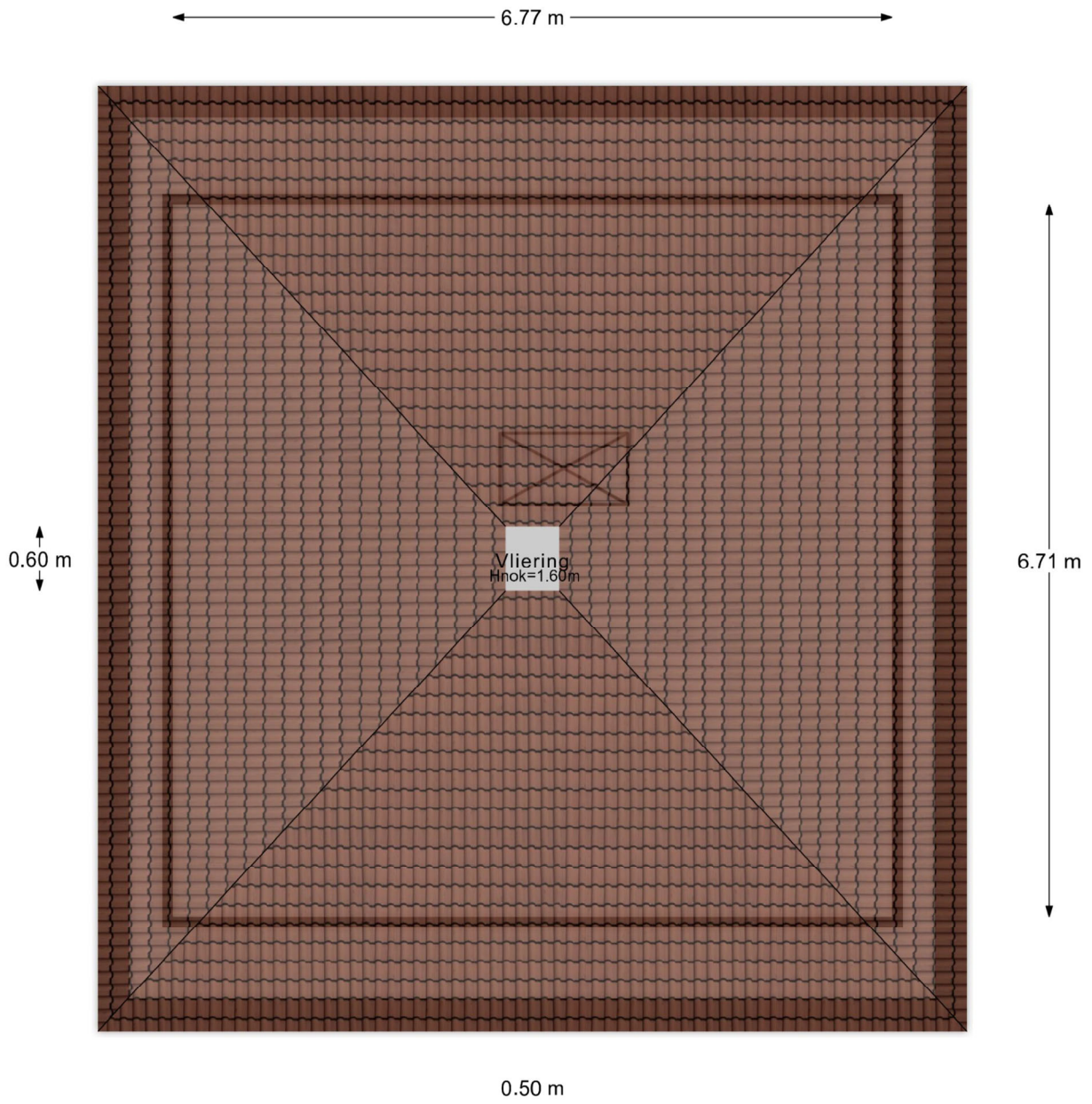
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



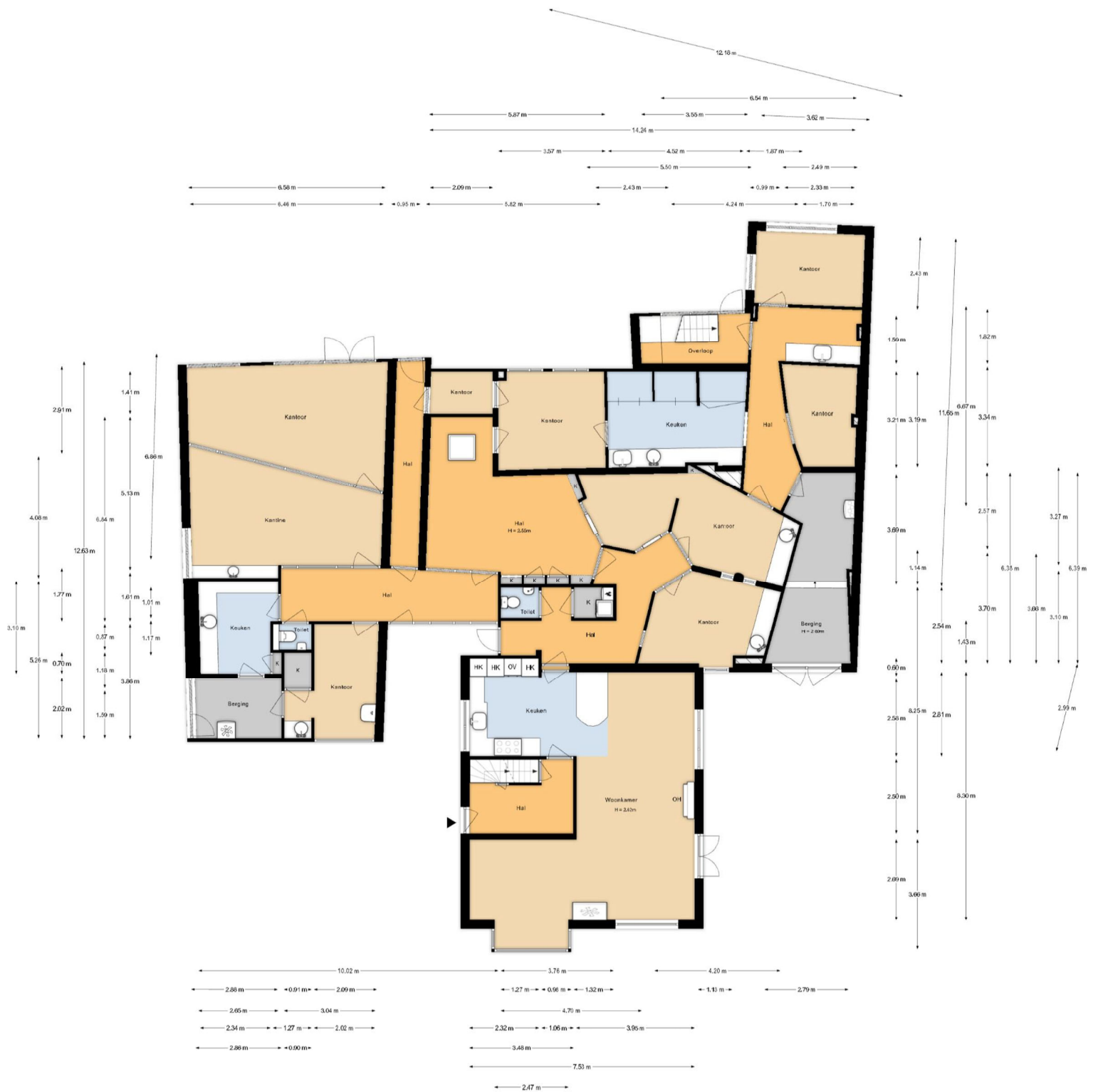
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Informatielijst bij de verkoop van een woning

Adres: Horsterweg 66 en 66a Ermelo

Deze informatielijst is door verkoper ingevuld om potentiële kopers zo goed mogelijk te informeren. De verkoper moet voldoen aan zijn mededelingsplicht ingevolge het Burgerlijk Wetboek. De koper heeft volgens het Burgerlijk Wetboek een eigen informatieplicht om zich voor aankoop te (laten) informeren voor zaken die voor hem van belang zijn, zoals de bouwkundige staat en de informatie die algemeen voor het publiek toegankelijk is zoals bijvoorbeeld kadastrale en bestemmingsplan informatie.

Algemeen		
1.	Wat is het bouwjaar van de woning?	1922 (woning voorzijde) Praktijkruimte/kantoorruimte in de periode ca. 1980
2.	Wat is het bouwjaar van eventuele uitbouwen / aanbouwen en/of bijgebouwen?	De woning is aan de achterzijde ca. 20 jaar geleden op de verdieping uitgebouwd
3.	Zijn er zaken aan de buitenzijde vernieuwd, hersteld of verbeterd? Zo ja, welke en wanneer?	nee
4.	Zijn er zaken aan de binnenzijde vernieuwd, hersteld of verbeterd? Zo ja, welke en wanneer?	Nee
5.	Hoe is de woning geïsoleerd?	Dakisolatie: Deels (oude gedeelte niet)
		Spouwisolatie: deels
		Vloerisolatie: Onbekend
		Dubbele beglazing: Merendeel dubbelglas
6.	Is er sprake van na-isolatie? Zo ja, waar? Wanneer is dat gedaan? En met welk materiaal?	nee
7.	Hoe zijn de aan- of uitbouwen geïsoleerd?	Dakisolatie: ja
		Spouwisolatie: Waarschijnlijk wel
		Vloerisolatie: Onbekend
		Dubbele beglazing: ja
8.	Is er een berging aanwezig?	ja
9.	Hoe is de berging geïsoleerd?	Dakisolatie: nee
		Spouwisolatie: nee
		Vloerisolatie: nee
		Dubbele beglazing: nee
10.	Welke voorzieningen heeft de berging? (bijvoorbeeld elektra, water etc.)	Elektriciteit
11.	Is er een garage aanwezig?	ja
12.	Hoe is de garage geïsoleerd?	Dakisolatie: nee
		Spouwisolatie: nee
		Vloerisolatie: nee
		Dubbele beglazing: nee
13.	Welke voorzieningen heeft de garage? (bijvoorbeeld elektra, water, krachtstroom etc.)	Elektriciteit
14.	Is er condensvorming bekend bij dubbele beglazing?	Verschillende ramen zijn ouder, geen condensvorming bekend.
15.	Wordt er een energielabel of prestatiecertificaat geleverd? Zo ja, wat is het voorlopige energielabel?	Ja, een energielabel voor de woning en het kantoorgedeelte. Woning: label E Kantoorgedeelte: label G
16.	Is uw woning aangesloten op	Gas: ja
		Water: ja
		Elektra: ja

	Riolering:	ja
	Kabel-TV:	ja
	Glasvezel:	ja

Keuken en sanitair		
17.	In welk jaar is de keuken geplaatst?	Ca. 20 jaar geleden
18.	Zijn er zaken na plaatsing gewijzigd aan de keuken? Zo ja, welke?	nee
19.	Zijn er bij u gebreken of beschadigingen bekend aan keuken en/of apparatuur?	nee
20.	Wanneer zijn de badkamer(s) en toiletten geplaatst?	Badkamer 1 is ouder dan 30 jaar. Badkamer 2, de grote badkamer is ca. 20 jaar oud.
21.	Zijn er bij u gebreken of beschadigingen bekend aan het sanitair en/of tegelwerk?	nee

Casco			
22.	Zijn de vloeren van hout of beton?	Begane grond:	Deels hout en deels beton
		1 ^e verdieping:	Houten vloer
		2 ^e verdieping:	Houten vloer
23.	Indien beton, is deze geplaatst tussen 1965 en 1981 en van het merk Kwaaitaal, Manta of TBI? Bent u bekend met eventuele betonaantasting?	nee	
24.	Bent u bekend met betonrot in de vloeren, balkons, lateien of andere onderdelen van de woning?	nee	
25.	Is de vloerbedekking direct over de hoofdvloer gelegd? Zo nee, wat ligt er onder?	Woning begane grond stenenvloer, verdieping vloerbedekking	
26.	Heeft u een kruipruimte onder uw woning? Zo ja, waar bevindt zich het kruipluik?		
27.	Is de buitenmuur in spouw gemetseld?	ja	
28.	Zijn de woningscheidende muren massief of in (ankerloze) spouw?	spouw	
29.	Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen?	hout	
30.	Zijn de kozijnen plaatselijk hersteld? Zo ja, waar en hoe?		
31.	Zijn alle ramen en deuren normaal te openen en te sluiten?	Voorzover bekend wel	
32.	Zijn er plafonds aanwezig waarbij gebruik is gemaakt van zachtboard of kunststof?	nee	
33.	Van welk materiaal is de dakbedekking op de woning?	Woning pannen, kantoor/praktijk: bitumineuze dakbedekking	
34.	Van welk materiaal is de dakbedekking op de aan- of uitbouwen?	bitumen	
35.	In welk jaar is de dakbedekking van de platte daken voor het laatst vernieuwd?	Onbekend, platte daken zijn al wat ouder en aan vervanging toe.	

Onderhoud en gebreken		
36.	Zijn u (zichtbare of onzichtbare) gebreken (zowel kleine als grote) bekend aan vloeren, muren, daken, gevels, goten, houtwerk?	Platte daken zijn op verschillende plekken matig De kelder is lek en bij tijd en wijle vochtig Het dak van de woning heeft aandacht nodig.
37.	In welk jaar is het schilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	Door de jaren heen is er geschilderd. Schilderbeurt is wel nodig.
38.	Door wie is dat uitgevoerd en wat is toen geschilderd?	

39.	Zijn er reparaties of kosten waarmee de koper binnen enkele jaren geconfronteerd zou kunnen worden behoudens normaal onderhoud aan vloeren, muren, daken, gevels, houtwerk?	
40.	Bent u bekend met de aanwezigheid van boktor, houtworm of schimmel? Zo ja, is deze behandeld?	

Installaties

41.	Zijn er problemen (geweest) met de verwarming, elektra, waterleiding, hemelwaterafvoer, goten of riolering?	De elektriciteit op de zolder van de woning werkt niet naar behoren
42.	Zijn er installatie-onderdelen die gehuurd zijn? Zo ja, welke en wat is de huurprijs per maand?	nee
43.	Hoe wordt de woning verwarmd?	Cv-installatie
44.	Welk merk en type ketel heeft u?	HR combi, er zijn totaal 3 Cv-ketels aanwezig
45.	In welk jaar is de ketel geplaatst?	
46.	Is de cv-ketel gehuurd of eigendom:	eigendom
47.	Wordt de installatie onderhouden? Zo ja, door wie en wanneer is dat voor het laatst gebeurd?	ja
48.	Heeft u vloerverwarming? Zo ja, waar is deze toegepast?	Woonkamer
49.	Worden alle radiatoren goed warm?	Voorzover bekend wel
50.	Moet de installatie vaker dan 1 keer per jaar bijgevuld worden?	
51.	Zijn er problemen (geweest) met de verwarmingsinstallatie? Zo ja, graag toelichting.	nee
52.	Hoe wordt er warm water geleverd?	Via de CV-ketel
53.	Van welk jaar is de warmwatervoorziening?	
54.	Zijn er problemen (geweest) met de warmwatervoorziening? Zo ja, graag toelichting.	nee
55.	Is er mechanische ventilatie aanwezig in uw woning? Zo ja, waar?	In het kantoor/praktijkgedeelte is luchtbehandeling aanwezig
56.	Heeft u een open haard, houtkachel of gaskachel?	Openhaard in de woning
57.	Wanneer is het kanaal voor het laatst geveegd?	
58.	Waar bevinden zich de meters voor gas, water en elektra?	In de toegang naar de kelder van het woonhuis, hier bevinden zich d hoofdmeters voor elektriciteit, water en gas.
59.	Hoeveel groepen heeft de meterkast?	Ruim voldoende
60.	Hoeveel aardlekschakelaars heeft uw installatie?	4
61.	Heeft u krachtstroom?	
62.	Is er sprake van katoenen bedrading?	nee
63.	Is er sprake van metalen elektrabuizen?	Mogelijk op de zolder van de woning.
64.	Is er sprake van loden waterleidingen?	nee
65.	Heeft u een eigen grondwaterinstallatie?	nee
66.	Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven?	nee

67.	Bent u als verkoper ook eigenaar van de woning?	ja
68.	Vanaf welk jaar bent u eigenaar?	2022
69.	Bewoont u de woning of heeft u het zelf bewoond?	Nee, het pand is in gebruik als dierenartspraktijk met kantoorruimte, de woning wordt niet als zodanig gebruikt.

70.	Zijn er nadat u de woning in eigendom hebt verkregen nog andere, eventuele aanvullende afspraken gemaakt of notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het onroerend goed?	nee
71.	Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht / opstalrecht / erfdienstbaarheden / kettingbedingen / kwalitatieve rechten of verplichtingen / mandeligheden / anti-speculatiebedingen of andere bijzondere bepalingen?	Er is een recht van overpad aan de voorzijde bij de entree met nr. 68.
72.	Is er toestemming of goedkeuring vereist voor de verkoop door derden (b.v. gemeente, erfpachter, VVE, bank, (ex-)partners, kinderen)?	nee
73.	Wijken de huidige erfafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? Zo ja, wat is volgens u niet in overeenstemming?	Voorzover bekend niet
74.	Van wie zijn de erfafscheidingen (vanaf de straat gezien)?	Voor: eigendom
		Achter: Waarschijnlijk eigendom
		Links: Waarschijnlijk gezamenlijk
		Rechts: Waarschijnlijk gezamenlijk
75.	Is er sprake van bebouwing door de buren op uw grond of heeft u gebouwd op grond van buren of gemeente? Zo ja, waar?	nee
76.	Is er sprake van garanties voor de koper van bijvoorbeeld GIW, dakbedekking o.i.d.?	nee
77.	Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Zo ja, wat is verhuurd en wat is daarover afgesproken?	nee
78.	Wordt de woning en de grond vrij van huur en gebruik geleverd?	ja
79.	Zijn er procedures of geschillen (geweest) inzake privaatrechtelijke zaken rondom uw woning?	nee

Publiekrechtelijke informatie		
80.	Wat is de conform u bekende informatie de bestemming van het perceel?	Hoofdbestemming is wonen, één woning toegestaan. Nadere functie aanduiding: deels kantoor en deels maatschappelijk
81.	Gebruikt u het perceel in overeenstemming met de bestemming?	ja
82.	Zijn u bepaalde ontwikkelingen bekend in uw omgeving (bestemmingsplanwijzigingen, veranderingen in uitzicht of verkeerssituatie) welke voor koper wetenswaardig zijn?	Aan de rechterzijde, het pand op de hoek met de Frederik Hendriklaan zal een appartementengebouw worden gerealiseerd.
83.	Is er een verbouwing uitgevoerd of heeft u iets aan- of bijgebouwd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente, maar waar geen toestemming voor is gegeven? Zo ja, graag toelichten.	Niet bekend.
84.	Is er sprake van een (voorbereiding tot) aanwijzing in het kader van de Monumentenwet, dan wel beschermd stads- of dorpsgezicht of beeldbepalend object?	nee

85.	Is er sprake van onteigening, ruilverkaveling of Voorkeursrecht Gemeenten?	nee
86.	Zijn er procedures of geschillen (geweest) inzake publiekrechtelijke zaken rondom uw woning?	nee

Milieu

87.	Bent u bekend met verontreiniging van de bodem of het bodemwater van uw perceel ?	nee
88.	Is er een olietank of een andere tank, zoals een septictank of zinkput aanwezig (geweest) op uw perceel?	nee
89.	Is de olietank verwijderd?	
90.	Zo ja, is de tank gesaneerd en is er een certificaat aanwezig?	
91.	Zijn er voorzover u bekend in de woning, de bijgebouwen en/of de tuin eternietplaten, asbestcementplaten of ander asbesthoudend materiaal (b.v. vensterbanken, zeil) toegepast?	Niet bekend

Financieel

92.	Wat is de laatst bekende WOZ-waarde van de woning?	€	Peildatum:
93.	Wat betaalt u per jaar aan waterschapslasten? Betreft "Watersysteemheffing gebouwd" zie afrekening van GBLT	€	Jaar:
94.	Wat betaalt u per jaar voor rioolrecht?	€	Jaar:
95.	Wat betaalt u per jaar voor afvalstoffenheffing? Betreft "Vaste lasten" zie WOZ-beschikking van uw gemeente	€	Jaar: 2024
96.	Wat betaalt u maandelijks als voorschot voor gas en elektra? Verbruik gas Verbruik elektra	€ m ³ : Kwh:	Jaar: 2024 Jaar: 2024 Jaar: 2024
97.	Zijn er bijzonderheden inzake overdrachtsbelasting, subsidies, BTW, bouwgrondbelasting?	Als de woning gebruikt gaat worden als hoofdwoonverblijf dan bedraagt de overdrachtsbelasting 2%, anders 10,4%	

Omgeving

98.	Zijn er bijzonderheden te vermelden over uw woonomgeving, welke voor een koper van belang kunnen zijn (b.v. burenen, geluidsoverlast, stankoverlast)?	Er zijn plannen om een appartementencomplex aan de rechterzijde te realiseren.	
99.	Hoe is de gezinssamenstelling van de burenen (vanaf de straat gezien)?	Links:	Man alleen
		Rechts	Staat leeg

Bijzonderheden

100.	Is er verder nog informatie bekend welke voor een koper van belang zou kunnen zijn?	<p>-De pantry en het toilet van de praktijk zit op de watermeter van nr. 68, de koper dient binnen 4 weken na de eigendomsoverdracht dit aan te passen en aan te sluiten op de eigen watervoorziening.</p> <p>-de koper koopt de woning en de praktijkruimte as is where is. Dit zal uitgebreid in de koopovereenkomst worden beschreven. In de koopovereenkomst zal een asbestclausule worden opgenomen.</p> <p>-staat van opleveren woning en praktijk: alles wat vast zit blijft achter, inventaris en meubilair in overleg;</p> <p>-er zal geen verkoop plaatsvinden aan een dierenartsenpraktijk of daaraan gelieerd bedrijf. In de koopovereenkomst zal dit als kwalitatieve verplichting worden vastgelegd met daaraan gekoppeld een boete regeling, waarin een periode van 20 jaar wordt opgenomen en wat ook geldt voor de rechtsopvolgers.</p> <p>-het object wordt leeg en vrij van huur en gebruik opgeleverd.</p>
------	---	--

- Deze informatielijst en de verkoopbrochure zijn met zorg samengesteld. De informatielijst is door de verkoper ingevuld. De makelaar gaat uit van de door de verkoper verstrekte informatie en opgegeven jaartallen in deze lijst. De makelaar is niet aansprakelijk voor onjuiste of onvolledige informatie door verkoper verstrekt.
- Een verkoper is verplicht de aan hem bekende bijzonderheden en/of eventuele gebreken aan koper mee te delen. Het is mogelijk dat er bijzonderheden en/of eventuele gebreken aanwezig zijn die verkoper niet kent. Deze kan verkoper in dat geval niet kenbaar maken. Deze informatielijst geeft dus aan koper geen garantie van volledigheid. Naast deze mededelingsplicht van verkoper heeft koper ook een eigen onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper ook zelf de verantwoordelijkheid heeft om onderzoek te doen naar bijvoorbeeld de bouwtechnische staat en publiek- en privaatrechtelijke bijzonderheden.
- In de koopakte wordt de bepaling opgenomen dat de koper tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom. De waarborgsom of bankgarantie dient ontvangen te zijn door de notaris binnen 1 week na het verstrijken van de eventuele ontbindende voorwaarden.
- De koper is in principe vrij in de keuze van de notaris. De voorkeur gaat echter wel uit naar een bekende notaris uit de omgeving binnen een straal van maximaal 15 kilometer. Mocht koper toch kiezen voor een notaris buiten deze straal dan zal de makelaar mogelijk niet aanwezig zijn bij de overdracht en zullen eventuele kosten voor het opstellen van volmachten voor verkoper voor rekening zijn van de koper. Daarnaast zijn er notariskantoren die een goedkoop tarief doorberekenen aan de koper voor de overdracht, maar de kosten voor het royement voor de verkoper extra duur gemaakt hebben. Indien deze kosten voor royement meer dan € 250,- incl. BTW bedragen, zullen de meerkosten voor rekening van de koper komen.

Ondertekening (bij ondertekenen van de koopovereenkomst)

Deze informatielijst maakt deel uit van de koopovereenkomst. Bij het ondertekenen van de koopovereenkomst is het belangrijk dat deze lijst zo compleet mogelijk is ingevuld en bijgewerkt is om de koper van uw woning zo goed mogelijk te informeren.

Ondergetekende(n) verklaart / verklaren voorgaande vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Datum: _____ Plaats: _____

Handtekening verkoper(s):

Kom Ermelo

Bestemmingsplan - Gemeente Ermelo

meer kenmerken >

vastgesteld 23-01-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Overig Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

 Wonen >

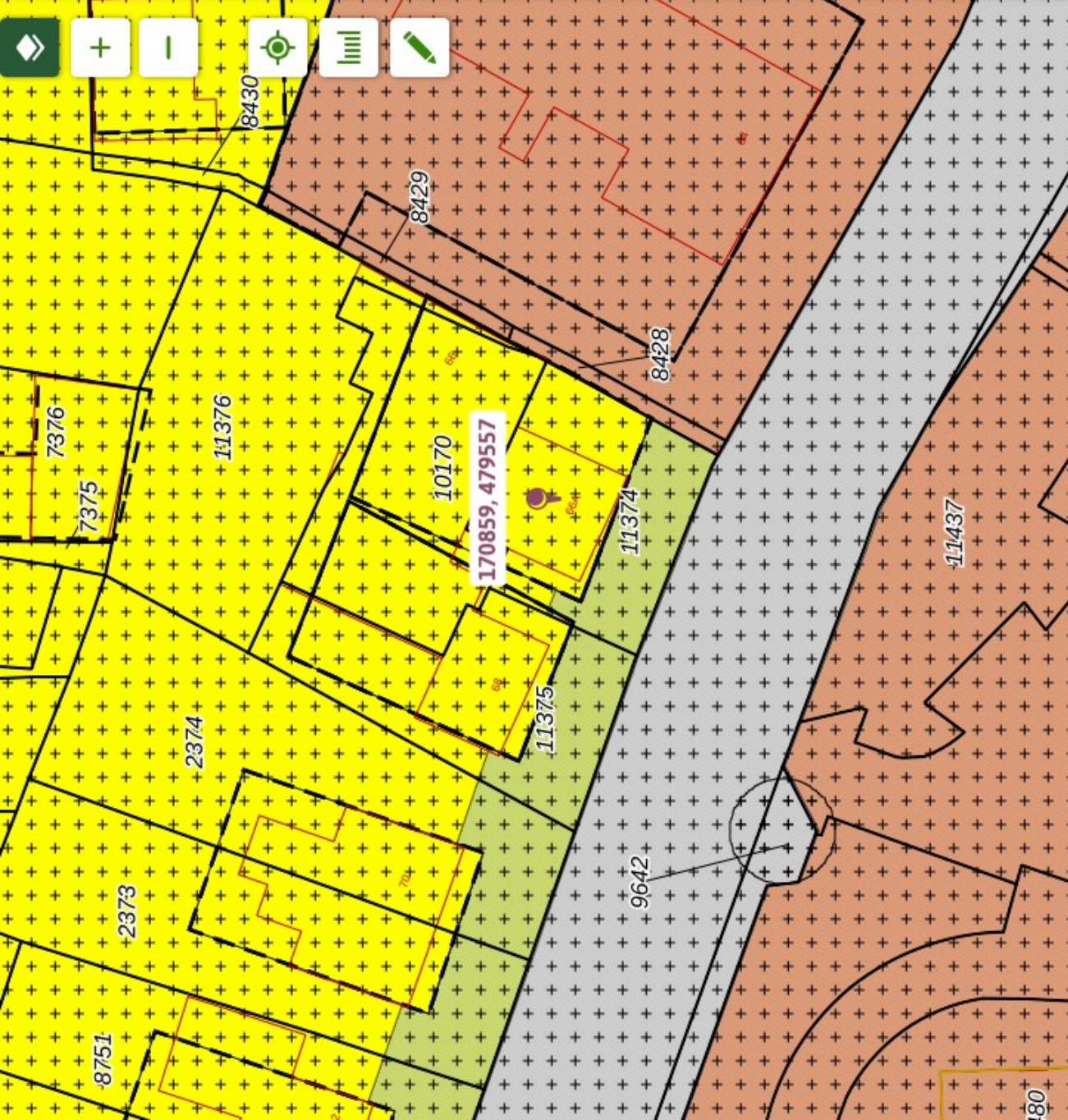
 Waarde - Archeologie H >

Bouwwlakken (1)

 bouwvlak >

Funcctieaanduidingen (1)

 maatschappelijk >



Invouwenartikel 29 Wonen

Kenmerken en kaartgegevens tonen

- **Invouwen29.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woonhuizen;
- b. uitsluitend wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen toegestaan';
- c. ruimte voor een aan huis gebonden beroep dan wel voor een aan huis gebonden bedrijf dat is genoemd in de Lijst van niet-publiekgerichte bedrijfsmatige bedrijven aan huis dan wel een bedrijf dat daarmee qua aard, omvang en invloed vergelijkbaar is;
- d. een antennemast ter plaatse van de aanduiding 'antennemast';
- e. een aan huis gebonden bedrijf in de vorm van verhuur van geluid- en videoapparatuur uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis';
- f. een bedrijf in de categorieën 1 t/m 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf t/m categorie 2';
- g. detailhandel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' en uitsluitend op de begane grond;
- h. dienstverlening uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' en uitsluitend op de begane grond;
- i. horeca in de categorie 2.3 van de Lijst van horecabedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2.3', en uitsluitend op de begane grond;
- j. een kantoor uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' en uitsluitend op de begane grond;
- k. maatschappelijke voorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' en uitsluitend op de begane grond;
- l. een machinereparatie en -onderhoudbedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machinereparatie' en uitsluitend op de begane grond;
- m. een antiekhandel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - antiekhandel';
- n. een kantoor op de eerste verdieping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kantoor op verdieping';
- o. een kantoor op de begane grond en op de eerste verdieping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kantoor op begane grond en verdieping'.

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, privésportvoorzieningen zoals zwembaden en tennisbanen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

- **Invouwen29.2 Bouwregels**

- **Invouwen29.2.1 Algemeen**

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

- **Invouwen29.2.2 Hoofdgebouwen**

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een woonhuis mag vrijstaand, halfvrijstaand of in een rij worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geldt dat het aantal te bouwen woonhuizen niet meer mag bedragen dan dit aantal;
- d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- e. een hoofdgebouw mag plat worden afgedekt of van een kap worden voorzien met een dakhelling van niet minder dan 25° en niet meer dan 60°.

- **Invouwen29.2.3 Bijbehorende bouwwerken**

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 2 m bedragen, tenzij het betreft (hoek-)erkers over maximaal de halve gevelbreedte van het hoofdgebouw, waarvoor geldt dat deze zijn toegestaan tot een afstand van 1 m vóór de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelsgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal:
 1. 15% van de perceels grootte voor percelen kleiner dan 500 m²;
 2. 100 m² voor percelen groter dan of gelijk aan 500 m²;
 3. 150 m² voor percelen groter dan of gelijk aan 1.000 m²;
 4. 200 m² voor percelen groter dan of gelijk aan 3.000 m²;met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het achtererf

maximaal 50% bedraagt. Bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken worden meegerekend de gebouwen zoals bedoeld in artikel 23.2.2.

- d. In afwijking van het bepaalde onder c is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van een aan huis gebonden bedrijf toegestaan met een oppervlakte van maximaal 140 m²
- e. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan bedragen dan de bestaande bouwhoogte van het hoofdgebouw minus 2 m;
- g. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 5 m bedragen;

o **Invouwen 29.2.4 Ter plaatse van de aanduiding wonen - wonen toegestaan**

In afwijking van het bepaalde in artikel 29.2.2 en artikel 29.2.3 gelden ter plaatse van de aanduiding 'wonen - wonen toegestaan' de volgende regels:

- a. de woning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'wonen - wonen toegestaan';
- b. de goot- en bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
- c. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud;
- d. onderbouw is niet toegestaan;
- e. bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan, behoudens bestaande bijbehorende bouwwerken.

o **Invouwen 29.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde**

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. bij pergola's en soortgelijke constructies 3 m;
- b. bij palen en masten, zoals vlaggenmasten 8 m;
- c. bij erfafscheidingen op het voorerf 1 m;
- d. bij overige erfafscheidingen 2 m;
- e. bij overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 3 m;

met dien verstande dat de bouwhoogte van de antennemast ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' mag niet meer bedragen dan 30 m.

- **Invouwen29.2.6 Beeldbepalende panden**

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding karakteristiek dient de uitwendige hoofdvorm van het betreffende bouwwerk, bepaald door de goothoogte, bouwhoogte, dakvorm, dakhelling en gevelindeling (indien een gevel aan het bouwwerk te onderscheiden is), zoals deze was op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan in grote lijnen gehandhaafd te worden in geval van bouwactiviteiten. Bij het bepalen van deze karakteristiek wordt de redengevende beschrijving gebruikt die als bijlage 6 bij deze regels is gevoegd.

- **Invouwen29.2.7 Parkeernormen motorvoertuigen**

Bij nieuw- of verbouw dient de inrichting van de gronden zodanig plaats te vinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in bijlage 4.

- **Invouwen29.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering, nokrichting, dakvorm, gevelindeling, gevelbreedte en parcelerling van hoofdgebouwen, ten behoeve van:

- a. het behoud van de dorpsbebauwingskarakteristiek ter plaatse;
- b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c. het beschermen van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid.

- **Invouwen29.4 Afwijken van de bouwregels**

- **Invouwen29.4.1 Afwijken goothoogte**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 29.2.2 onder d voor het verhogen van de goothoogte met maximaal 1 m, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

- **Invouwen29.4.2 Afwijken beeldbepalende panden**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 29.2.6 indien de beoogde bebouwing ruimtelijk inpasbaar is in het straat- en bebouwingsbeeld en sprake is van eenzelfde beeldwaarde als van het oorspronkelijk pand.

- **Invouwen29.4.3 Afwijken parkeernormen motorvoertuigen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 29.2.7:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

- **Invouwen29.5 Specifieke gebruiksregels**

- **Invouwen29.5.1 Bewoning vrijstaande bijbehorende bouwwerken**

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor doeleinden van zelfstandige bewoning met uitzondering van gebouwen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen toegestaan'.

- **Invouwen29.5.2 Aan huis gebonden beroep en bedrijf**

Een aan huis gebonden beroep respectievelijk een aan huis gebonden bedrijf dat is genoemd in de Lijst van niet publiekgerichte bedrijfsmatige bedrijven aan huis dan wel een bedrijf dat daarmee qua aard, omvang en invloed vergelijkbaar is, is toegelaten met dien verstande dat:

- a. ten hoogste 30% van de bruto vloeroppervlakte van een woonhuis tot een maximum van 60 m² mag worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep dan wel bedrijf. Daarbij mogen tevens bijbehorende bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van het aan huis gebonden beroep/bedrijf, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke voor het aan huis gebonden beroep/bedrijf te gebruiken oppervlakte per woning inclusief bijbehorende bouwwerken niet meer dan 100 m² bedraagt;
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' deze oppervlakte niet meer dan 140 m² bedraagt;
- b. de uitstraling van de woning intact blijft;
- c. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
- d. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- e. geen detailhandel is toegestaan;
- f. het beroep uitsluitend door de bewoner wordt uitgeoefend.

- **Invouwen29.5.3 Parkeernormen**

- a. Bij functiewijziging dient de inrichting van de gronden zodanig plaats te vinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in bijlage 4.
- b. Ruimte(n) voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens deze regels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

- **Invouwen29.6 Afwijken van de gebruiksregels**

- **Invouwen29.6.1 Afwijking afhankelijke woonruimte**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in dit plan voor het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor afhankelijke woonruimte.

- **Invouwen29.6.2 Vereisten afwijking**

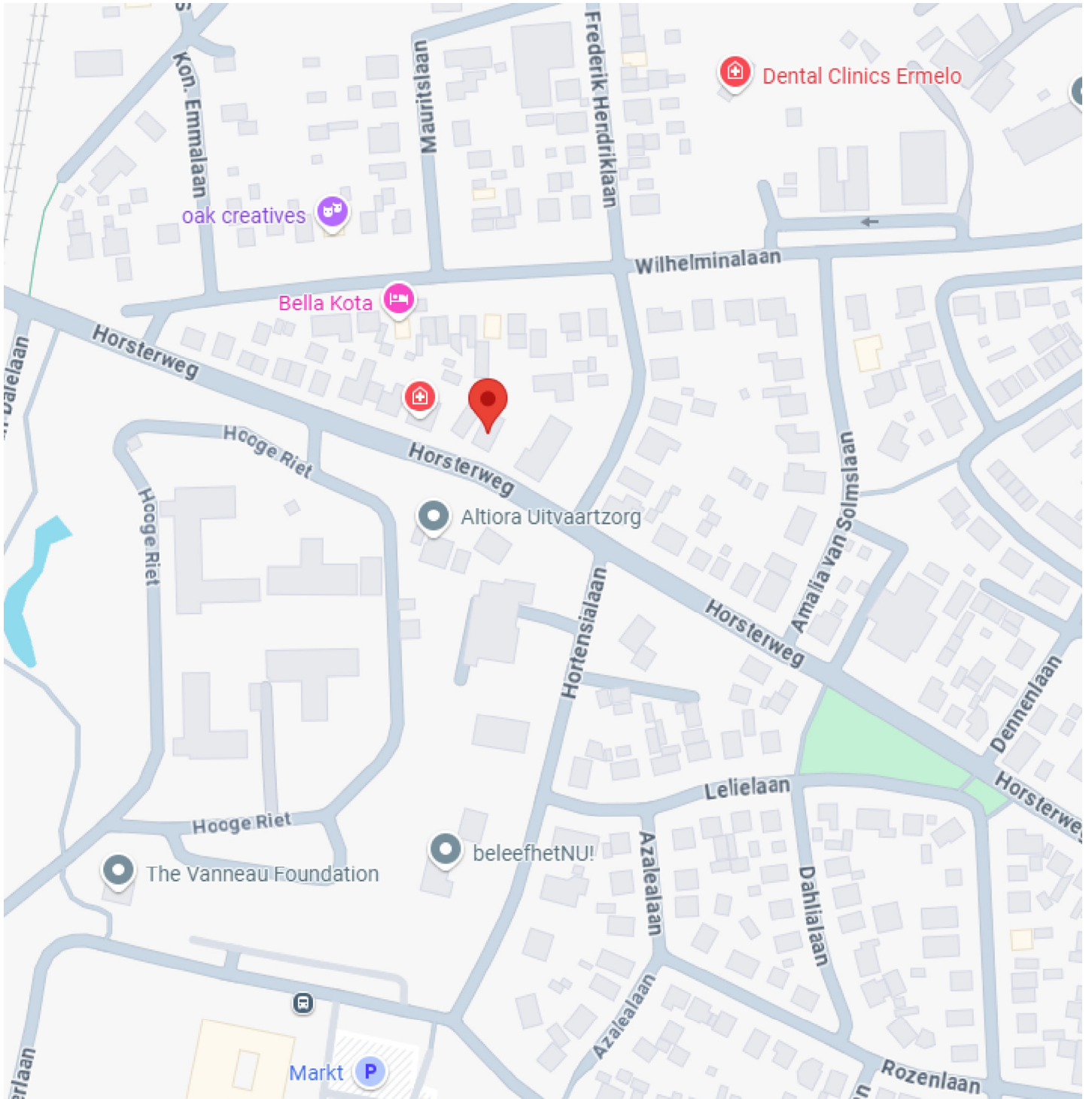
Afwijking als bedoeld in artikel 29.6.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. het gebruik noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. de omgevingsvergunning niet meer dan één keer wordt verleend per woning;
- d. er geen milieuhygiënische belemmeringen vanwege percelen van derden bestaan c.q. bestaande belemmeringen vanwege percelen van derden zijn opgeheven;
- e. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt ingepast, met dien verstande dat de maximale voor afhankelijke woonruimte te benutten oppervlakte niet meer dan 85 m² mag bedragen.

- **Invouwen29.6.3 Afwijking parkeernormen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 29.5.3:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.



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



VINKE VELUWE
M A K E L A A R S

Putterweg 17 Ermelo | tel: (0341) 567 810