

TE KOOP



Oude Harderwijkerweg 34, Doornspijk

Vraagprijs € 1.100.000 k.k.

Pleiter B.V.
Hogenbrinkweg 9
8096 RS Oldebroek

0525-631465
www.pleiter.nl
info@pleiter.nl

PLEITER
MAKELAARS & TAXATEURS



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
212 m²

Perceeloppervlakte
20140 m²

Inhoud
787 m³

Energie label
A

> Omschrijving

RUIM WONEN | BUITENGEBIED | PERCEEL 20.140 M² | ROYAAL BIJGEBOUW | ENERGIELABEL A

Op een fraaie locatie in het buitengebied van Doornspijk, in buurtschap Hoge Enk, staat deze vrijstaande woning met een grote schuur op een ruim perceel van ruim 2 hectare. Het geheel biedt veel privacy en een vrij uitzicht over de omliggende landerijen. De woning beschikt over een royale woonkeuken met openslaande deuren naar de tuin en een woonkamer met houtkachel. Slaap- en badkamer zijn aanwezig op de begane grond en de verdieping heeft 3 grote slaapkamers en een badkamer. Rondom de woning is volop ruimte aanwezig, waardoor het object zeer geschikt is voor bijvoorbeeld het houden van paarden of andere dieren.

De woning is ruim opgezet en degelijk gebouwd, maar dient op onderdelen nog naar eigen smaak te worden afgewerkt. De indeling is praktisch en de leefruimten zijn royaal van formaat. Vanuit de woning is er zicht over het erf en de omliggende weilanden, wat het landelijke karakter versterkt. Met een gebruiksoppervlakte van circa 212 m² en een inhoud van circa 788 m³ is er voldoende ruimte voor comfortabel wonen.

De schuur biedt veel mogelijkheden. Deze heeft een binnenwerks formaat van circa 8 x 22 meter en beschikt daarnaast over een zolderverdieping van circa 4,1 meter (gemeten vanaf de 1,50-lijn) x 22 meter. Tevens is er een kelder aanwezig van circa 7,5 x 3 meter. De schuur is niet volledig afgebouwd, waardoor deze naar eigen wens kan worden afgerond en ingericht. Geschikt voor opslag, hobby, werk aan huis of het houden van dieren. De begane grondvloer is uitgevoerd als een versterkte vloer en is gedeeltelijk voorzien van vloerverwarmingsleidingen.

De ligging is landelijk, maar tegelijkertijd goed bereikbaar. Hoge Enk is een knus buurtschap en heeft een basisschool, buurtgebouw. Het ligt nabij Elburg, 't Harde, Doornspijk en Nunspeet. Ook steden als Zwolle en Amersfoort zijn goed bereikbaar via de nabijgelegen uitvalswegen. Het NS-station van 't Harde en busverbindingen bevinden zich in de directe omgeving. Daarnaast ligt de woning nabij natuurgebieden zoals de Veluwe bossen, zandverstuivingen en het Veluwemeer.





Kortom: een fijne plek om te wonen!

Indeling woning

Begane grond:

- * Entree/hal
- * Toiletruimte
- * Woonkamer met houtkachel
- * Woonkeuken met openslaande deuren
- * Badkamer
- * Slaapkamer
- * Kast/bergruimte
- * Trapopgang

Eerste verdieping:

- * Overloop
- * Drie slaapkamers
- * Badkamer
- * Berging
- * Bergruimten achter knieschotten

Zolder:

- * Bergzolder (bereikbaar via vlizo trap)

Schuur

- * Kelder: ca. 7,5 x 3 meter, stahoogte
- * Begane grond: ca. 8 x 22 meter (met compartiment/ garagegedeelte)
- * Verdieping/zolder: afmetingen boven 1-50 lijn: 4,1 x 22 meter
- De begane grondvloer is uitgevoerd als een versterkte vloer en is gedeeltelijk voorzien van vloerverwarmingsleidingen

Houten tuinhuis

- * Tuinhuis van 5 m² met luifel

Mogelijkheden bestemmingsplan:

Volgens het geldende bestemmingsplan en de bijbehorende regels

op de verbeelding (plankaart) is een totaal aan uit-, aan- en bijgebouwen van maximaal 382,5 m² toegestaan; voor nadere toelichting en eventuele aanvullende mogelijkheden wordt verwezen naar de gemeente.

Woninginformatie

- Bouwjaar oorspronkelijk 1971, grotendeels nieuwbouw in 2014
- Woonoppervlakte: 212 m²
- Inhoud woonhuis: 787 m³
- Verwarming: gedeeltelijk vloerverwarming via c.v. ketel
- Volledige isolatie

Uitgangspunten verkoop

Feitelijke toestand van het aanbod:

- * Bodeminformatie: Opgevraagde informatie aanwezig in de verkoopbrochure. Het betreft een voormalige agrarische locatie.
- * Er is een bouwkundige keuring uitgevoerd van het woonhuis. Het rapport is beschikbaar; wij verwijzen naar de inhoud en de kostenraming.
- * Energielabel: A
- * Bestemming: wonen en agrarisch
- * Kadastrale gegevens:
 - gemeente Doornspijk, sectie E, nummer 3542 (19.920 m²)
 - gemeente Doornspijk, sectie E, nummer 3965 (220 m², staat in verbinding met de achtergelegen straat: Huisdijk)

Optioneel bij te koop: gemeente Doornspijk, sectie E, nummer 3544 (2.175 m², gelegen aan de Huisdijk, niet direct aansluitend)

Verkoopproces:

- * Verkoop op basis van "as is, where is"
- * Voetstootse aanvaarding van toepassing
- * Datum levering: in overleg

Heeft u interesse in deze woning met schuur en ruim perceel? Neem dan contact met ons op voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging.



























































> Plattegrond

Ontdek de begane grond...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

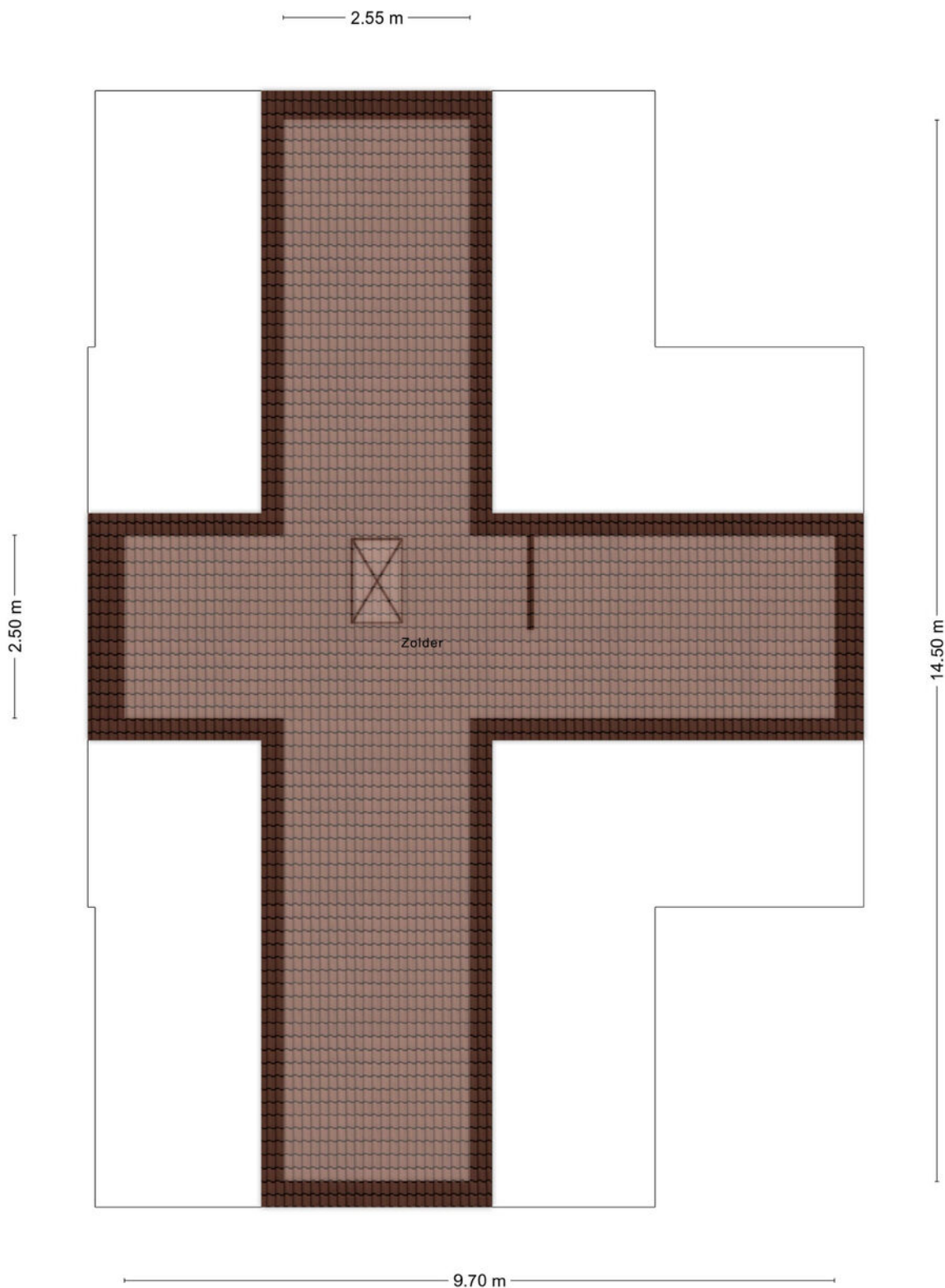
Ontdek de eerste verdieping...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

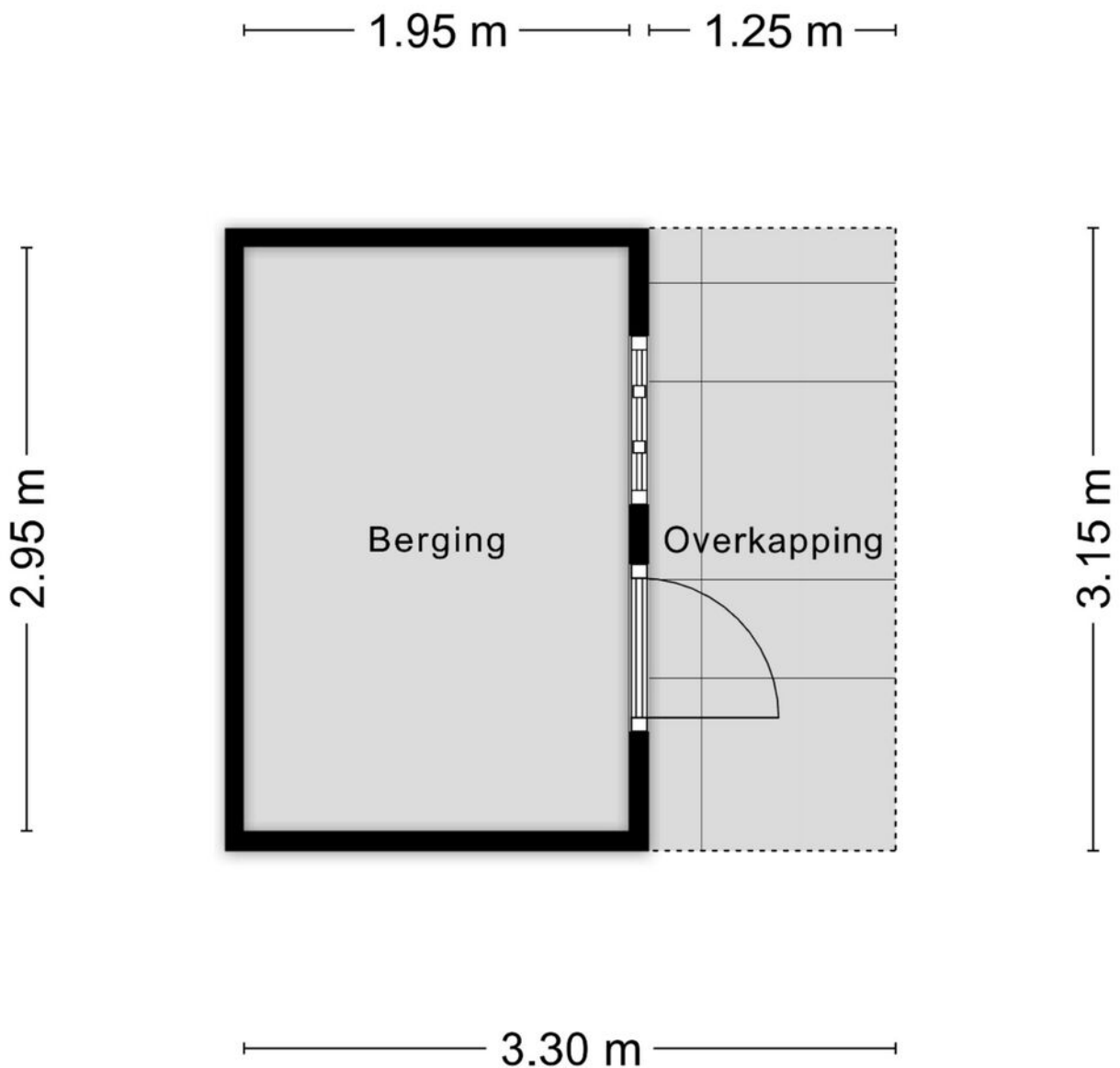
Ontdek de zolder...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

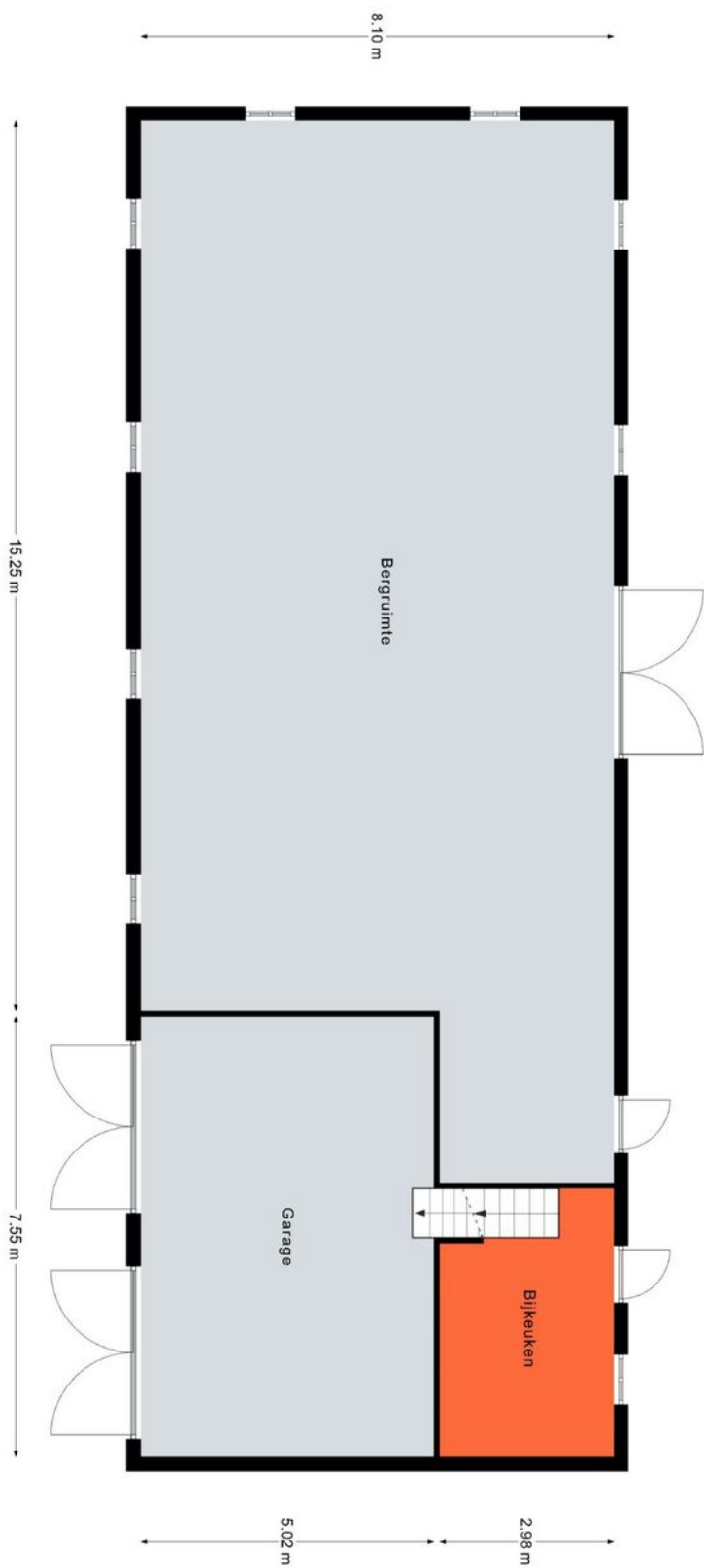
Ontdek de berging...



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Plattegrond

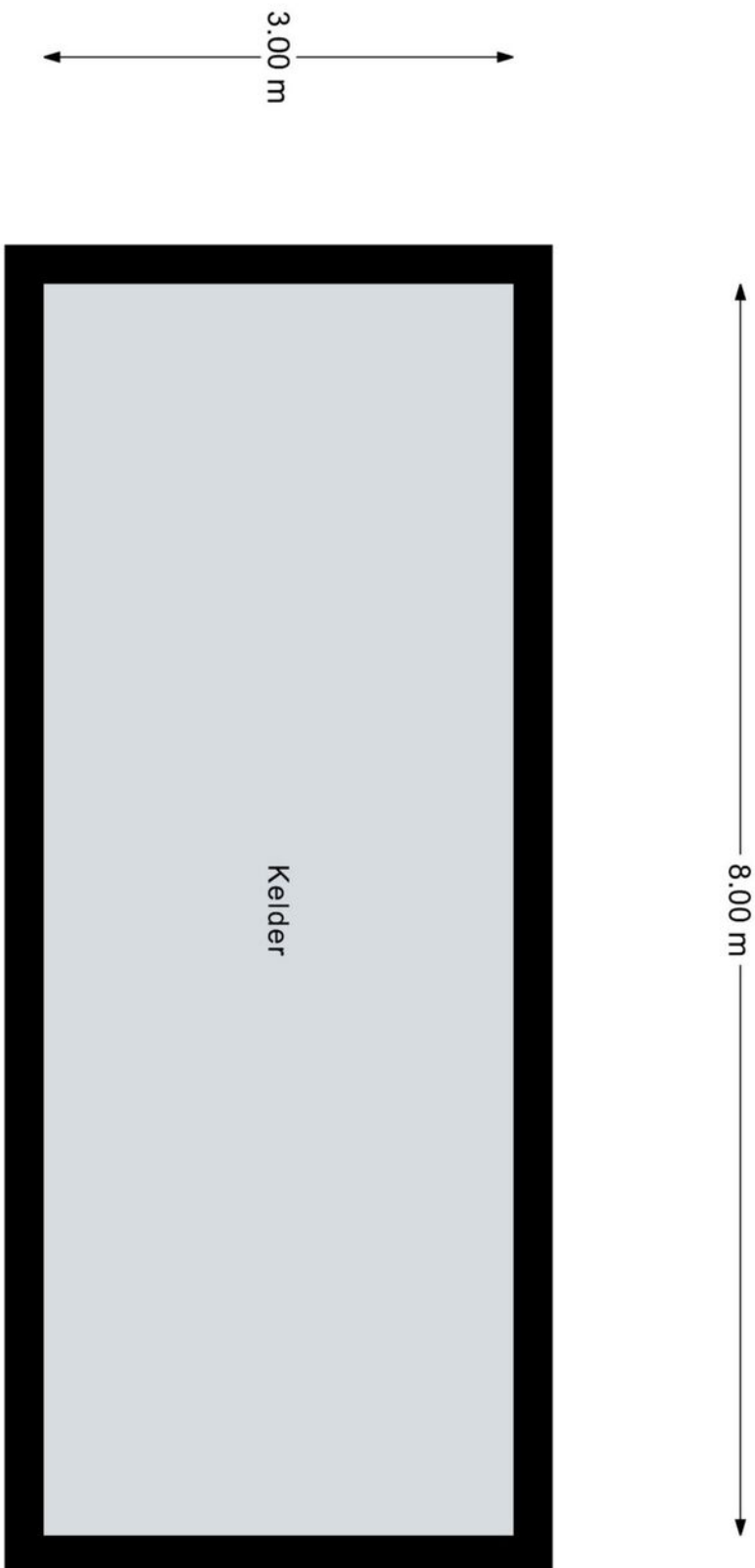
Ontdek de schuur



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realex www.realex.nl

> Plattegrond

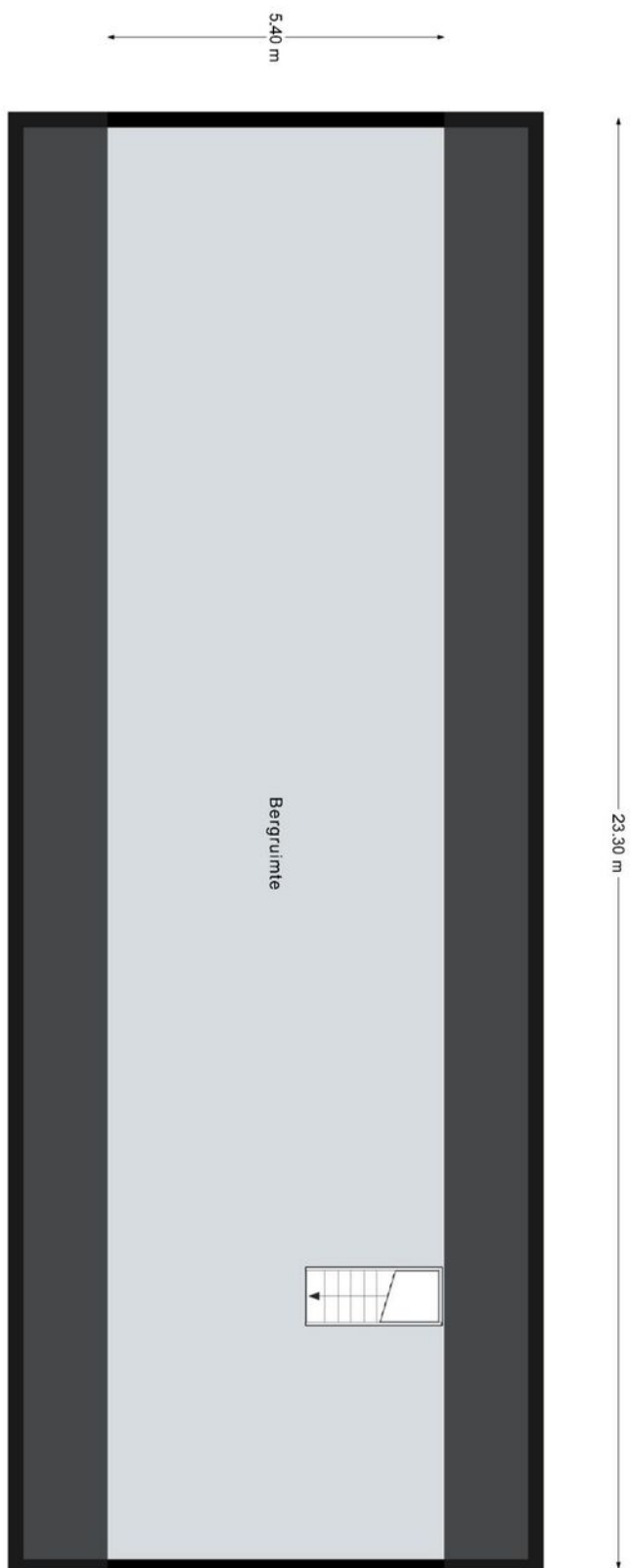
Ontdek de kelder van de schuur



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

> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping van de schuur



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

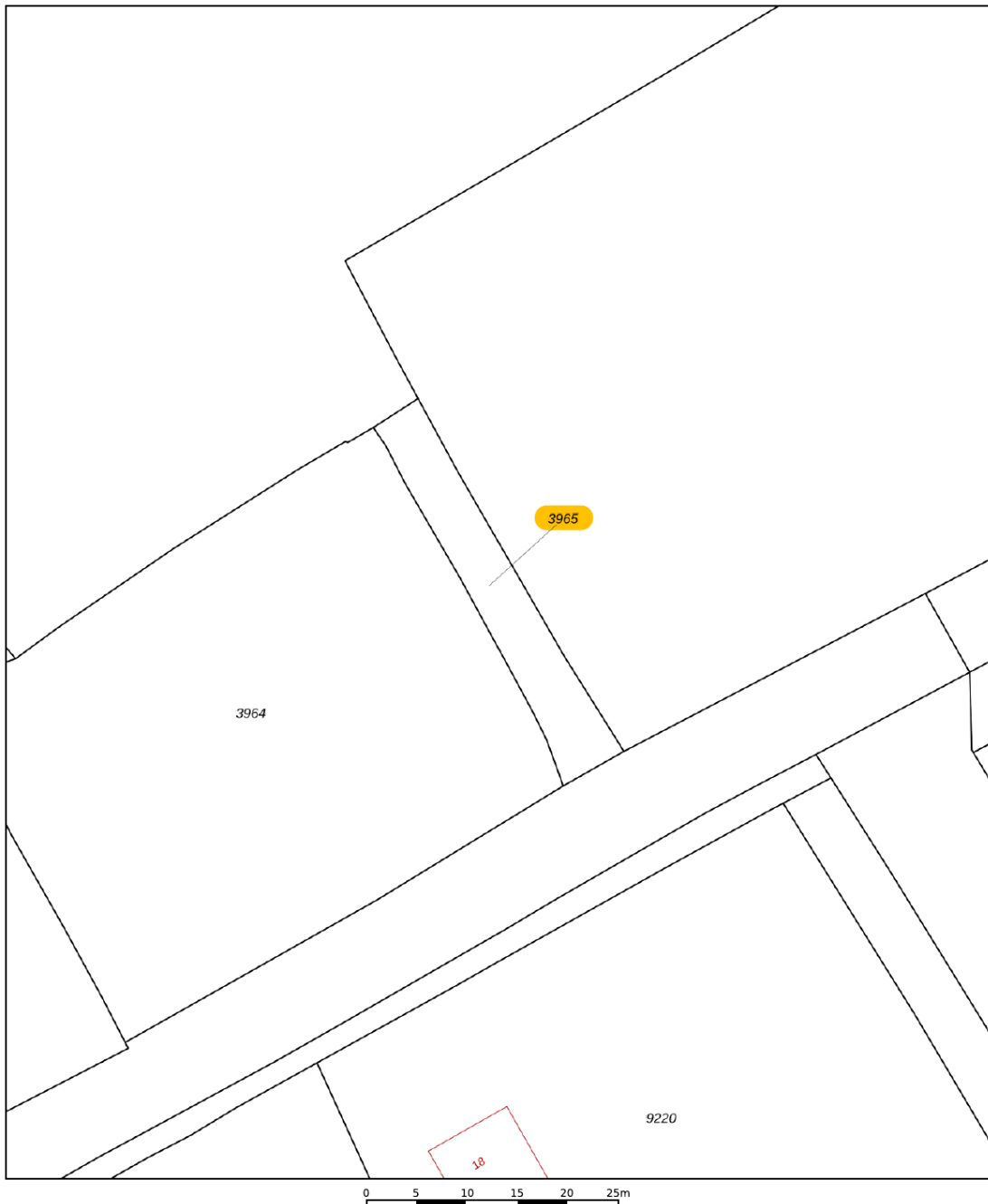
> Kadaster

Ontdek het perceel...

Doornspijk E 3965

Kadastrale kaart

Uw referentie: NOR



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Doornspijk	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3965	
	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		

> Kadaster

Optioneel te koop:
Doornspijk E 3544

Kadastrale kaart

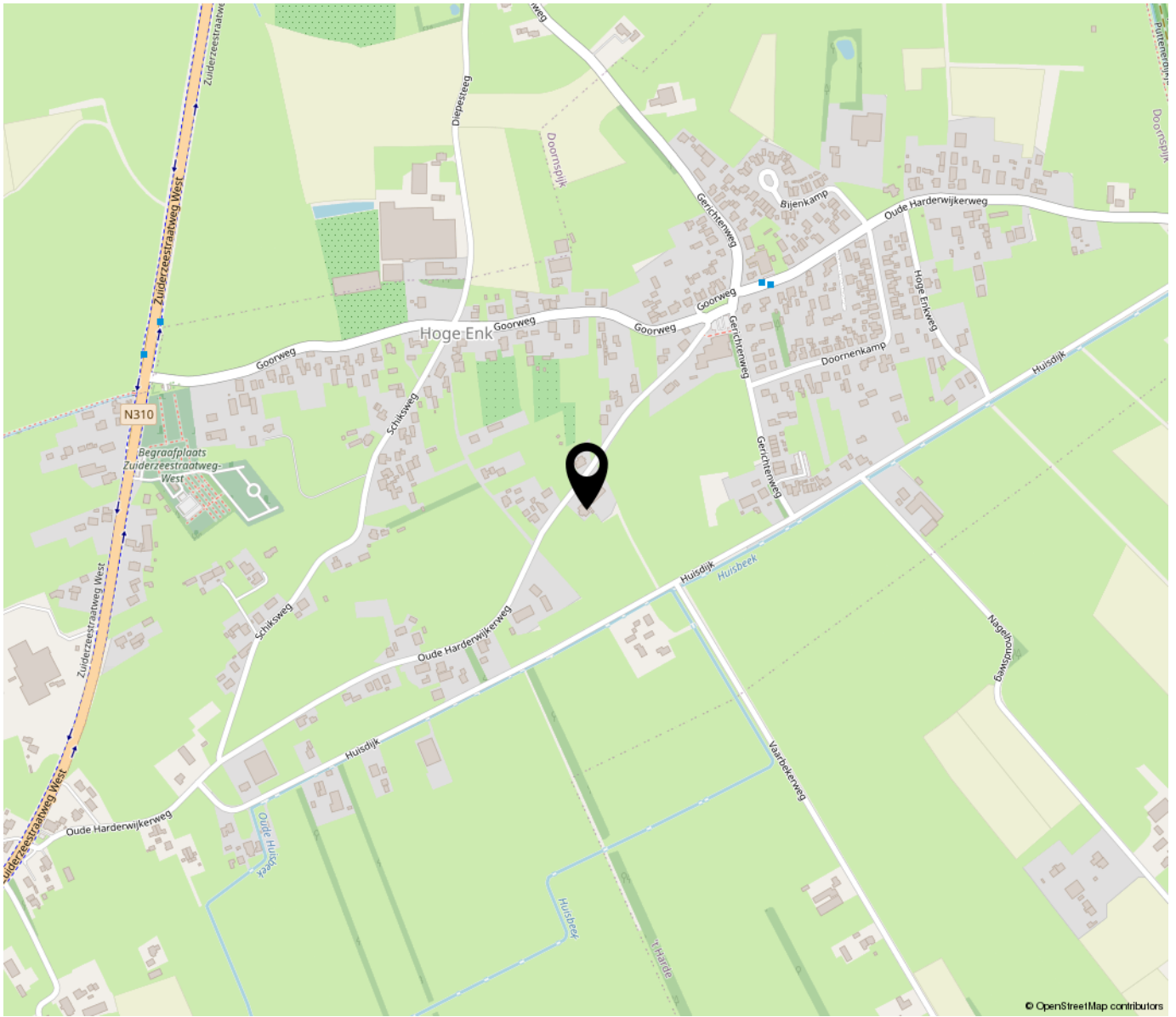
Uw referentie: NOR



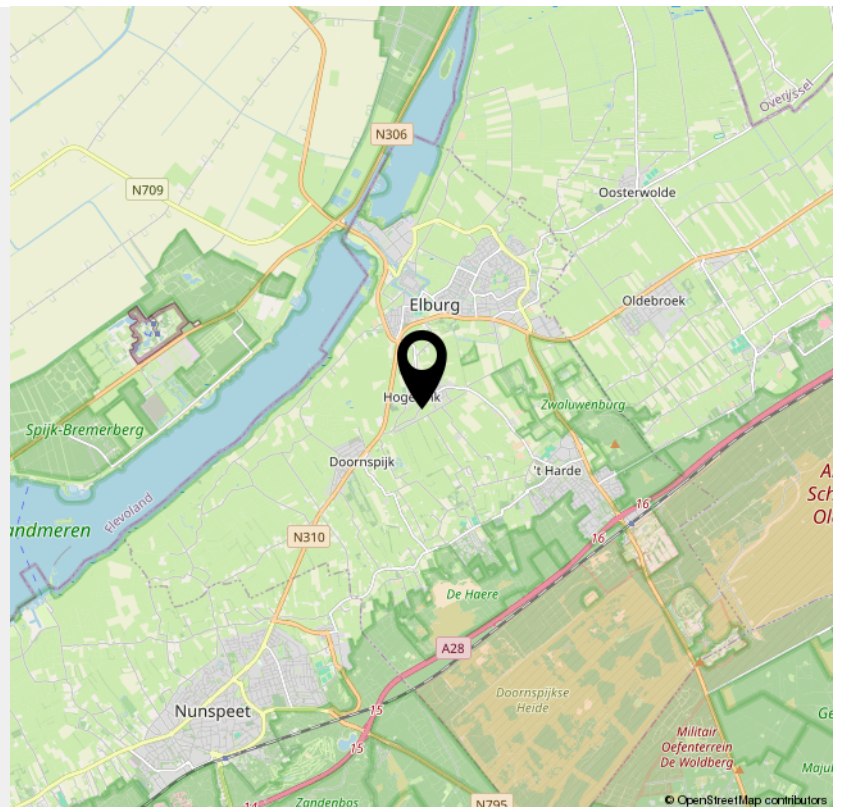
12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Doornspijk	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3544	
	Bebouwing	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers				



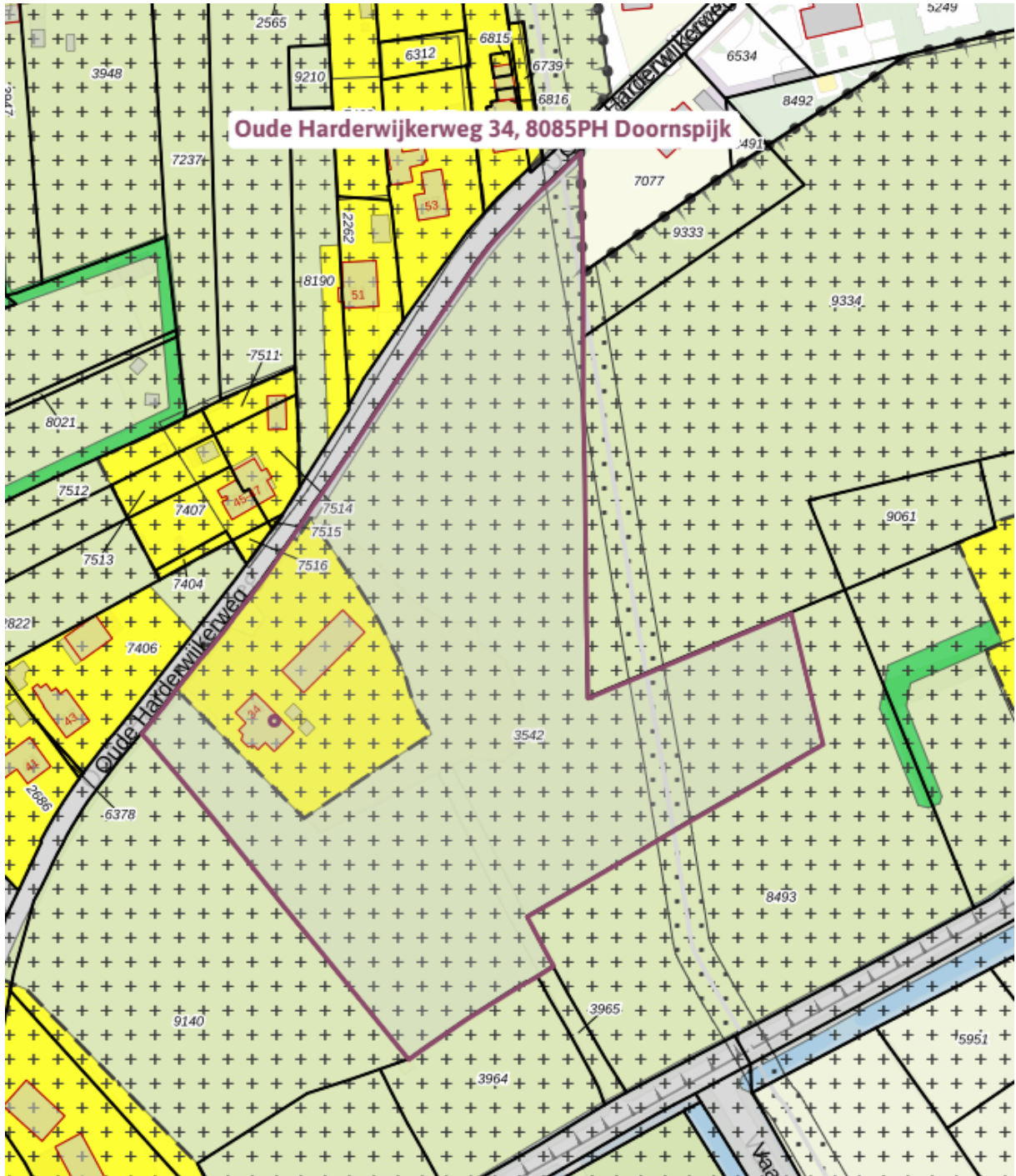
NVM geografische informatie



**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**



Bestemmingsplankaart, Oude Harderwijkerweg 34



Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018

bestemmingsplan - Gemeente Elburg



meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 28-01-2019 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo [Overzicht](#) [Regels](#) [Bijlagen bij regels](#) [Bijlagen bij toelichting](#)

Gerelateerd [Overig](#)

Bestemmingen (6) ^



Waarde - Waardevol landschap >



Agrarisch met waarden >



Verkeer - Verblijfsgebied >



Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde >



Leiding - Gas >



Wonen >

Figuren (1) ^



hartlijn leiding - gas2

Gebiedsaanduidingen (1) ^



overige zone - zoekzone landschappelijke versterking >

Maatvoeringen (1) ^

▾ Other: vrije tekst (1)



Other: vrije tekst: 382,5



Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 1. maximaal 1 bouwlaag van gebouwen mag worden gebruikt voor het houden van dieren zo nodig gebruik makend van volièresystemen;
 2. bloembollen-, fruit- en sierteeltbedrijven niet zijn toegestaan;
 3. intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' uitsluitend is toegestaan op de adressen zoals opgenomen in bijlage 1 binnen de aangegeven staloppervlakte;
 4. intensieve veehouderij op overige gronden is toegestaan tot maximaal 1 ha dan wel de bestaande grotere oppervlakte;
 5. glastuinbouwbedrijven niet zijn toegestaan, met uitzondering van glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
 6. overige zelfstandige niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan;
- b. wonen in maximaal één bedrijfswoning per bedrijf, dan wel het bestaande aantal bedrijfswoningen ~~dan wel het grotere bestaande aantal~~, waarbij inwoning is toegestaan in één van de aanwezige bedrijfswoningen, met dien verstande dat geen bedrijfswoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- c. verkoop van streekeigen producten met maximaal verkoopoppervlakte van 50 m²;
- d. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- e. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden in het algemeen en specifiek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kavelpatronen' mede de aanwezige kavelpatronen en ter plaatse van de aanduiding 'openheid' ~~'specifieke vorm agrarisch met waarden - openheid'~~ mede de aanwezige openheid;
- f. een ijsboerderij (productie en verkoop van ijs) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ijsboerderij' en een groepsaccommodatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie', met een maximale gezamenlijke oppervlakte zoals aangeven in bijlage 2;
- g. een loonbedrijf met bijbehorende buitenopslag als nevenactiviteit ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulpbedrijf', met een maximale oppervlakte zoals aangeven in bijlage 2;
- h. de bestaande paardenbakken;
- i. paardenbakken bij een paardenhouderij;
- j. de bestaande kleinschalige kampeerterreinen met bijbehorende (sanitaire) voorzieningen;

- k. aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het beroep niet meer mag bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van de woning en niet meer dan 50% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning en bijbehorende gebouwen, met een maximum van 150 m²;
- l. een natuurijsbaan gedurende de winterperiode van elk kalenderjaar ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - natuurijsbaan';
- m. [ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag en agrarisch' uitsluitend voor de opslag van agrarische materialen;](#)
- n. teeltondersteunende voorzieningen;
- o. extensieve dagrecreatie;
- p. wegen en paden, [inclusief ontsluiting van woonpercelen;](#)
- q. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- r. met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven en de bestaande nutsvoorzieningen.

4.2 bouwregels

4.2.1

[Gebouwen ten dienste van hobbymatig agrarisch grondgebruik mogen niet worden gebouwd.](#)

4.2.2

Bedrijfsgebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak, [met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bedrijfsgebouwen' geen gebouwen zijn toegestaan;](#)
- b. gezamenlijke oppervlakte van teeltondersteunende voorzieningen en kassen maximaal 300 m²;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b, bedraagt de oppervlakte van kassen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' maximaal de bestaande oppervlakte;
- d. goothoogte van:
 - 1. bedrijfsgebouwen maximaal 6 m;
 - 2. bedrijfswoningen maximaal 6 m;
- e. bouwhoogte van:
 - 1. bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
 - 2. bedrijfswoningen maximaal 10 m;
 - 3. teeltondersteunende voorzieningen maximaal 4 m;

4. kassen ten behoeve van glastuinbouw maximaal 6 m;
- f. inhoud van een bedrijfswoning maximaal 750 m³;
- g. afstand tot de perceelsgrens minimaal 5 m, dan wel de bestaande kleinere afstand;
- h. [in afwijking van het bepaalde onder a, bedraagt de oppervlakte van stallen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stal 1' maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak \(m²\)' aangegeven oppervlakte. Voor de goot- en bouwhoogte geldt de bestaande maatvoering.](#)

4.2.3

Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 100 m²;
- b. gebouwd op een afstand van minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. goothoogte is maximaal 3 m;
- d. bouwhoogte is maximaal 6 m.

4.2.4

Gebouwen ten behoeve van de natuurijsbaan voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gezamenlijke oppervlakte maximaal 75 m²;
- b. bouwhoogte maximaal 3 m.

4.2.5

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. sleufsilos, kuilvoerplaten, voedersilos, mestopslagplaatsen [en paardenbakken ten dienste van een paardenhouderij](#) mogen niet buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bouwhoogte van voedersilos maximaal 15 m;
- c. bouwhoogte mestopslagplaatsen maximaal 7,5 m;
- d. erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 m en voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 m;
- e. bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak maximaal 6 m;
- f. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt maximaal 800 m²;
- g. bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak maximaal 1,5 m.

4.3 afwijken van de bouwregels

4.3.1 overschrijding bouwgrenzen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder a voor het overschrijden van de bouwgrenzen aan maximaal twee zijden, mits:

- a. de bouwgrens per zijde met maximaal 25 m wordt overschreden;
- b. de overschrijding noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
- c. de oppervlakte van het fictieve bouwvlak dat ontstaat niet groter wordt dan 1,75 ha, met dien verstande dat de totale oppervlakte aan al of niet fictieve bouwvlakken in de bestemming 'Agrarisch' en de bestemming 'Agrarisch met waarden' maximaal 78,5 ha mag bedragen;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- f. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning.

4.3.2 bouwen buiten bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken het bepaalde in artikel 4.2.2 onder a ten behoeve van het oprichten van agrarische hulpgebouwen buiten het bouwvlak, mits:

- a. deze noodzakelijk zijn in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. de oppervlakte van het bouwvlak minimaal 1 ha bedraagt;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de agrarische hulpgebouwen niet meer bedraagt dan 100 m² per bedrijf;
- d. de afstand tot de openbare weg minimaal 20 m bedraagt;
- e. de bouwhoogte maximaal 4,5 m bedraagt;
- f. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning;
- g. de in het gebied voorkomende landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

4.3.3 oppervlakte teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken het bepaalde in artikel 4.2.2 onder b voor vergroting van de oppervlakte van teeltondersteunende voorzieningen ~~en kassen~~ tot maximaal 1.000 m², mits:

- a. wordt aangetoond dat de vergroting noodzakelijk is voor een doelmatige uitvoering van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning.

4.3.4 oppervlakte kassen en teeltondersteunende voorzieningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder b voor vergroting van de bestaande oppervlakte van kassen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' met maximaal 20% en/of ter plaatse van deze aanduiding voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 1.800 m², mits:

- a. wordt aangetoond dat de kassen noodzakelijk zijn voor een doelmatige uitvoering van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. de kassen achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd en de teeltondersteunende voorzieningen binnen of aansluitend aan de kassen worden gebouwd;
- c. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, [waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld](#), met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning.

4.3.5 afstand tot perceelgrens

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder e voor het bouwen van gebouwen tot in de perceelgrens, mits:

- a. de afstand tot [een aangrenzend perceel of de openbare weg met de bestemming 'Verkeer' of de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'](#) tenminste 3 meter bedraagt;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. [voor zover het geluidgevoelige functies betreft, wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde in artikel 39.3.](#)

4.3.6 sleufsilos, kuilvoerplaten en mestopslagplaatsen buiten het bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.5 onder a voor het toestaan van sleufsilos, kuilvoerplaten en mestopslagplaatsen buiten het bouwvlak en het toestaan van sleufsilos tot een hoogte van maximaal 2,5 meter, mits:

- a. wordt aangetoond dat de vergroting noodzakelijk is voor een doelmatige uitvoering van de agrarische bedrijfsvoering.

4.3.7 verhoging bouwhoogte voedersilo

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.5 onder b voor het verhogen van de bouwhoogte van voedersilos tot maximaal 25 m, mits deze verhoging noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf.

4.3.8 bouwen tot voor de voorgevel van de bedrijfswoning

[Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2 voor de bouw van een erker en/of een luifel bij de bedrijfswoning waarvan:](#)

1. [de diepte gemeten loodrecht op de voorgevel niet meer bedraagt dan 1,25 meter, waarbij de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied minimaal 2,50 meter bedraagt;](#)
2. [de breedte niet meer bedraagt dan 2/3 deel van de breedte van de gevel;](#)

3. [de hoogte niet meer bedraagt 0,30 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van de woning.](#)

4.4 specifieke gebruiksregels

[Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt mede verstaan:](#)

- b. [het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - erfinrichting 2' is alleen toegestaan indien de landschappelijke inpassing, zoals weergegeven in "Bijlage 8 Erfinrichtingsplannen - Overig" aangegeven adres, is aangelegd en in stand wordt gehouden. Deze landschappelijke inpassing dient te bestaan uit de boomaanplant van beuken met een stamomtrek van 12-14 cm, gemeten op een hoogte van 1.30 m boven peil, en een onderlinge afstand van 15 meter op gronden met de bestemming "Groen-Landschappelijke beplanting".](#)
- c. [In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken worden gebruikt voor de genoemde doeleinden onder de voorwaarde dat binnen 3 jaar na de ingebruikname van de bouwwerken, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing als bedoeld onder a.](#)

4.5 afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 bloembollen- en sierteeltbedrijven

[4.5.1 bloembollenteelt en sierteeltbedrijven](#)

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 onder a sub 2 voor de vestiging van bloembollen-~~teelt~~- en sierteeltbedrijven, mits:

- a. wordt aangetoond dat de milieuhygiënische omstandigheden niet nadelig wordt beïnvloed;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige waarden;
- c. [geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaat;](#)
- d. [een afstand van 50 meter wordt aangehouden tot bestemmingsvlakken van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies, natuurgebieden en watergangen of een kleinere afstand indien wordt aangetoond dat het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies niet significant wordt aangetast.](#)

4.5.2 vergroting staloppervlak in verband met dierenwelzijn of betere bedrijfsvoering

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 onder a sub 3 voor het vergroten van het staloppervlak ten behoeve van het houden van dieren, met dien verstande dat deze bevoegdheid uitsluitend mag worden toegepast in verband met dierenwelzijn of een betere bedrijfsvoering waarbij het aantal dierplaatsen niet wordt vergroot.

4.5.3 paardenbakken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 onder h voor het toestaan van paardenbakken, mits:

- a. [gebouwd- gerealiseerd](#) binnen dan wel, [indien binnen het bouwvlak geen reële mogelijkheid bestaat](#), direct aansluitend aan het bouwvlak, dan wel direct aansluitend aan de

bestemming 'Wonen', '[Wonen - Agrarisch](#)', '[Wonen - Kleine woning](#)' of de bestemming '[Wonen - VAB](#)' ~~'Wonen - Agrarisch'~~;

- b. de oppervlakte maximaal 800 m² bedraagt;
- c. het zicht op het vrije veld door de paardenbak niet onevenredig wordt aangetast;
- d. [aangetoond wordt dat de paardenbak in overeenstemming is met het Landschapsontwikkelingsplan Elburg, zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.](#)

4.5.4 nevenactiviteiten milieuvriendelijk niet-agrarisch bedrijf

[4.5.4 nevenactiviteiten buiten waardevol landschap](#)

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 onder a voor het toestaan van bij het agrarische bedrijf behorende en daaraan ondergeschikte activiteiten, mits:

- a. het gronden betreft die niet tevens zijn bestemd als Waarde - Waardevol Landschap;
- b. het de vestiging van een milieuvriendelijk niet-agrarisch bedrijf betreft -waarbij kan worden gedacht aan zuivelverwerking, imkerij, ijsmakerij, riet- en vlechtwerk/rietdekker, meubelmaker alsmede opslag van boten of caravans en daarmee vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
- c. maximaal 25% van de bestaande bebouwing wordt aangewend voor de nevenactiviteit, met een absoluut maximum:
 - 1. van 500 m² voor bedrijfsactiviteiten bestaande uit het verrichten van gemechaniseerd loonwerk ten behoeve van agrarische productie;
 - 2. van 500 m² voor een milieuvriendelijk niet-agrarisch bedrijf;
 - 3. 1.000 m² voor de inpandige opslag van caravans met uitzondering van gronden met de bestemming [Waarde - GNN](#) ~~[Waarde - EHS](#)~~ waar een absoluut maximum geldt van 750 m²;
- d. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f. de nieuwe nevenactiviteit niet tot verkeerskundige aanpassingen in de vorm van de aanleg van nieuwe wegen noodzaakt;
- g. er geen buitenopslag ten behoeve van de nevenactiviteit plaatsvindt;
- h. er geen sprake is van detailhandel anders dan verkoop van streekeigen producten met maximale oppervlakte van 50 m²;
- i. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- j. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

- k. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, [waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld](#), met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning.

4.5.5 nevenactiviteiten kleinschalige woon-werkcombinaties

[4.5.5 nevenactiviteiten binnen waardevol landschap](#)

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 onder a voor het toestaan van bij het agrarische bedrijf behorende en daaraan ondergeschikte activiteiten, mits:

- a. het gronden betreft die tevens zijn bestemd als 'Waarde - Waardevol landschap';
- b. het kleinschalige woon-werkcombinaties betreft:
 - 1. voor natuur- en landschapsbeheer en -educatie, waarbij gedacht kan worden aan een bezoekerscentrum;
 - 2. voor recreatie, waarbij gedacht kan worden aan een theetuin of boerengolf;
 - 3. voor zorg, waarbij gedacht kan worden aan dagverblijf, beautycentrum of dierenkliniek;
 - 4. voor in pandige opslag van caravans;
- c. maximaal 25% van de bestaande bebouwing wordt aangewend voor de nevenactiviteit, met een absoluut maximum:
 - 1. van 500 m² voor bedrijfsactiviteiten bestaande uit het verrichten van gemechaniseerd loonwerk ten behoeve van agrarische productie;
 - 2. van 350 m² voor kleinschalige woon-werkcombinaties;
 - 3. 1.000 m² voor de in pandige opslag van caravans met uitzondering van gronden met de bestemming [Waarde - GNN](#) ~~[Waarde - EHS](#)~~ waar een absoluut maximum geldt van 750 m²;
 - 4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- d. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- e. de nieuwe nevenactiviteit niet tot verkeerskundige aanpassingen in de vorm van de aanleg van nieuwe wegen noodzaakt;
- f. er geen buitenopslag ten behoeve van de nevenactiviteit plaatsvindt;
- g. er geen sprake is van detailhandel anders dan verkoop van streekeigen producten met maximale oppervlakte van 50 m²;
- h. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- i. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

- j. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, [waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld](#), met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning.

4.5.6 bed en breakfast

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1, voor het toestaan van bed en breakfast voorzieningen in een [woning- bedrijfswoning, een bijgebouw bij de bedrijfswoning](#) en in bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat:

- a. het gebruiksvloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening niet meer bedraagt dan 40% van het gebruiksvloeroppervlak van de woning, [het bijgebouw](#) en [de](#) bedrijfsgebouwen met een gezamenlijk oppervlak van maximaal 100 m²;
- b. onder [de- het](#) gebruiksvloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening wordt gerekend een bad-, douche- en toiletruimte(n) die niet gedeeld worden met de (hoofd)bewoner(s) van de woning en maximaal 4 slaapkamers en een gemeenschappelijke ruimte, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m² bedraagt, en welke gemeenschappelijke ruimte niet meetelt als gebruiksvloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening. [Indien op hetzelfde bouwperceel een theeschenkerij wordt uitgeoefend, dan bedraagt de gebruiksvloeroppervlakte ten behoeve van de gemeenschappelijke ruimte voor de bed en breakfast voorziening en ten behoeve van de theeschenkerij gezamenlijk niet meer dan 30 m²;](#)
- c. de bed en breakfast voorziening uitsluitend wordt geëxploiteerd door de (hoofd)bewoners van de woning;
- d. een separate kookvoorziening niet is toegestaan;
- e. [in aanvulling op artikel 39.4.1, geldt dat](#) op eigen terrein per slaapkamer minimaal één parkeerplaats beschikbaar is;
- f. door de bed en breakfast voorziening geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaat.

4.5.7 verruimde nevenactiviteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 onder a en in aanvulling op het bepaalde in de artikelen 4.5.4 en 4.5.5 voor het bouwen van 200 m² aan nieuwbouw ten behoeve van de bij het agrarische bedrijf behorende en daaraan ondergeschikte activiteiten en/of verruiming van de toegestane maximale maat met maximaal 15% als genoemd in artikel 4.5.4 onder c en 4.5.5 onder c, met uitzondering ter plaatse van de bestemming [Waarde - GNN - Waarde - EHS](#), mits uit een landschapsplan blijkt dat er sprake is van een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op en rondom de locatie.

4.5.8 tweede bedrijfswoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 onder b ten behoeve van het realiseren van een tweede bedrijfswoning, mits:

- a. wordt aangetoond dat de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor het continue toezicht op het agrarisch bedrijf en voor de agrarische bedrijfsvoering met twee volwaardige arbeidskrachten;

- b. wordt aangetoond dat het gaat om een agrarisch bedrijf met een redelijk zicht op een duurzame voortzetting;
- c. de tweede bedrijfswoning wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak;
- d. de afstand van de tweede bedrijfswoning tot de eerste bedrijfswoning gerekend tussen de afzonderlijke (zij)gevels maximaal 40 m bedraagt of de afstand tot de bestaande bedrijfsbebouwing maximaal 20 m bedraagt;
- e. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, [waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld](#), met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning;
- f. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 4.2.2 en 4.2.3.

4.5.9 tweede bedrijfswoning in de voormalige deel

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 onder b ten behoeve van het realiseren van een tweede bedrijfswoning waarbij een (voormalig) agrarisch bedrijfsgebouw, dat is aangebouwd aan de bestaande bedrijfswoning mag worden gebruikt als tweede bedrijfswoning, mits:

- a. wordt aangetoond dat de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering met 1,5 volwaardige arbeidskrachten;
- b. op het bedrijf sprake is van een zodanige toezicht vereisende situatie dat het wonen van twee arbeidskrachten ter plaatse van het bedrijf wenselijk is;
- c. wordt aangetoond dat het gaat om een agrarisch bedrijf met een redelijk zicht op een duurzame voortzetting;
- d. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 4.2.2 en 4.2.3.

4.5.10 kleinschalig kampeerterrein

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 onder j voor het toelaten van een kleinschalig kampeerterrein, mits:

- a. deze binnen het bouwvlak dan wel maximaal 50 m buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd;
- b. de omgevingsvergunning er niet toe mag leiden dat het gezamenlijk aantal kampeerplaatsen op kleinschalige kampeerterreinen binnen de gemeente Elburg meer bedraagt dan 250;
- c. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning;
- d. [geen stacaravans- geen bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf](#) worden geplaatst;
- e. de (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;

- f. indien het onder e gestelde niet mogelijk is, maximaal één gebouw met een oppervlak van maximaal 50 m² ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen worden opgericht, binnen het bouwvlak;
- g. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid binnen het terrein ten behoeve van het kleinschalig kamperen;
- h. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
- i. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- k. [de negatieve effecten op de kernkwaliteiten van het gebied, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt;](#)
- l. [de overblijvende negatieve effecten op de kernkwaliteiten van het gebied, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd.](#)

4.5.11 sanitaire voorzieningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikelen 4.1 en 4.2.2 onder a voor het toestaan van sanitaire voorzieningen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein binnen de bestemming 'Wonen - Agrarisch' buiten het bouwvlak, mits:

- a. niet kan worden voldaan aan artikel 26.4.2 onder d;
- b. de (sanitaire) voorzieningen direct aansluitend aan de bestemming 'Wonen - Agrarisch' worden gerealiseerd;
- c. maximaal één gebouw met een oppervlak van maximaal 50 m² ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen wordt opgericht;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- f. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, [waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld](#), met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning.

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

4.6.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;

- b. het vergroten, verbreden, aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- d. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van ~~het van kracht worden~~ [inwerkingtreding](#) van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- e. het verwijderen, rooien en/of kappen van houtgewassen, houtwallen en/of houtsingels;
- f. op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm agrarisch met waarden - kavelpatronen':
 - het scheuren van graslanden anders dan ten behoeve van graslandverbetering;
 - wijzigen van kavelpatronen.
- g. op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm agrarisch met waarden - weidevogelgebied':
 - het scheuren van graslanden anders dan ten behoeve van graslandverbetering.

4.6.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.6.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden van het gebied.

4.6.3

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.6.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van ~~het van kracht worden~~ [inwerkingtreding](#) van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak.
- d. ~~aanleg van wegen ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'~~

4.7 wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 wijziging vorm en/of vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het wijzigen van het bouwvlak en/of vergroten van de oppervlakte van het bouwvlak, mits:

- a. de wijziging noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'openheid' ~~'specifieke vorm agrarisch met waarden - openheid'~~ de openheid niet onevenredig wordt aangetast;

- c. het ~~bouwperceel~~ **bouwwlak** hierdoor geen groter aaneengesloten oppervlak krijgt dan 1,75 ha, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte ten behoeve van intensieve veehouderij niet meer mag bedragen dan in de regels van deze bestemming is opgenomen;
 2. de totale oppervlakte aan al of niet fictieve bouwwlakken in de bestemming 'Agrarisch' en de bestemming 'Agrarisch met waarden' maximaal 78,5 ha mag bedragen;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden, waaronder in ieder geval wordt gerekend het (leef)milieu en het landschap;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- f. er een compact bouwwlak blijft bestaan;
- g. uit een landschapsplan de ruimtelijke inpassing van het bouwwlak in de omgeving blijkt, waarbij in ieder geval aandacht dient te worden besteed aan de beeldkwaliteit van de totale erfinrichting en de landschappelijke inpassing in de vorm van aanleg van streekeigen erfbeplanting plaatsvindt, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na vaststelling van het wijzigingsplan;
- h. [geen sprake is van significante effecten op kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone.](#)

4.7.2 wijziging ten behoeve van woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het splitsen van [een woning](#) ~~woningen~~ in twee woningen waarbij een ~~karacteristiek~~ (voormalig) agrarisch bedrijfsgebouw, dat is aangebouwd aan de bestaande bedrijfswoning in gebruik mag worden genomen voor de woonfunctie, mits:

- a. het te splitsen gebouw een inhoud heeft van minimaal [1.200 m³](#) ~~900 m³~~;
- b. na splitsing geen verdere vergroting van de gesplitste woningen plaatsvindt;
- c. de bijgebouwen zodanig worden gesplitst dat iedere woning maximaal 100 m² krijgt en het meerdere wordt gesloopt, tenzij het monumentale ~~of karakteristieke~~ bebouwing betreft;
- d. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- e. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- f. [geen sprake is van significante effecten op kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone.](#)

4.7.3 omschakeling van agrarisch bedrijf naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwwlak in de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden', zonder bouwwlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen dient beperkt te blijven tot het bestaande aantal woningen;

- b. per woning bijgebouwen zijn toegestaan tot een gezamenlijk oppervlakte van:
 - 1. maximaal 100 m² per woning binnen een bestemmingsvlak 'Wonen' met een oppervlakte tot 1.000 m²;
 - 2. maximaal 150 m² per woning binnen een 'bestemmingsvlak 'Wonen' met een oppervlakte tussen 1.000 m² en 5.000 m²;
 - 3. maximaal 200 m² per woning binnen een bestemmingsvlak 'Wonen' waarvan de eigenaar de eigendom heeft van aaneengesloten gronden met een oppervlakte van meer dan 5.000 m², waarvan minimaal 1.000 m² de bestemming 'Wonen' heeft;
- ~~b. per woning zijn bijgebouwen toegestaan tot een gezamenlijk oppervlakte van 100 m², met dien verstande dat b~~
 - ~~1- de grotere oppervlakte noodzakelijk is in verband met het hobbymatig telen van gewassen en/of het hou~~
 - ~~2- de aanvrager de beschikking heeft over gronden met een oppervlakte van minimaal 5.000 m² aansluiten~~
- c. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- e. geen sprake is van significante effecten op kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone.

4.7.4 omschakeling van agrarisch bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf buiten waardevol landschap

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch met waarden', zonder bouwvlak, mits:

- a. het gronden betreft die niet tevens zijn bestemd als Waarde - Waardevol Landschap;
- b. het de vestiging van een milieuvriendelijk niet-agrarische bedrijf betreft -waarbij kan worden gedacht aan zuivelverwerking, imkerij, ijsmakerij, riet- en vlechtwerk/rietdekker, meubelmaker alsmede opslag van boten of caravans en daarmee vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
- c. er geen sprake is van detailhandel anders dan verkoop van streekeigen producten met maximale oppervlakte van 50 m²;
- d. de maximale gebruiksoppervlakte ten behoeve van de activiteiten binnen de bestaande met een omgevingsvergunning voor het bouwen gebouwde bedrijfsgebouwen, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, niet meer bedraagt dan 500 m² voor kleinschalige woon-werkcombinaties voor natuur- en landschapsbeheer en -educatie en 1.000 m² voor kleinschalige woon-werkcombinaties voor recreatie en zorg en het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen- kan worden aangemerkt, wordt gesloopt;
- e. in aanvulling op het bepaalde onder d mag tevens 250 m² aan nieuwbouw worden gebouwd ten behoeve van de toegestane niet-agrarische bedrijvigheid en/of mag de toegestane maximale maat als genoemd onder d met maximaal 20% worden verruimd, mits er sprake is van een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in en rondom de locatie;

- f. ~~er geen buitenopslag plaatsvindt;~~
- f. buitenopslag uitsluitend wordt toegestaan:
1. tot een oppervlakte van maximaal 250 m²;
 2. als buitenopslag plaatsvindt op een aaneengesloten gedeelte van het bouwperceel, aansluitend aan de bestaande bedrijfsbebouwing;
- g. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na vaststelling van het wijzigingsplan;
- h. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- i. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- j. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- k. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- l. geen sprake is van significante effecten op kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone.

4.7.5 omschakeling van agrarisch bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf binnen waardevol landschap

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch met waarden', zonder bouwvlak, mits:

- a. het gronden betreft die tevens zijn bestemd als 'Waarde - Waardevol landschap';
- b. het kleinschalige woon-werkcombinaties betreft:
 1. voor natuur- en landschapsbeheer en -educatie – waarbij gedacht kan worden aan een bezoekerscentrum –;
 2. voor recreatie – waarbij gedacht kan worden aan een theetuin, kampeerboerderij of boerengolf –;
 3. voor zorg – waarbij gedacht kan worden aan dagverblijf, beautycentrum of dierenkliniek –;
- c. er geen sprake is van detailhandel anders dan verkoop van streekeigen producten met maximale oppervlakte van 50 m²;
- d. de maximale gebruiksoppervlakte ten behoeve van de activiteiten binnen de bestaande met een omgevingsvergunning voor het bouwen gebouwde bedrijfsgebouwen, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, niet meer bedraagt dan 500 m² voor kleinschalige woon-werkcombinaties voor natuur- en landschapsbeheer en -educatie en 1.000 m² voor kleinschalige woon-werkcombinaties voor recreatie en zorg en het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen kan worden aangemerkt, wordt gesloopt;

- e. in aanvulling op het bepaalde ~~onder e~~ onder d mag tevens 250 m² aan nieuwbouw worden gebouwd ten behoeve van de toegestane niet-agrarische bedrijvigheid en/of mag de toegestane maximale maat als genoemd onder c met maximaal 20% worden verruimd, mits er sprake is van een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in en rondom de locatie;
- f. ~~er geen buitenopslag plaatsvindt;~~
- f. buitenopslag uitsluitend wordt toegestaan:
 - 1. tot een oppervlakte van maximaal 250 m²;
 - 2. als buitenopslag plaatsvindt op een aaneengesloten gedeelte van het bouwperceel, aansluitend aan de bestaande bedrijfsbebouwing;
- g. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na vaststelling van het wijzigingsplan;
- h. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- i. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- j. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- k. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- l. geen sprake is van significante effecten op kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone.

4.7.6 omschakeling van agrarisch bedrijf naar lichte bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in bestemmingen Bedrijf (met bouwvlak) en Agrarisch met waarden (zonder bouwvlak), mits:

- a. bedrijven worden toegestaan die zijn opgenomen in de categorieën 1 of 2 van de in bijlage 3 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2. Hierbij geldt dat een bedrijf in categorie 2 uitsluitend is toegestaan als op het moment van indiening van het verzoek om vaststelling van het wijzigingsplan sprake is van een omgevingsvergunning voor de activiteit milieu voor uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- b. alle gebouwen en daarvan onderdeel uitmakende funderingen worden gesloopt. De gebouwen mogen blijven behouden, mits de toegestane oppervlakte zoals aangegeven onder d en e, ten behoeve van de aldaar genoemde functies, niet wordt overschreden;
- c. alle bestaande gierkelders en kuilvoerplaten moeten worden gesloopt;
- d. de in het wijzigingsplan toegestane maximale gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van het bedrijf als bedoeld onder a, maximaal 50% van de oppervlakte van alle bestaande gebouwen binnen het bouwvlak bedraagt, zulks met een maximum van 500 m²;

- e. aanvullend op het bepaalde onder d, in het wijzigingsplan maximaal een oppervlakte van 100 m² ten dienste van bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning is toegestaan;
- f. sloop op terrein buiten het bouwperceel waarop de wijziging betrekking heeft is mogelijk ter voldoening aan sub d, met dien verstande dat minimaal 75% van de te slopen bebouwing wordt gesloopt ter plaatsen van het bouwperceel waarop de wijziging betrekking heeft;
- g. ten behoeve van hobbymatig agrarisch grondgebruik geen extra oppervlakte aan bijgebouwen of bedrijfsgebouwen wordt toegestaan;
- h. de goot- en bouwhoogte van gebouwen maximaal respectievelijk 4 m en 8 m bedraagt;
- i. het bouwvlak met minimaal 50% wordt verkleind;
- j. buitenopslag uitsluitend wordt toegestaan:
 - 1. tot een oppervlakte van maximaal 250 m²;
 - 2. als buitenopslag plaatsvindt op een aaneengesloten gedeelte van het bouwperceel, aansluitend aan de bestaande bedrijfsbebouwing;
- k. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing van gebouwen en buitenopslag, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na vaststelling van het wijzigingsplan;
- l. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- m. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- n. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- o. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- p. geen sprake is van significante effecten op kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone.

Artikel 25 Wonen

25.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in één bestaande woning per bestemmingsvlak, dan wel:
 1. maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal bestaande woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
 2. twee bestaande woningen in één gebouw per bestemmingsvlak op de locaties zoals aangegeven in bijlage 6, danwel twee woningen in één gebouw per bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – dubbele bewoning';
2. één woning ter plaatse van de aanduiding binnen een bouwvlak;
- b. inwoning;
- c. aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het beroep niet meer mag bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van een woning en niet meer dan 50% van het gezamenlijk vloeroppervlak van een woning en bijbehorende gebouwen, met een maximum van 150 m²;
- d. de bestaande paardenbakken;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' is het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal kampeerplaatsen', aangegeven aantal kampeermiddelen met bijbehorende sanitaire voorzieningen toegestaan, niet zijnde stacaravans behoudens het bestaande aantal stacaravans;
ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' is het houden van een kampeerterrein met bijbehorende sanitaire voorzieningen toegestaan, met dien verstande dat:
 1. het aantal kampeermiddelen, niet zijnde bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf bedraagt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal kampeerplaatsen' aangegeven aantal;
 2. het aantal bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf bedraagt ten hoogste 4, met dien verstande dat het gezamenlijk aantal kampeermiddelen en bouwwerken als bedoeld in respectievelijk sub 1 en dit sublid 2 niet meer bedraagt dan 25;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel toegestaan tot maximaal 125 m² vloeroppervlakte;
- f. een kijktuin ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - kijktuin';
- g. een bestaand gastenverblijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gastenverblijf';
- h. een bestaande vergaderlocatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vergaderlocatie';
- i. het behoud van de cultuurhistorische en architectonische waarde van het bestaande pompgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - pompgebouw';

- j. [gasdrukmeet- en regelstations, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'](#);
- k. [ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afzonderlijk bijgebouw' is tevens inpandige opslag van agrarisch materieel toegestaan](#);

l. wegen en paden;

m. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, water en de bestaande nutsvoorzieningen.

25.2 bouwregels

25.2.1

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. [woningen mogen uitsluitend worden gebouwd op de bestaande locatie, met dien verstande dat](#) voor zover een of meerdere bouwvlakken zijn opgenomen, [mogen](#) hoofdgebouwen uitsluitend binnen die bouwvlakken [mogen](#) worden gebouwd;
- b. [ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is geen woning toegestaan;](#)
- c. [bij voormalige boerderijen mag zowel het bestaande woongedeelte als de bestaande deel worden aangewend ten behoeve van één woning;](#)
- d. goothoogte is maximaal:
 1. 4 m daar waar geen specifieke bouwaanduiding is aangegeven;
 2. 6 m ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte';
- e. bouwhoogte is maximaal:
 1. 8 m daar waar geen specifieke bouwaanduiding is aangegeven;
 2. 10 m ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte';
- f. inhoud is maximaal 750 m³ met dien verstande dat:
 1. [bij een voormalige boerderij, die als één woning wordt aangewend, de inhoud maximaal de som van de inhoud van het bestaande woongedeelte en de inhoud van de bestaande, aangebouwde bedrijfsruimte bedraagt;](#)
 - ~~1. voor woongebouwen ten behoeve van woningen in een karakteristiek (voormalig) agrarisch bedrijfsgebouw, dat is aangebouwd aan de bestaande bedrijfswoning maximaal de bestaande inhoud bedraagt;~~
 - ~~2. voor woongebouwen ten behoeve van twee woningen zoals opgenomen in bijlage 6 de inhoud van het woongebouw maximaal 750 m³ bedraagt;~~
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)', [de inhoud](#) maximaal de ter plaatse aangegeven [grotere](#) inhoud [bedraagtis toegestaan;](#)
- h. afstand tot de perceelsgrens minimaal 5 m, dan wel de bestaande kleinere afstand.

•

25.2.2

- Bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a. gebouwd minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning, dan wel gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
 - b. [gezamenlijke oppervlakte maximaal:](#)

1. 100 m² per woning binnen een bestemmingsvlak 'Wonen' met een oppervlakte tot 1.000 m²;
2. 150 m² per woning binnen een bestemmingsvlak 'Wonen' met een oppervlakte tussen 1.000 m² en 5.000 m²;
3. 200 m² per woning binnen een bestemmingsvlak 'Wonen' waarvan de eigenaar de eigendom heeft van aaneengesloten gronden met een oppervlakte van meer dan 5.000 m², waarvan minimaal 1.000 m² de bestemming 'Wonen' heeft;

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²) aan bijgebouwen per woning' maximaal de ter plaatse aangegeven oppervlakte is toegestaan.

b. gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m² per woning, met dien verstande dat:

1. voor de adressen zoals opgenomen in bijlage 6 geldt dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m² bedraagt voor de twee woningen gezamenlijk;
2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte aan bijgebouwen per woning' maximaal de ter plaatse aangegeven grotere oppervlakte is toegestaan;

- c. in aanvulling op het bepaalde onder a en b, mag tevens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afzonderlijk bijgebouw' een bijgebouw worden gebouwd;
- d. goothoogte maximaal 3 m;
- e. bouwhoogte maximaal 6 m;
- f. niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten'.

25.2.3

Bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf als bedoeld in artikel 25.1, lid e, sub 2 voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. oppervlakte maximaal 50 m²;
- b. goothoogte maximaal 3 m;
- c. bouwhoogte maximaal 4,5 m.

25.2.4

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c. overkappingen 2,7 m;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m;

- e. [de oppervlakte van een paardenbak bedraagt maximaal 800 m².](#)

25.2.5

De gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde in de vorm van overkappingen bedraagt maximaal 20 m².

25.2.6

Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel 25.2.1.

25.3 afwijken van de bouwregels

25.3.1 verplaatsing van de woning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.2.6 al dan niet in combinatie met artikel 25.2.1 onder g ten behoeve van het verplaatsen van de woning, mits:

- a. de woning op maximaal 10 m van de bestaande (voormalige) woning wordt gebouwd, met dien verstande dat wanneer in verband met het bepaalde in artikel 25.3.1 onder d een grotere afstand vereist is deze afstand wordt aangehouden;
- b. de verplaatsing van de woning mag niet leiden tot een andere bouwwijze van de woning;
- c. [wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde in artikel 39.3 ~~met betrekking tot wegverkeergeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd~~](#);
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- f. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, [waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld](#), met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning;
- g. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 25.2.1.

25.3.2 uitbreiding woning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.2.1 onder f voor het vergroten van de inhoud van een hoofdgebouw tot [maximaal 1.200 m³](#), mits:

- a. de betreffende gronden [zijn aangeduid als 'overige zone - zoekzone landschappelijke versterking' in het streekplan van de provincie Gelderland behoren tot de zone 'landschappelijke versterking'](#);
- ~~b. de aanvrager de beschikking heeft over gronden met de bestemming 'Wonen' met een oppervlakte van met minimaal 5.000 m²;~~
- b. [het bestemmingsvlak een oppervlakte heeft van minimaal 5.000 m²;](#)
- c. [wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde in artikel 39.3;](#)
- d. [er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;](#)

e. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning.

25.3.3 afstand tot perceelgrens

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.2.1 onder g voor het bouwen van gebouwen tot in de perceelgrens, mits

- a. de afstand tot [een aangrenzend perceel of de openbare weg met de bestemming 'Verkeer' of de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'](#) tenminste 3 meter bedraagt;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. [voor zover het geluidgevoelige functies betreft, wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde in artikel 39.3.](#)

23.3.4 vergroting oppervlakte bijgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.2.2 onder b voor het toestaan van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen, mits:

- a. [de grotere oppervlakte noodzakelijk is in verband met het hobbymatig telen van gewassen en/of het houden van dieren;](#)
- b. [de aanvrager de beschikking heeft over gronden met een oppervlakte van minimaal 5.000 m² aansluitend aan de bestemming Wonen.](#)

25.3.4 bouwen tot voor de voorgevel

23.3.4 bijgebouwen tot voor de voorgevel

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.2 voor:

- a. het bouwen tot voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning, mits de afstand tot de voorgevel maximaal 25 meter bedraagt;
- b. [voor de bouw van een erker en/of een luifel aan de woning waarvan:](#)
 1. [de diepte gemeten loodrecht op de voorgevel niet meer bedraagt dan 1,25 meter, waarbij de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied minimaal 2,50 meter bedraagt;](#)
 2. [de breedte niet meer bedraagt dan 2/3 deel van de breedte van de gevel;](#)
 3. [de hoogte niet meer bedraagt 0,30 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van de woning.](#)

25.3.5 vergroting oppervlakte bijgebouwen voor sanitaire voorzieningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.2.2 onder a voor het toestaan van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 150 m² ten behoeve van sanitaire voorzieningen voor [het kampeerterrein als bedoeld in artikel 25.1 onder e.](#)

een bestaand kleinschalig kampeerterrein, mits wordt voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning

25.3.6 oppervlakte bijgebouwen na sanering

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.2.2 onder b voor het toestaan van vervangende nieuwbouw van een bijgebouw behorende bij één woning, met dien verstande dat:

- a. maximaal 75% van de oorspronkelijk bestaande oppervlakte van het betreffende bijgebouw en in ieder geval 150 m² van de oorspronkelijk bestaande totale oppervlakte aan bijgebouwen mag worden herbouwd, mits hierdoor ruimtelijk een aanzienlijk betere situatie ontstaat;
- b. de te slopen bebouwing op hetzelfde bouwperceel staat.

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.2.2 onder b voor het toestaan van vervangende nieuwbouw van bijgebouwen tot maximaal 75% van de oorspronkelijk bestaande oppervlakte bijgebouwen, met dien verstande dat in ieder geval 150 m² mag worden vervangen door nieuwbouw mits hierdoor ruimtelijk een aanzienlijk betere situatie ontstaat.

25.4 afwijken van de gebruiksregels

25.4.1 aan huis verbonden bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.1 voor het toestaan van aan huis verbonden bedrijven, mits het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het bedrijf niet meer mag bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van een woning en niet meer dan 50% van het gezamenlijk vloeroppervlak per woning en bijbehorende gebouwen, met een maximum van 150 m².

25.4.2 bed en breakfast

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.1, voor het toestaan van bed en breakfast voorzieningen in een woning en een bijgebouw bij de woning, met dien verstande dat:

- a. het gebruiksvloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening niet meer bedraagt dan 40% van het gebruiksvloeroppervlak van de woning en het bijgebouw, met een gezamenlijk oppervlak van maximaal 100 m² , waarvan maximaal 50 m² in het bijgebouw;
- b. onder ~~de~~ het gebruiksvloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening wordt gerekend een bad-, douche- en toiletruimte(n) die niet gedeeld worden met de (hoofd)bewoner(s) van de woning en maximaal 4 slaapkamers en een gemeenschappelijke ruimte, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m² bedraagt, en welke gemeenschappelijke ruimte niet meetelt als gebruiksvloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening. Indien op hetzelfde bouwperceel een theeschenkerij wordt uitgeoefend, dan bedraagt de gebruiksvloeroppervlakte ten behoeve van de gemeenschappelijke ruimte voor de bed en breakfast voorziening en ten behoeve van de theeschenkerij gezamenlijk niet meer dan 30 m², en welke gemeenschappelijke ruimte niet meetelt als gebruiksvloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening;

- c. [wanneer het een vrijstaand bijgebouw betreft, deze op minimaal 3 meter van de erfgrans staat;](#)
- d. de bed en breakfast voorziening uitsluitend wordt geëxploiteerd door de (hoofd)bewoners van de woning;
- e. een separate kookvoorziening niet is toegestaan;
- f. [in aanvulling op artikel 39.4.1, geldt dat](#) op eigen terrein per slaapkamer minimaal één parkeerplaats beschikbaar is;
- g. door de bed en breakfast voorziening geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaat.

25.4.3 paardenbak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.1 onder d voor het gebruik van de gronden ten behoeve van één paardenbak, mits:

- a. de oppervlakte maximaal 800 m² bedraagt;
- b. het zicht op het vrije veld door de paardenbak niet onevenredig wordt aangetast;
- c. [aangetoond wordt dat de paardenbak in overeenstemming is met het Landschapsontwikkelingsplan Elburg, zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.](#)

25.4.4 woningsplitsing

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.1 voor het splitsen van ~~een woning -woningen~~ in twee woningen waarbij een ~~karacteristiek~~ (voormalig) agrarisch bedrijfsgebouw, dat is aangebouwd aan de bestaande bedrijfswoning in gebruik mag worden genomen voor de woonfunctie, mits:

- a. de te splitsen woning een inhoud heeft van minimaal [1.200 m³ -900 m³](#);
- ~~b. na splitsing geen verdere vergroting van de gesplitste woningen plaatsvindt;~~
- b. de bijgebouwen zodanig worden gesplitst dat iedere woning maximaal 100 m² krijgt en het meerdere wordt gesloopt, tenzij het monumentale ~~of karakteristieke~~ bebouwing betreft;
- c. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

25.4.5 twee woningen in één woongebouw

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.1 voor het toestaan van twee [kleine](#) woningen in één hoofdgebouw, mits is aangetoond dat sinds 2001 sprake is van 2 woningen met eigen voorzieningen (keuken, toilet/doucheruimte, woonkamer).

25.4.6 recreatief rustpunt

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.1 voor het toestaan van een recreatief rustpunt, mits:

- a. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad ~~z~~;
- c. [parkeren ten behoeve van het gebruik op eigen terrein plaatsvindt.](#)

25.5 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

25.5.1

[Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning het bouwwerk als bedoeld in artikel 25.1, sub i geheel of gedeeltelijk te slopen.](#)

25.5.2

[Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 25.5.1 wordt slechts verleend, indien:](#)

- a. [door het geheel of gedeeltelijk slopen geen gevaar of onevenredig nadeel ontstaat voor het te behouden cultuurhistorisch en architectonisch waardevolle beeld ter plaatse;](#)
- b. [nadat een onafhankelijke, deskundige instantie daarover is gehoord.](#)

25.6 wijzigingsbevoegdheid

25.6.1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door toe te staan dat de bouwwijze van woningen [binnen een bestemmingsvlak waarbinnen op grond van deze regels twee woningen zijn toegestaan](#), wordt gewijzigd van [twee-aaneengebouwd](#) ~~(twee-aaneengebouwd)~~ naar vrijstaand, mits:

- a. de afstand van een vrijstaande woning tot de oorspronkelijke woning niet meer dan 20 m bedraagt;
- b. de wijziging leidt tot een stedenbouwkundig en/of esthetisch betere situatie;
- c. sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, [waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld](#), met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na vaststelling van het wijzigingsplan;
- d. geen aantasting plaatsvindt van cultuurhistorische waarden van erven of bebouwing;
- e. de bijgebouwen zodanig worden gesplitst dat iedere woning maximaal 100 m² krijgt en het meerdere wordt gesloopt, tenzij het monumentale [of karakteristieke](#) bebouwing betreft;
- f. de inhoud van een woning niet meer dan 750 m³ bedraagt;
- g. het aantal woningen niet toeneemt;
- h. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- i. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

- j. indien aanwezig een needwoning- kleine woning of recreatiewoning wordt verwijderd;
- k. geen sprake is van significante effecten op kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone.

25.6.2 omschakeling naar lichte bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de bestemmingen Bedrijf (met bouwvlak) en Agrarisch (zonder bouwvlak) of Agrarisch met waarden (zonder bouwvlak), mits:

- a. bedrijven worden toegestaan die zijn opgenomen in categorie 1 van de in bijlage 3 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in categorie 1;
- b. alle gebouwen en daarvan onderdeel uitmakende funderingen worden gesloopt. De gebouwen mogen blijven behouden, mits de toegestane oppervlakte zoals aangegeven onder d en e, ten behoeve van de aldaar genoemde functies, niet wordt overschreden;
- c. alle bestaande gierkelders en kuilvoerplaten moeten worden gesloopt;
- d. de in het wijzigingsplan toegestane maximale gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van het bedrijf als bedoeld onder a, maximaal 50% van de oppervlakte van alle bestaande gebouwen binnen het bouwvlak bedraagt, zulks met een maximum van 500 m²;
- e. aanvullend op het bepaalde onder d, in het wijzigingsplan maximaal een oppervlakte van 100 m² ten dienste van bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning is toegestaan of maximaal 200 m² als de bijgebouwen mede worden gebruikt voor hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- f. sloop op terrein buiten het bouwperceel waarop de wijziging betrekking heeft is mogelijk ter voldoening aan sub d, met dien verstande dat minimaal 75% van de te slopen bebouwing wordt gesloopt ter plaatse van het bouwperceel waarop de wijziging betrekking heeft;
- g. de goot- en bouwhoogte van gebouwen maximaal respectievelijk 4 m en 8 m bedraagt;
- h. het bouwvlak met minimaal 20% wordt verkleind;
- i. buitenopslag uitsluitend wordt toegestaan:
 - 1. tot een oppervlakte van maximaal 250 m²;
 - 2. als buitenopslag plaatsvindt op een aaneengesloten gedeelte van het bouwperceel, aansluitend aan de bestaande bebouwing;
- j. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing van gebouwen en buitenopslag, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na vaststelling van het wijzigingsplan;
- k. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- l. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- m. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;

- n. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- o. geen sprake is van significante effecten op kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone.

25.6.3

Burgemeester en wethouders kunnen ter verbetering van de particuliere woningvoorraad het plan wijzigen om in het planologisch buitengebied binnen de bestemmingen 'Wonen', 'Wonen - Agrarisch', 'Wonen - Kleine woning' en 'Wonen-VAB' uitruil van woningen toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het uitruilen van woningen is alleen mogelijk bij legaal bestemde woningen en nieuwe woningen;
- b. de locatie voor een nieuwe (vervangende) woning dient te passen binnen een in dit bestemmingsplan opgenomen woonbestemming, waarbij de woonbestemming in de nieuwe situatie niet groter wordt ten opzichte van de bestaande situatie;
- c. in het wijzigingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in verband met de sloop of het ontmantelen van de vervangen woning;
- d. in het wijzigingsplan wordt de te slopen woning wegbestemd;
- e. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 29 Leiding - Gas

29.1 bestemmingsomschrijving

29.1.1

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse gasleiding ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'hartlijn leiding - gas 1' met een druk van 40 bar;
 2. 'hartlijn leiding - gas 2' met een druk van 66,20 bar;
- b. het beheer en onderhoud van de leiding;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

29.1.2

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen zijn op de in artikel 29.1.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

29.2 bouwregels

29.2.1

[In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen mogen nieuwe bouwwerken uitsluitend ten behoeve van de leiding worden gebouwd.](#)

[In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen nieuwe bouwwerken alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.](#)

29.2.2

[Gebouwen mogen niet worden gebouwd.](#)

29.2.3

[Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 m.](#)

29.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 29.2 voor het bouwen van bouwwerken overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen indien de veiligheid van de leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is gevraagd aan de leidingbeheerder.

29.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

29.4.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 29.1.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplanting en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straat meubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en het aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

29.4.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

29.4.3

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.4.1 wordt niet verleend dan nadat advies is gevraagd aan de leidingbeheerder.

29.4.4

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van ~~het van kracht worden~~ [inwerkingtreding](#) van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie uitwisseling ondergrondse netten.

Artikel 33 Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde

33.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

33.2 bouwregels

33.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 120 m², dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het onder sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

33.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 33.2.1 sub a, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

33.2.3 uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 33.2.1 sub a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen; of
- d. bij de oprichting van het bouwwerk de ondergrond niet dieper dan 0,3 meter wordt geroerd.

33.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de afmetingen van bouwwerken;
- b. de situering van bouwwerken;
- c. de inrichting en het gebruik van gronden;

indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

33.4.1 Algemeen

Onverminderd het in de [Monumentenwet 1988- Erfgoedwet](#) bepaalde is het verboden om zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. [grondwerkzaamheden dieper](#) [grondwerkzaamheden dieper](#) dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 120 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur door middel van sleuven breder dan 0,80 meter.

33.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 33.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor [op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan -ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan](#) een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in dit kader is verleend;
- f. ingeval op grond van de [Monumentenwet 1988- Erfgoedwet](#) een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de [Monumentenwet 1988- Erfgoedwet](#) van toepassing zijn.

33.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 33.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

33.4.4 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of

3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 33.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

33.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie AMK' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 36 Waarde - Waardevol landschap

36.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Waardevol landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het ontwikkelen en in stand houden van de [kernkwaliteiten van het landschap](#) ~~landschapswaarden~~.

36.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen dient alvorens een besluit kan worden genomen tot het verlenen van de daar opgenomen afwijking- en wijzigingsbevoegdheden te worden aangetoond dat er geen sprake is van een significante aantasting van wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied.

Correspondentie inzake nieuwbouwplan Gerichtenweg (oostzijde Oude Harderwijkerweg 34)

Verzonden: vrijdag 21 februari 2025 09:12

Onderwerp: FW: beplantingsplan gerichtenweg

Goedemorgen,

Zoals afgesproken tijdens ons overleg op 6 januari jl. heeft Paul nog even gekeken naar de beplanting bij het nieuwbouwplan aan de Gerichtenweg.

Op bijgevoegd kaartje heeft hij aangegeven welke type beplanting nu voorzien is, waarbij hij enkele bomen heeft gewijzigd i.v.m. giftigheid voor de paarden.

De boom waar een kruis doorheen staat, wordt niet geplant, omdat daar een haag komt.

Hij heeft enkele eiken in het plangebied laten staan, omdat deze ver genoeg van de erfgrens staan. Volgens internet moet je bij een eik ermee rekening houden dat eikels circa 10 meter van de boom terecht kunnen komen. De eiken staan allemaal op meer dan 10 meter van de erfgrens. En bovendien komt er ook nog een twee meter hoge haag op de erfgrens. Maar mochten jullie problemen hebben met die eiken geef het vooral aan, dan past Paul het alsnog aan naar een andere boomsoort.

We horen graag van jullie en alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling

Gemeente Elburg

0525 688688

Vragenlijst over de woning

Vragenlijst voor de verkoop van een woning



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

Vragenlijst over de woning

Versie 2023

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

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

Woning

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

Doel vragenlijst

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

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

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: Oude Harderwijkerweg 34, 8085 PH Doornspijk

1. Bijzonderheden

a Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? ja nee

Zo ja, welke? :

b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? niet bekend ja nee
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat? :

c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? niet bekend ja nee
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? :

d Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? niet bekend ja nee

Zo ja, graag nader toelichten: :

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

Zo ja, welke grond? :

f Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? ja nee
(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdiensbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen,

Vragenlijst over de woning

kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

- Zo ja, welke? : Perceel Compayen toegang over klein gedeelte weg vanaf Huisdijk
- g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ja nee
- h Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? ja nee
- Zo ja, hoe lang nog? :
- i Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ja nee
- Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ja nee
- Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ja nee
- j Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ja nee
- Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? ja nee
- Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: €.....
- Duur: :
- k Is er sprake van onteigening? ja nee
- l Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? n.v.t ja nee
- Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? ja nee
- Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken: (Ex) man heeft zonder vergunning een stuk land en container verhuurd t.b.v. paarden stalling.
- Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? : Percelen landbouwgrond oude Harderwijkerweg 34 en containers
- Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : Gehele object
- Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.) :
- Heeft de huurder een waarborgsom gestort? ja nee
- Zo ja, hoeveel? €.....
- Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? ja nee
- Zo ja, welke? :
- m Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? ja nee
(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Vragenlijst over de woning

- Zo ja, welke is/zijn dat? :
- n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ja nee
- Zo ja, toelichting: :
- o Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ja nee
- Zo ja, welke? :
- p Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ja nee
- Zo ja, welke? :
- q Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ja nee
- Zo ja, waarom? :
- r Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) ja nee
- Zo ja, waarom? :
- s Hoe gebruikt u de woning nu? : woning
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)
- Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ja nee
- Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? ja nee
- Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? :

2. Gevels

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ja nee
- Zo ja, waar? :
- b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ja nee
- Zo ja, waar? :
- c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? niet bekend ja nee
- Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? niet bekend ja nee
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : tijdens verbouwing 2013/2014
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ja nee
- Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee
- Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet :

Vragenlijst over de woning

geïsoleerd?

d Zijn de gevels ooit gereinigd? niet bekend ja nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? :

3. Dak(en)

a Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: :

Overige daken: : +/-2014

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

Zo ja, waar? : niet in de woning.
schuur in afbouwfase

c Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ja nee

Zo ja, waar? :

d Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ja nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? :

e Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: niet bekend ja nee

Overige daken: niet bekend ja nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: niet bekend ja nee

Overige daken: niet bekend ja nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : zie staat op locatie

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ja nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: niet bekend ja nee

Overige daken: niet bekend ja nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? :

f Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ja nee

Zo ja, toelichting: : zie staat op locatie

g Zijn de dakgoten lek of verstopt? ja nee

Zo ja, toelichting: :

4. Kozijnen, ramen en deuren

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

b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren : niet bekend

Vragenlijst over de woning

voor het laatst geschilderd?

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ja nee

Zo ja, door wie? :

c Functioneren alle scharnieren en sloten? ja nee

Zo nee, toelichting: : niet bekend

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

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? :

e Is er sprake van isolerende beglazing? ja nee

Zo ja, welk type glas? : HR++

(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de
glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke
type glas er is geplaatst)

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ja nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : voordeur

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

Zo ja, waar? :

5. Vloeren, plafonds en wanden

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

Zo ja, waar? :

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

Zo ja, waar? :

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

Zo ja, waar? : niet bekend

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

Zo ja, waar? : stucwerk in badkamer laat los

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

Zo ja, waar? :

f Is er sprake van vloerisolatie? niet bekend ja nee

Vragenlijst over de woning

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : broodjes vloer isolatie waarde niet bekend

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ja nee

Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? :

6. Fundering, kruipruimte en kelder

a Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? niet bekend ja nee

Zo ja, waar? :

b Is de kruipruimte toegankelijk? ja nee

Is de kruipruimte droog? meestal ja nee

Zo nee of meestal, toelichting: :

c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? soms ja nee

Zo ja of soms, toelichting: : niet bekend

d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ja nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? n.v.t ja nee

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? : niet bekend

7. Installaties

a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : CV installatie met boiler vat houtkachel
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

Is/zijn de installatie(s) eigendom? ja nee

Zo nee, toelichting: :
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s): : niet bekend

Type(nummer) van de installatie(s): :

Installatiedatum van de installatie(s): :

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : niet bekend

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ja nee

Vragenlijst over de woning

- Zo ja, door wie? :
- b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? ja nee
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)
- Zo ja, wat is u opgevallen? : niet bekend
- c Zijn er radiatoren die niet warm worden? ja nee
- Zo ja, welke? : niet bekend
- d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ja nee
- Zo ja, waar en welke? : niet bekend
- e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ja nee
- Zo ja, waar? :
- f Heeft u vloerverwarming in de woning? ja nee
- Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? ja nee
Elektrisch:
- warm water: ja nee
- overig, namelijk :
- Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? :
- Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? : volledige begane grond en badkamer eerste verdieping + hal en toilet
- Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? :
- g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ja nee
- Zo ja, welke? :
- h Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? ja nee
- Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? ja nee
- Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? niet bekend ja nee
Zo ja, dan overnamecontract opvragen.
- Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:
- Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? : nader overeen te komen ja nee
- Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? :
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.
- Functioneren alle zonnepanelen? niet bekend ja nee

Vragenlijst over de woning

- Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? :
- Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ja nee
- Zo ja, welke? :
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: :
- Installateur: :
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ja nee
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?:
Jaar: :
- Aantal kWh: :
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? :
- Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? ja nee
- Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? n.v.t ja nee
- Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? €.....
- i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : niet bekend
- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : niet bekend
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? niet bekend ja nee
- k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? niet bekend ja nee
(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)
- Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : tijdens renovatie 2014
- Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? ja nee
- Zo ja, welke? : niet bekend
- l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ja nee
- Zo ja, waar bevindt deze zich? :
- Blijft deze achter? : nader overeen te komen ja nee
- m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ja nee
- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ja nee
- Zo nee, toelichting: : niet bekend
- Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?: niet bekend

Vragenlijst over de woning

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : 2014

n Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? ja nee
(Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ja nee

Zo nee, toelichting: :

Hoe oud is dit systeem ongeveer? :

o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? ja nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : alarm installatie gekoppeld
werking onbekend

8. Sanitair, riolering en keuken

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

Zo ja, welke? : het is onbekend of de badkamer op begane grond
volledig is aangesloten.

b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : 2014

c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ja nee

Zo nee, welke niet? : niet bekend

d Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ja nee

e Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ja nee

Zo ja, welke? : niet bekend

f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? niet bekend ja nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden
onderhouden? : niet bekend

g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : 2016

h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur
ongeveer? : 2016

Functioneert alle inbouwapparatuur? ja nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? : niet bekend

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

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

9. Diversen

a Wat is het bouwjaar van de woning? : 1971, renovatie 2014
schuur 2022/2023

Vragenlijst over de woning

- b Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?
(bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) niet bekend ja nee
- Zo ja, welke en waar? :
- c Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? niet bekend ja nee
- d Is er sprake van loden leidingen in de woning? niet bekend ja nee
- Zo ja, waar? :
- e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?
(Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) niet bekend ja nee
- f Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? niet bekend ja nee
- g Heeft u elders lekkages gehad?
(dus los van het dak/ sanitair/ riolering) niet bekend ja nee
- h Is de grond verontreinigd? niet bekend ja nee
- Zo ja, is er een onderzoeksrapport? n.v.t ja nee
- Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? n.v.t ja nee
- i Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? niet bekend ja nee
- Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? n.v.t ja nee
- Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? :
- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? n.v.t ja nee
- j Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) ja nee
- Zo ja, waar? : niet bekend
- k Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? niet bekend ja nee
- Zo ja, waar? :
- Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? n.v.t ja nee
- Zo ja, wanneer? :
- Zo ja, door welk bedrijf? :
- l Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?
(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn) niet bekend ja nee

Vragenlijst over de woning

- Zo ja, waar? :
- m Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? ja nee
- Zo ja, welke ver-/aankouwingen? : complete renovatie woning in eigen beheer met bouwbedrijf Wielink.
- Zo ja, in welk jaartal? : 2014
- Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : Wielink
- n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? niet bekend ja nee
- Zo ja, welke? :
- o Is er sprake van glasvezel internet? niet bekend ja nee
- p Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ja nee
- Zo ja, welke label? : ex man heeft Label tot zijn beschikking

10. Vaste lasten

- a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? €.....
- Belastingjaar? : niet bekend
- b Wat is de WOZ-waarde? €.....
- Peiljaar? :
- c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? €.....
- Belastingjaar? :
- d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) €.....
- Belastingjaar? :
- e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: €.....
- Elektra: €.....
- Water: €.....
- Stadsverwarming: €.....
- Anders: :
- Te weten: €.....
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):
- Elektriciteit hoog (kWh):
- Elektriciteit laag (kWh):

Vragenlijst over de woning

Elektriciteit totaal (kWh):

Water (m3):

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: ex man

f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? ja nee
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Zo ja, welke? :

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? ja nee
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom: €.....

Duur: :

g Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? €.....

Heeft u alle canons betaald? n.v.t ja nee

Is de canon afgekocht? n.v.t ja nee

Zo ja, tot wanneer? :

h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ja nee

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ja nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? : niet bekend

i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ja nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? :

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? €.....

11. Garanties

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

Zo ja, welke? :

12. Nadere informatie

a Overige zaken : Aan de Gerichtenweg (grenzend aan de oostzijde van perceel E3542) is nieuwbouw gepland, bekijk het bestemmingsplan(regels-op-de-kaart) voor meer informatie.
(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

Vragenlijst over de woning

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

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

ONDERTEKENING

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

Gegevens NVM-makelaar

Kantoor naam: Pleiter B.V.
Adresgegevens: Hogenbrinkweg 9, 8096 RS Oldebroek
Telefoonnummer: 0525-631465
E-mailadres: info@pleiter.nl

Informatieplicht

De verkoper van onroerende zaken heeft een informatieplicht, dat wil zeggen dat de verkoper, of in dit geval Pleiter Makelaars & Taxateurs, verplicht is om belangrijke zaken, die bekend zijn bij de verkoper en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Wij kunnen als verkopend makelaar uw vragen desgewenst beantwoorden. Het is verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en andere verplichtingen. Daarnaast is het van belang inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de 'Lijst roerende zaken' welke wij in de brochure hebben opgenomen.

Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met het te kopen onroerend goed. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen 'aankopend makelaar'. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt. Als koper is het altijd verstandig een bouwtechnisch onderzoek te laten uitvoeren om te weten wát u koopt! Ook is het belangrijk om aandacht te hebben voor eventueel aanwezige houtverniers zoals boktor en houtworm. Indien u een nieuwe woning wilt gaan bouwen is het voor u als koper belangrijk te weten of de ondergrond geschikt is, het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek geeft antwoord op deze vraag.

Financiering/hypotheek

Voordat u een bod op een woning uitbrengt, is het verstandig inzicht te hebben in de financiële consequenties die de eventuele aankoop van de woning met zich mee kunnen brengen. Ook hiervoor kunt u als koper bij ons terecht. Wij kunnen u doorverwijzen naar een deskundige adviseur, zodat u zich straks geen zorgen hoeft te maken over de financiën met betrekking tot uw woning.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u 'bij voorkeur' per e-mail of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. De normale gang van zaken is dat vanaf het moment dat er 'een bod op de woning ligt' de onderhandelingen met u als koper zijn geopend en deze in principe met u worden afgerond. Het kan zijn dat er afgeweken wordt van bovenstaande procedure. Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM-koopovereenkomst, die vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. Voor de goede orde melden wij ook dat op het moment dat u een bod heeft gedaan wij eerst met u de zaak afhandelen alvorens een andere gegadigde een bieding kan doen.

Waarborgsom of bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Notariskeuze

De koper is in principe vrij een notaris te kiezen mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkocht object is gelegen dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 20 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. De reden hiervoor is dat de verkoper en diens makelaar graag aanwezig zijn bij de eigendomsoverdracht en dat direct daaraan voorafgaand met koper en verkoper een inspectie en meterstandenopname wordt uitgevoerd in het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen gelden de volgende voorwaarden:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van eventueel benodigde volmachten voor verkoper indien verkoper niet aanwezig is bij de overdracht;
- De makelaar zal in dat geval de inspectie van de woning en de meterstandenopname verzorgen maar niet bij de overdracht aanwezig zijn;

Onverminderd het hiervoor gestelde geldt het volgende: Indien de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventueel daarvoor in rekening te brengen administratiekosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 150,- ex. BTW zal het meerdere boven voornoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht. Koper verplicht zich om bij het opvragen van een offerte aan een notaris tevens ook de voornoemde kosten op te vragen.

Verkoop eigen woning

Wanneer u al over een eigen woning beschikt zult u waarschijnlijk benieuwd zijn naar de geschatte verkoopopbrengst. Daarom biedt Pleiter Makelaars & Taxateurs u een gratis indicatie van de waarde van uw bestaande woning aan. Dit kan voor u een grote rol spelen bij een eventuele aankoopbeslissing.

Disclaimer

Alle verstrekte informatie is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Hoewel de informatie met grote zorg is samengesteld, kunnen aan onjuistheden geen rechten worden ontleend. Verkoper verklaart voor de toekomstige onderhandelingen pas gebonden te willen zijn na schriftelijke vastlegging en ondertekening van de koopakte.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken dan kunt u uiteraard met ons contact opnemen, wij staan graag voor u klaar!

Juridische bepalingen

Ter bescherming van verkoper worden in de koopovereenkomst en bijbehorende verkoopdocumentatie onder meer de navolgende bepalingen opgenomen. Deze bepalingen beogen de rechtspositie van verkoper duidelijk vast te leggen en eventuele risico's zoveel mogelijk bij koper neer te leggen.

As is – where is / voetstoots

De verkoop geschiedt op basis van het principe “*as is, where is*”. De koper aanvaardt het verkochte in de feitelijke, juridische en milieutechnische staat waarin het zich ten tijde van de koop bevindt, met alle zichtbare en onzichtbare gebreken.

Uitsluiting non-conformiteit

Voor zover juridisch toelaatbaar wordt iedere vorm van non-conformiteit uitgesloten. Verkoper staat niet in voor de geschiktheid van het verkochte voor enig specifiek gebruik.

Onderzoeksplicht koper

Koper wordt geacht zelfstandig onderzoek te hebben verricht naar:

- de bouwkundige staat
- de aanwezigheid van gebreken
- de bodemgesteldheid
- publiekrechtelijke beperkingen en bestemming
- feitelijke en juridische gebruiksmogelijkheden

Eventuele risico's die uit dit onderzoek voortvloeien komen volledig voor rekening en risico van koper.

Erfdienstbaarheden/kettingbedingen

Het verkochte gaat in eigendom over in de staat waarin het zich thans bevindt, met alle lusten en lasten, rechten en verplichtingen, heersende en lijdende erfdienstbaarheden en zonder enige andere garantie dan die voor eigendomsovergang en voorlevering vrij van hypotheek, hypothecaire inschrijvingen en beslagen.

Bodemclausule

Eventuele (onbekende) bodemverontreiniging en de gevolgen daarvan komen volledig voor rekening en risico van koper. Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid, behoudens in geval van opzet of bewuste verzwijging.

Ouderdoms- en onderhoudsclausule

Gelet op de leeftijd en staat van het object dient koper rekening te houden met achterstallig onderhoud en eventuele gebreken. Verkoper geeft geen garanties ten aanzien van de technische staat.

Niet-zelfbewoningsclausule (indien van toepassing)

Indien verkoper het object niet zelf feitelijk heeft bewoond, wordt dit expliciet vastgelegd. Verkoper kan derhalve niet instaan voor eigenschappen die een gebruiker/eigenaar normaal gesproken bekend zouden zijn.

Bijgebouwen / schuur

Ten aanzien van de schuur wordt expliciet vastgelegd dat deze niet is afgebouwd en dat de staat en verdere afbouw volledig voor rekening en risico van koper komen.

Meet- en oppervlaktes

Afwijkingen in opgegeven maten en oppervlakten geven koper geen recht op verrekening of ontbinding.

Exoneratie

De aansprakelijkheid van verkoper wordt, voor zover rechtens toegestaan, zoveel mogelijk uitgesloten.

Schriftelijke vastlegging

Uit de koop vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

> **Bekijk deze
woning online!**

oude harderwijkerweg34.nl

PLEITER
RECHTSPROKERS

Oude Harderwijkerweg 34, Doornspijk



*Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!*



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Pleiter B.V.
Hogenbrinkweg 9
8096 RS Oldebroek

0525-631465
www.pleiter.nl
info@pleiter.nl

PLEITER
MAKELAARS & TAXATEURS