

TE KOOP



Oostendorperstraatweg 33 C, Elburg

Vraagprijs € 995.000 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
205 m²

Perceeloppervlakte
7350 m²

Inhoud
893 m³

Energie label
C

> Omschrijving

VRIJSTAAND WONEN | BEDRIJFSWONING | ROYALE KAVEL c.a. 7.350 m² |
LANDELIJKE LIGGING | GARAGE EN BIJGEBOUW

Op een fraaie locatie aan de Oostendorperstraatweg 33C in Elburg wordt te koop aangeboden deze vrijstaande semi-bungalow met GARAGE, CARPORT, BERGING en BIJGEBOUW, gelegen op een royaal (deel) perceel van ca. 7.350 m². Het geheel beschikt over een vrije ligging met volop rust, ruimte en privacy. Vooral in de achtertuin heb je niet het idee dat je aan een doorlopende weg woont, prachtig vrij uitzicht en de avondzon!

Het object heeft momenteel de bestemming bedrijf met omliggend agrarische grond. De oorspronkelijke bedrijfsvoering op het naastgelegen terrein is reeds jaren geleden beëindigd en overgedragen aan een opvolgend bedrijf. De woning is gebouwd in 1991 en beschikt over energielabel C. In de afgelopen jaren zijn diverse onderdelen vernieuwd. Zo is de badkamer in 2021 volledig gemoderniseerd en dateert de keukenopstelling uit 2020. Zowel de woning als het erf maken een verzorgde indruk.

De Oostendorperstraatweg kenmerkt zich door de landelijke woonomgeving met veel groen, royale percelen en een rustige sfeer. Tegelijkertijd bevinden voorzieningen van Elburg, 't Harde en diverse uitvalswegen richting Zwolle en Harderwijk zich op korte afstand. Hierdoor woon je hier heerlijk vrij, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

INDELING

Begane grond:

- entree/hal
- toiletruimte
- ruime woonkamer met serre
- open keuken met moderne keukenopstelling
- slaapkamer
- badkamer
- hal/bijkeuken richting garage
- aangebouwde garage en berging, carport





Verdieping:
overloop/vide
2 royale slaapkamers
badkamer
separate toiletruimte
diverse berguimtes
balkons aan weerszijden

Omschrijving van de woning:

De woning beschikt over een ruime woonkamer met veel lichtinval en fraai uitzicht over de tuin en het omliggende groen. De serre vormt een prettige extra leefruimte en zorgt voor een mooie verbinding met buiten.

De moderne keuken is vernieuwd in 2020 en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Daarnaast beschikt de woning over een slaapkamer en badkamer op de begane grond, waardoor het geheel levensloopbestendig te gebruiken is.

Op de verdieping bevinden zich nog eens twee royale slaapkamers, een tweede badkamer en diverse praktische berguimtes. Vanuit de slaapkamers is er toegang tot de balkons met uitzicht over het perceel.

Bijgebouwen:

aangebouwde stenen garage
aangebouwde berging
carport
vrijstaande houten schuur met overkapping (2021)

Tuin:

Rondom de woning ligt een royale tuin met veel privacy en een groene uitstraling. Het ruime perceel biedt volop mogelijkheden voor liefhebbers van buitenleven en rust. Het buitenterrein is opgedeeld in een grasveld om de woning en een deel achter de laurierhaag/aarden wal. De plek achter de aarden wal grenst aan de weilanden/akkers met zicht richting het Drontermeer.

Uitgangspunten verkoop

Feitelijke toestand van het aanbod:

* Er is een bouwkundige keuring uitgevoerd van het woonhuis. Het rapport is beschikbaar; wij verwijzen naar de inhoud en de kostenraming.

* Energielabel: C

* Bestemming: bedrijf en agrarisch

* Het object maakt onderdeel uit van een gezamenlijk bouwblok met de naastgelegen percelen aan de westzijde. Koper aanvaardt de huidige planologische situatie en wordt geadviseerd zich bij de gemeente te informeren over de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden.

* Kadastrale gegevens:

- gemeente Elburg, sectie E, nummer 824 (gedeeltelijk)

Verkoopproces:

* Verkoop op basis van "as is, where is"

* De verkoop zal geschieden middels een verkoop bij inschrijving, sluitingsdatum 13 juli 12:00 uur

* Datum levering: in overleg

BIJZONDERHEDEN:

- bouwjaar: 1991

- woonoppervlak: ca. 205 m²

- inhoud: ca. 893 m³

- perceeloppervlakte: ca. 7.350 m²

- energielabel C

- bestemming: bedrijfswoning

- badkamer begane grond is vernieuwd in 2021

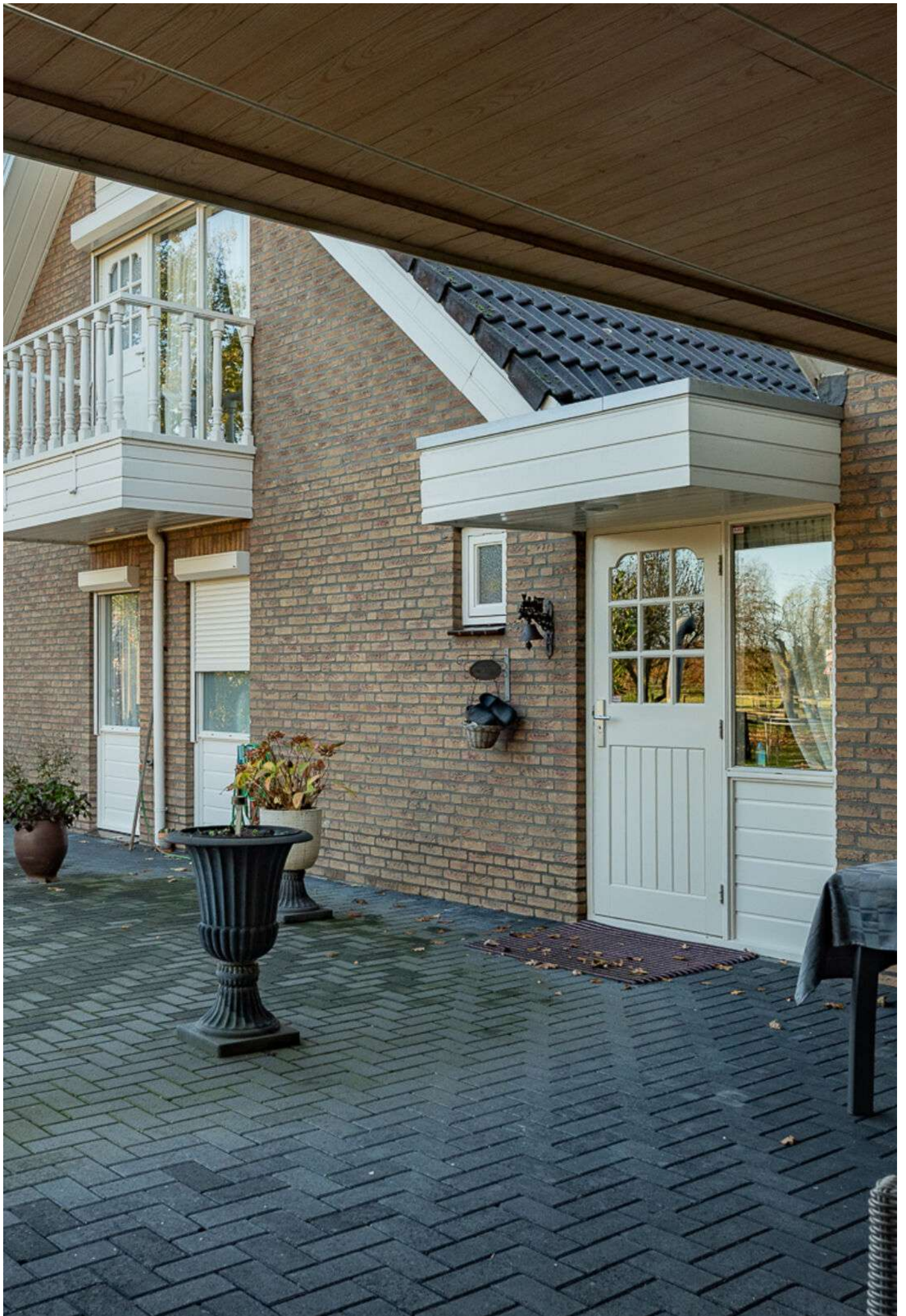
- keuken vernieuwd in 2020

- meterkast vernieuwd in 2025

- landelijke ligging met goede bereikbaarheid

Kortom: Een royaal vrijstaand object met veel ruimte, een landelijke ligging en diverse gebruiksmogelijkheden.

Nieuwsgierig geworden? Neem gerust contact op voor een bezichtiging. Wij geven je graag een rondleiding!





































































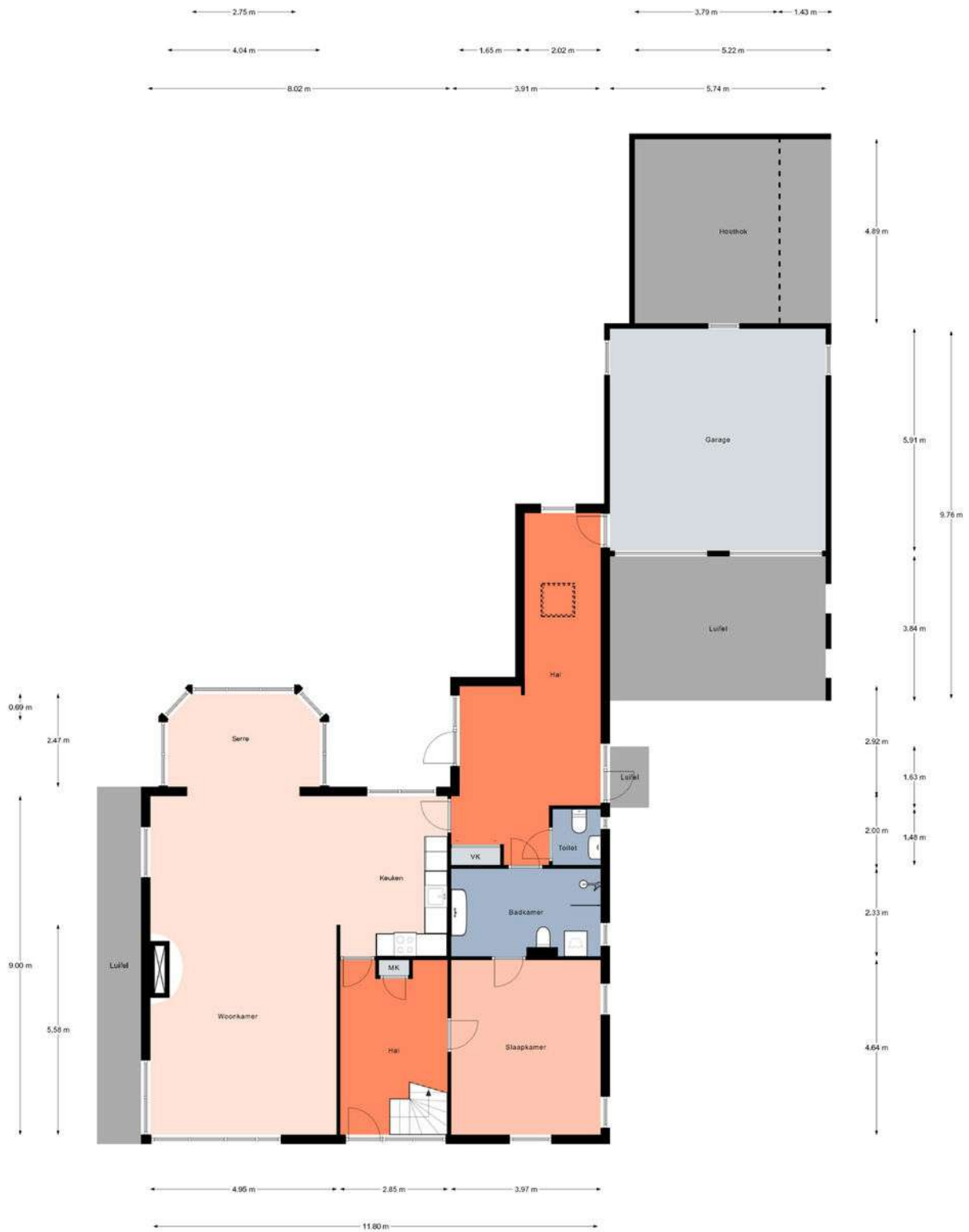






> Plattegrond

Ontdek de...



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

> Plattegrond

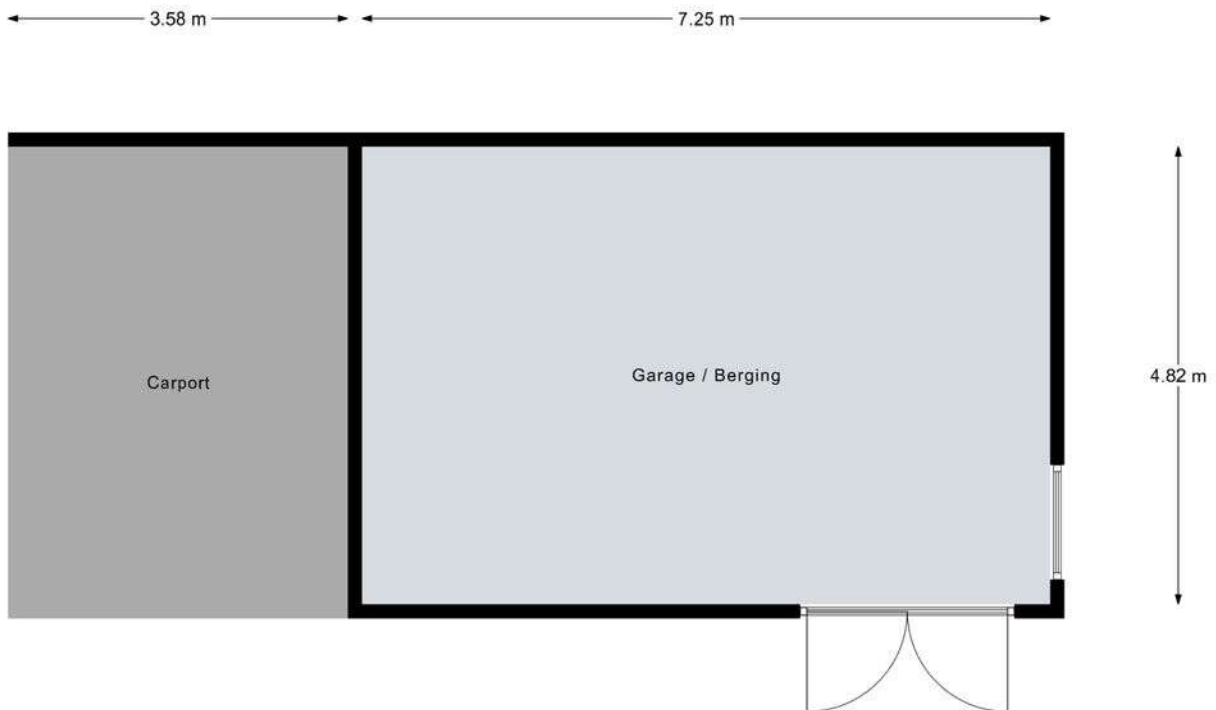
Ontdek de...



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

> Plattegrond

Ontdek de...



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

Perceel behorend tot het te verkopen object:

Oostendorperstraatweg 33C, Elburg



Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.

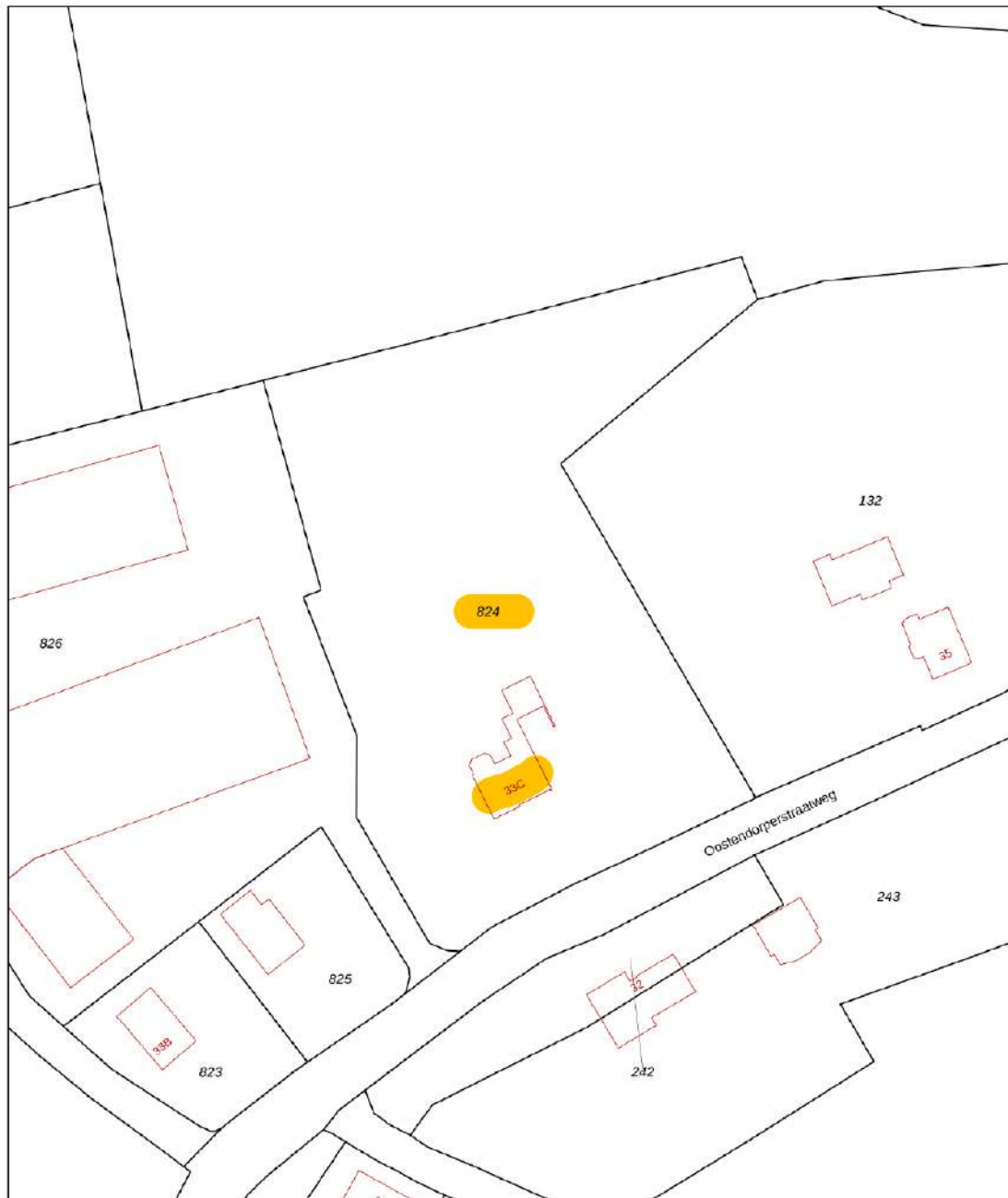


> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Oostendorperstraatweg 33 C

Kadastrale kaart

Uw referentie: hbl

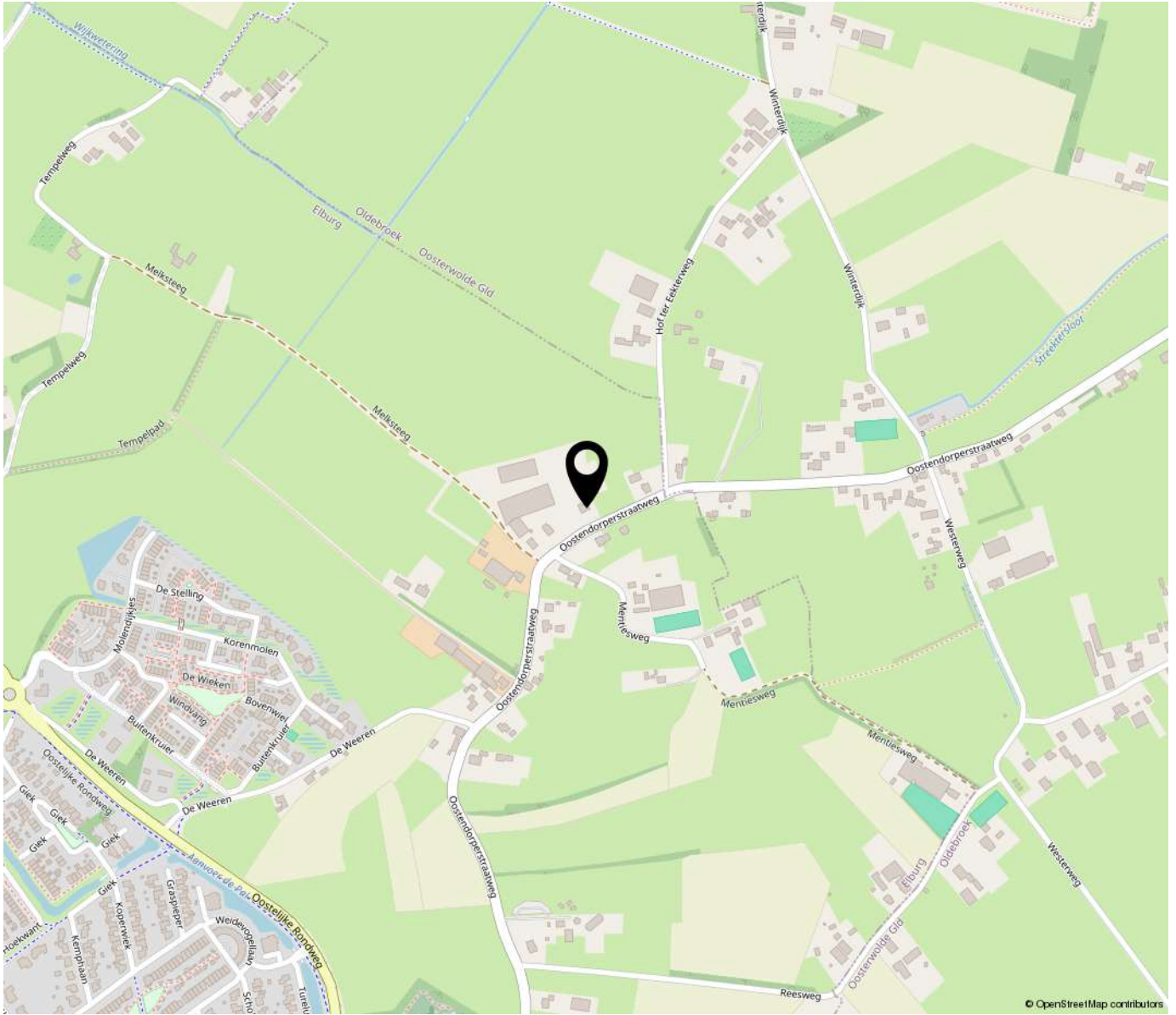


0 10 20 30 40 50m

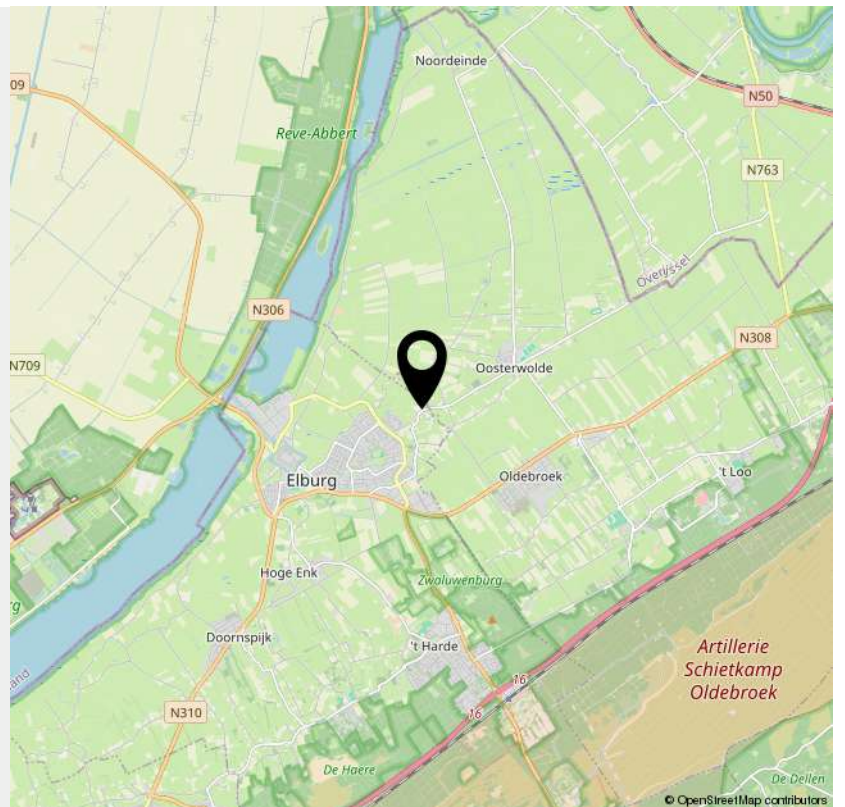
| | | | |
|-------------|---|----------------------------|---|
| 12345 25 | Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer | Schaal 1: 1000 |  |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Kadastrale gemeente Elburg | |
| — | Voorlopige kadastrale grens | Sectie E | |
| — | Administratieve kadastrale grens | Perceel 824 | |
| — | Bebouwing | | |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 oktober 2025
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.



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



> Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| Woning - Interieur | | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | | | | X |
| Allesbrander | | | | X |
| Houtkachel | X | | | |
| (Gas)kachels | | | | X |
| Designradiator(en) | | | | X |
| Radiatorafwerking | | | | X |
| Verlichting, te weten | | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | | |
| - losse (hang)lampen | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | | |
| - gordijnrails | X | | | |
| - gordijnen | | X | | |
| - overgordijnen | | X | | |
| - vitrages | | X | | |
| - rolgordijnen | X | | | |
| - lamellen | X | | | |
| - jaloezieën | | | | X |
| - (losse) horren/rolhorren | | | | X |
| - | | | | X |

> Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| - | | | | X |
| Vloerdecoratie, te weten | | | | |
| - vloerbedekking | X | | | |
| - parketvloer | | | | X |
| - houten vloer(delen) | | | | X |
| - laminaat | | | | X |
| - plavuizen | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Overig, te weten | | | | |
| - spiegelwanden | | | | X |
| - schilderij ophangstelsel | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Woning - Keuken | | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | | | | X |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | | |
| - kookplaat | | | | X |
| - (gas)fornuis | | | | X |
| - afzuigkap | | | | X |
| - magnetron | | | | X |
| - oven | | | | X |
| - combi-oven/combimagnetron | | | | X |

> Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| - koelkast | | | | X |
| - vriezer | | | | X |
| - koel-vriescombinatie | | | | X |
| - vaatwasser | | | | X |
| - Quooker | | | | X |
| - koffiezetapparaat | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Keukenaccessoires, te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Woning - Sanitair/sauna | | | | |
| Sauna met toebehoren | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | | |
| - toilet | | | | X |
| - toiletrolhouder | | | | X |
| - toiletborstel(houder) | | | | X |
| - fontein | | | | X |

> Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | | |
| - ligbad | | | | X |
| - jacuzzi/whirlpool | | | | X |
| - douche (cabine/scherf) | | | | X |
| - stoomdouche (cabine) | | | | X |
| - wastafel | | | | X |
| - wastafelmeubel | | | | X |
| - planchet | | | | X |
| - toiletkast | | | | X |
| - toilet | | | | X |
| - toiletrolhouder | | | | X |
| - toiletborstel(houder) | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | | |
| Schotel/antenne | X | | | |
| Brievenbus | X | | | |
| Kluis | | | | X |
| (Voordeur)bel | | | | X |
| Alarminstallatie | | | X | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | | | | X |
| Rookmelders | | | X | |
| (Klok)thermostaat | | | | X |

> Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| Airconditioning | | | | X |
| Screens | | | | X |
| Rolluiken | X | | | |
| Zonwering buiten | X | | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | | | | X |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | | | | X |
| Waterslot wasautomaat | | | | X |
| Zonnepanelen | | | | X |
| Oplaadpunt elektrische auto | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | | |
| - CV-installatie | | | | X |
| - boiler | | | | X |
| - geiser | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| Tuin - Inrichting | | | | |

> Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| Tuinaanleg/bestrating | | | | X |
| Beplanting | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | | |
| Buitenverlichting | | | | X |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | |
| Tuin - Bebouwing | | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | | | | X |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X | | | |
| (Broei)kas | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | |
| Tuin - Overig | | | | |
| Overige tuin, te weten | | | | |
| - (sier)hek | | | | X |
| - vlaggenmast(houder) | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Overig - Contracten | | | | |
| CV: Nee | | | | |
| Boiler: Nee | | | | |
| Zonnepanelen: Nee | | | | |

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: **Oostendorperstraatweg 33 C, 8081 RJ Elburg**

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? : De buurman Van 't Hof heeft een deel van het perceel in gebruik met stellingen. Deze grond zal nog worden afgesplitst en wordt niet meeverkocht.

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)

Vragenlijst over de woning

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

- Zo ja, welke? : Het eigendom is belast met een opstalrecht
nutsvoorzieningen t.b.v. Liander N.V.
- 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:
- Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? :
- Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? :
- 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? ja nee
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)
- Zo ja, waarom? :
- s Hoe gebruikt u de woning nu? : Bedrijfswoning.
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag) Er loopt een aanvraag bij gemeente Elburg om te onderzoeken of er een vergunning voor permanent wonen zonder bedrijfsvoering afgegeven kan worden.
- 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? : De gemeente heeft dit gebruik niet aangekaart.
De bedrijfsvoering (loonbedrijf) is jaren geleden gestopt.
Het perceel met het loonbedrijf is inmiddels verkocht.

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? :
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ja nee
- Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee

Vragenlijst over de woning

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet 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: :

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

Zo ja, waar? :

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? : Platte dak, hagelschade

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? :

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: :

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? : Gedeelte kunststof, rest hout.
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

Vragenlijst over de woning

- b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren : Oktober 2022
voor het laatst geschilderd?
- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ja nee
- Zo ja, door wie? : Klompenmaker
- c Functioneren alle scharnieren en sloten? ja nee
- Zo nee, toelichting: :
- 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? :
(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? :
- f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? ja nee
(Denk aan lekkende ruiten.)
- 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? :
- d Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? ja nee
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)
- Zo ja, waar? :
- e Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ja nee
- Zo ja, waar? :

Vragenlijst over de woning

- f Is er sprake van vloerisolatie? niet bekend ja nee
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer :
plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ja nee
- Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee
- 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: :
- 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?

7. Installaties

- a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in : cv ketel
de woning?
(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): :
- Type(nummer) van de installatie(s): :
- Installatiedatum van de installatie(s): :
- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het :
laatst onderhouden?

Vragenlijst over de woning

- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ja nee
- 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? :
- c Zijn er radiatoren die niet warm worden? ja nee
- Zo ja, welke? :
- d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ja nee
- Zo ja, waar en welke? :
- 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? : gedeeltelijk is er elektrische vloerverwarming aanwezig
- Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? :
- 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.

Vragenlijst over de woning

- Functioneren alle zonnepanelen? niet bekend ja nee
- Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? :
- Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ja nee
- 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? : 2024
- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : 2025
- 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? : Meterkast, sept. 2025
- Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? ja nee
- Zo ja, welke? :
- 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: :

Vragenlijst over de woning

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?:

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : 2021

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? : Badkamer vernieuwd 2021

o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? ja nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : 2023

8. Sanitair, riolering en keuken

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

Zo ja, welke? :

b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : 2021

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

Zo nee, welke niet? :

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? :

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? :

g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : 2020

h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : 2020

Functioneert alle inbouwapparatuur? ja nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? :

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

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

9. Diversen

Vragenlijst over de woning

- a Wat is het bouwjaar van de woning? : 1990
- b Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? niet bekend ja nee
(bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)
- Zo ja, welke en waar? :
- 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? niet bekend ja nee
(Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)
- f Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? niet bekend ja nee
- g Heeft u elders lekkages gehad? niet bekend ja nee
(dus los van het dak/ sanitair/ riolering)
- h Is de grond verontreinigd? niet bekend ja nee
- 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? ja nee
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
- Zo ja, waar? :
- 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)? niet bekend ja nee
(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of

Vragenlijst over de woning

Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

Zo ja, waar? :

m Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ja nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : Schuurtje

Zo ja, in welk jaartal? : 2021

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : Trendhout

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? :

10. Vaste lasten

a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 836,91

Belastingjaar? :

b Wat is de WOZ-waarde? € 881.000,-

Peiljaar? : 2025

c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 22,50

Belastingjaar? :

d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) € 443,94

Belastingjaar? :

e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 313,-

Elektra: €.....

Water: € 14,-

Stadsverwarming: €.....

Anders: : Kosten gas en elektra zijn gezamenlijk

Te weten: €.....

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):

Elektriciteit hoog (kWh):

Vragenlijst over de woning

Elektriciteit laag (kWh):

Elektriciteit totaal (kWh):

Water (m3):

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 1

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? :

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 : De houten schuur (zie vraag 9M) staat buiten het bouwblok en zal naar verwachting verplaatst moeten worden. Het staat tevens in bestemming agrarisch en dat is strijdig met het bestemmingsplan.
(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.

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

Naam:

Plaats:

Datum:

Naam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

Handtekening:

Gegevens NVM-makelaar

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

Bestemmingsplankaart: Oostendorperstraatweg 33 te Elburg



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](#)

Bestemmingsvlakken (5)

 [Verkeer - Verblijfsgebied >](#)

 [Waarde - Waardevol landschap >](#)

 [Agrarisch >](#)

 [Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde >](#)

 [Bedrijf >](#)

Artikel 3 Agrarisch

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' 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 voliëresystemen, met dien verstande dat:
 - a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - meerdere bouwlagen' meerdere bouwlagen voor het houden van dieren mogen worden gebruikt;
 2. ~~bloembollenteelt~~, bloembollen-, fruit- en sierteeltbedrijven en glastuinbouwbedrijven 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. overige zelfstandige niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan;
 - b. wonen in maximaal één bedrijfswoning per bedrijf, dan wel het ~~bestaande aantal grotere bestaande aantal~~ bestaande bedrijfswoningen, 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. ~~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 aangegeven in bijlage 2;~~
-
- e. de bestaande paardenbakken;
 - f. paardenbakken bij een paardenhouderij;
 - g. de bestaande kleinschalige kampeerterreinen met bijbehorende (sanitaire) voorzieningen;
 - h. 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;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stal 1' en 'specifieke bouwaanduiding - stal 2' tevens voor het gebruik als stal ten dienste van hobbymatig agrarisch gebruik;
 - j. teeltondersteunende voorzieningen;

- k. extensieve dagrecreatie;
 - l. wegen en paden, inclusief ontsluiting van woonpercelen;
 - m. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven en bestaande nutsvoorzieningen.

3.2 bouwregels

3.2.1

Gebouwen ten dienste van hobbymatig agrarisch grondgebruik mogen niet worden gebouwd, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan in artikel 3.1.

3.2.2

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. goothoogte van:
 - 1. bedrijfsgebouwen maximaal 6 m;
 - 2. bedrijfswoningen maximaal 6 m;
- d. bouwhoogte van:
 - 1. bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
 - 2. bedrijfswoningen maximaal 10 m;
 - 3. teeltondersteunende voorzieningen maximaal 4 m;
 - 4. kassen maximaal 6 m;
- e. inhoud van een bedrijfswoning maximaal 750 m³;
- f. afstand tot de perceelsgrens minimaal 5 m, dan wel de bestaande kleinere afstand.
- g. 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;
- h. in afwijking van het bepaalde onder a, bedraagt de oppervlakte van stallen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stal 2' maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' aangegeven oppervlakte. Voor de goot- en bouwhoogte geldt een maximum van respectievelijk 3 m en 5 m;
- i. in afwijking van het bepaalde onder a, bedraagt de oppervlakte van het gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afzonderlijk bijgebouw' maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' aangegeven oppervlakte. De goothoogte bedraagt maximaal 3 m en de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m.

3.2.3

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.

3.2.4

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

- a. sleufsilos, kuilvoerplaten, voedersilos, mestopslagplaatsen en paardenbakken ten behoeve 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:
 1. voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 m;
 2. voor (het verlengde van) een naar de openbare weg gekeerde zijgevel maximaal 1 m;
 3. achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 m;
- e. bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak maximaal 6 m;
- f. de oppervlakte van een paardenbak buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 800 m²;
- g. bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak maximaal 1,5 m;
- h. de oppervlakte van een paardenbak ten behoeve van een paardenhouderij binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 1200 m².

3.3 afwijken van de bouwregels

3.3.1 overschrijding bouwgrenzen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 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.

3.3.2 bouwen buiten bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 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.

3.3.3 teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak uitsluitend gedurende de periode 1 april tot en met 31 augustus, mits:

- a. wordt aangetoond dat de teeltondersteunende voorzieningen noodzakelijk zijn voor de agrarische bedrijfsvoering;
- b. de voorzieningen aansluitend aan het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte per bedrijf maximaal 5.000 m² bedraagt;
- d. de bouwhoogte maximaal 1,50 m bedraagt;
- e. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- f. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

3.3.4 oppervlakte teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 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.

3.3.5 afstand tot perceelgrens

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder f 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.

3.3.6 sleufsilos, kuilvoerplaten en mestopslagplaatsen buiten het bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.4 onder a en g 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.

3.3.7 verhoging bouwhoogte voedersilo

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.4 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.

3.3.8 bouwen tot voor de voorgevel van de bedrijfswoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2 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.

3.4 specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt mede verstaan:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - erfinrichting 1' 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".
- b. 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.

3.5 afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 bloembollen- en sierteeltbedrijven

~~3.4.1 bloembollenteelt en sierteeltbedrijven~~

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a voor de vestiging van ~~bloembollenteelt~~-bloembollen- 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.

3.5.2 vergroting staloppervlak in verband met dierenwelzijn of betere bedrijfsvoering

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a sub 2 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.

3.5.3 paardenbakken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder e 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' of de bestemming 'Wonen - Agrarisch';
- b. de oppervlakte maximaal 800 m² bedraagt;
- c. het zicht op het vrije veld 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.

3.5.4 nevenactiviteiten milieuvriendelijk niet-agrarisch bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a voor het toestaan van bij het agrarische bedrijf behorende en daaraan ondergeschikte activiteiten, mits:

- a. 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;
- b. 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 inbandige opslag van caravans met uitzondering van gronden met de bestemming Waarde - GNN~~Waarde - EHS~~ waar een absoluut maximum geldt van 750 m²;
- c. 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.

3.5.5 nevenactiviteiten kleinschalige woon-werkcombinaties

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a voor het toestaan van bij het agrarische bedrijf behorende en daaraan ondergeschikte activiteiten, mits:

- a. 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 inbandige opslag van caravans;
- b. 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;
- c. 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.

3.5.6 bed en breakfast

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1, 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.

3.5.7 verruimde nevenactiviteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a en in aanvulling op het bepaalde in de artikelen 3.5.4 en 3.5.5 voor het toestaan 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 20% als genoemd in 3.5.4 onder b en 3.5.5 onder b, mits er sprake is van een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op en rondom de locatie.

3.5.8 tweede bedrijfswoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder b ten behoeve van het realiseren van een tweede bedrijfswoning door nieuwbouw, 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 3.2.2 en 3.2.3.

3.5.9 tweede bedrijfswoning in de voormalige deel

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder b ten behoeve van het realiseren van een tweede bedrijfswoning waarbij een karacteristiek (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 3.2.2 en 3.2.3..

3.5.10 kleinschalig kampeerterrein

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder g voor het toestaan 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 wordt 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.

3.5.11 sanitaire voorzieningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikelen 3.1 en 3.2.2 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.

3.6 wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 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 en/of vergroting 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 bouwvlak 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 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 een compact bouwvlak blijft bestaan;
- g. uit een landschapsplan de ruimtelijke inpassing van het bouwvlak 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.

3.6.2 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~~ ~~karacteristieke~~ 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.

3.6.3 omschakeling van agrarisch bedrijf naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch', zonder bouwvlak, waarbij een (voormalig) agrarisch bedrijfsgebouw, dat is aangebouwd aan de bestaande bedrijfswoning in gebruik mag worden genomen voor de woonfunctie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen beperkt dient 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 bijgebouwen zijn toegestaan tot een gezamenlijk oppervlakte van 200 m² mits:~~

1. ~~de grotere oppervlakte noodzakelijk is in verband met het hobbymatig telen van gewassen en/of het houden van dieren;~~

2. ~~de aanvrager de beschikking heeft over gronden met een oppervlakte van minimaal 5.000 m² aansluitend aan de bestemming Wonen;~~

- 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. 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;
- f. geen sprake is van significante effecten op kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone.

3.6.4 omschakeling van agrarisch bedrijf naar milieuvriendelijk niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in bestemmingen Bedrijf en Agrarisch, 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 kan of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
- e. in aanvulling op het bepaalde onder 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. 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.

3.6.5 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 (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, met dien verstande dat in ieder geval een bouwvlak van 4.000 m² is toegestaan;
- j. buitenopslag uitsluitend wordt toegestaan:
 1. tot een oppervlakte van maximaal 50% van het achtererfgebied;
 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.

3.6.6 omschakeling van agrarisch bedrijf naar een kleinschalige woon-werkcombinatie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch', 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 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. buitenopslag uitsluitend wordt toegestaan:
1. tot een oppervlakte van maximaal de helft van de toegestane oppervlakte op grond van sub d, zulks met een maximum van 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.

3.6.7 omschakeling van agrarisch bedrijf naar manege

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming 'Sport' met de aanduiding 'manege', ten behoeve van een manege, mits:

- a. binnen de bestaande met omgevingsvergunning voor het bouwen gebouwde, bedrijfsgebouwen, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.500 m²;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, is tevens vervangende nieuwbouw toegestaan waarvan de oppervlakte niet meer dan 50% van de oppervlakte van te slopen, met omgevingsvergunning voor het bouwen gebouwde bedrijfsgebouwen, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, tot een maximum van 1.500 m²;
- c. het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen kan worden aangemerkt, wordt gesloopt;

d. geen buitenopslag plaatsvindt;

- d. 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;
- 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 vaststelling van het wijzigingsplan;
- f. de te realiseren buitenbak de maximale oppervlakte van 1.800 m² niet overschrijdt en aansluitend aan de bebouwing wordt gerealiseerd;
- g. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- 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. het aantal maneges binnen het plangebied niet meer dan 4 bedraagt;
- k. geen sprake is van significante effecten op kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 bestemmingsomschrijving

5.1.1

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven ter plaatse van de aanduidingen:
 1. 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulpbedrijf': een agrarisch hulpbedrijf;
 2. 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch, agrarisch hulpbedrijf en opslag': een loonbedrijf, opslagbedrijf en een intensieve veehouderij;
 3. 'specifieke vorm van bedrijf - overige bedrijvigheid': een bedrijf als bedoeld in bijlage 2 kolom type bedrijf;
 4. 'nutsvoorziening': een nutsvoorziening;
- b. wonen in maximaal één bedrijfswoning per bedrijf, dan wel het grotere bestaande aantal met dien verstande dat:
 1. geen bedrijfswoning is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
 2. inwoning is toegestaan in één van de aanwezige bedrijfswoningen;
- 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 de woning en niet meer dan 50% van het gezamenlijk vloeroppervlak van de woning en bijbehorende gebouwen, met een maximum van 150 m²;
- d. ~~een A watergang ter plaatse van de aanduiding 'water';~~

- d. gasdrukmeet- en regelstations, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven en bestaande nutsvoorzieningen.

5.1.2

Opslag is toegestaan tot een maximale hoogte van 4 m.

5.1.3

Detailhandel is uitsluitend toegestaan op de adressen zoals opgenomen in onderstaande tabel:

| Adres | Nummer | Bedrijf | Max. oppervlakte detailhandel |
|---------------|--------|-------------|---|
| NIEUWSTADSWEG | 17 | tuincentrum | 500 m ² |
| PARALLELWEG | 7 | tuincentrum | 2.360 m² 2.515 m ² |

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - vuurwerk' tevens is toegestaan de verkoop en opslag van vuurwerk met een oppervlakte van maximaal 45 m².

5.1.4

In aanvulling op het bepaalde in artikel 5.1.1 onder a sub 1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch, agrarisch hulpbedrijf en opslag' ~~'specifieke vorm van bedrijf - opslag en agrarisch'~~ de volgende regels:

- a. maximaal 2.025 m² van de bebouwde oppervlakte mag worden gebruikt ten behoeve van een loonbedrijf;
- b. maximaal 870 m² van de bebouwde oppervlakte mag worden gebruikt ten behoeve van opslag;
- c. maximaal 1.121 m² van de bebouwde oppervlakte mag worden gebruikt ten behoeve van een intensieve veehouderij.

5.2 bouwregels

5.2.1

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. voor zover een of meerdere bouwvlakken zijn opgenomen, mogen gebouwen uitsluitend binnen die bouwvlakken worden gebouwd;
- b. goothoogte maximaal 6 m;
- c. bouwhoogte van:
 1. bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
 2. bedrijfswoningen maximaal 10 m;
- d. oppervlakte bedrijfsgebouwen maximaal de in bijlage 2 kolom toegestane m² bij recht per bedrijf aangegeven oppervlakte, met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op nutsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- e. inhoud van de bedrijfswoning maximaal 750 m³;
- f. afstand tot de perceelsgrens minimaal 5 m, dan wel de bestaande kleinere afstand.

5.2.2

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.

5.2.3

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen 2 m;
- b. overkappingen 2,7 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4,5 m.

5.2.4

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

5.3 afwijken van de bouwregels

5.3.1 afstand tot perceelgrens

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.1 onder f 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.

5.3.2 toegestane oppervlakte van bedrijfsgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.1 onder d voor het vergroten van de toegestane oppervlakte van bedrijfsgebouwen tot maximaal de in bijlage 2 kolom toegestane m² na afwijking per bedrijf aangegeven oppervlakte, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake 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;
- b. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

5.3.3 bouwen tot voor de voorgevel van de bedrijfswoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2 voor de bouw van een erker en/of een luifel bij een 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.

5.4 specifieke gebruiksregels

5.4.1

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt mede verstaan een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een geluidzoneringsplichtige inrichting en bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo) met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens deze regels;
- b. een gebruik van de onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een hoogte van meer dan 4 m.

5.4.2

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag en agrarisch' is opslag uitsluitend toegestaan als 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.

5.5 afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 ander bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1.1 onder a voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, mits:

- a. het bedrijf is 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;
- b. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

5.5.2 bed en breakfast

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1, voor het toestaan van bed en breakfast voorzieningen in een **woningbedrijfswoning**, met dien verstande dat:

- a. het gebruiksvloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening niet meer bedraagt dan 40% van het gebruiksvloeroppervlak van de **woningbedrijfswoning** met een 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.

5.6 wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 andere bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toestaan van een bedrijf dat is opgenomen in categorie 3.1 van de in bijlage 3 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel een bedrijf 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 3.1, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe activiteit mag niet leiden tot een vergroting van de verkeersaantrekkende werking;
- b. er is sprake van ~~het perceel dient voorzien te zijn 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;
- c. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

- d. geen onevenredige aantasting vindt plaats van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. geen sprake is van significante effecten op kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone.

5.6.2 omschakeling van bedrijf naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch', zonder bouwvlak of 'Agrarisch met waarden', zonder bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen beperkt dient te blijven tot één dan wel het bestaande aantal woningen, ~~meerdere woningen binnen één woongebouw met een minimale inhoud per wooneenheid van 750 m³;~~
- 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 bijgebouwen zijn toegestaan tot een gezamenlijk oppervlakte van 200 m² mits:~~

-
- 1. ~~de grotere oppervlakte noodzakelijk is in verband met het hobbymatig telen van gewassen en/of het houden van dieren;~~

-
- 2. ~~de aanvrager de beschikking heeft over gronden met een oppervlakte van minimaal 5.000 m² aansluitend aan de bestemming Wonen;~~
-

- c. sanering plaatsvindt van 50% van de bedrijfsbebouwing met een minimum oppervlak van 500 m² dan wel 350 m² ter plaatse van de bestemming Waarde - GNN ~~Waarde - EHS~~, met uitzondering van monumentale ~~of karakteristieke~~ bebouwing;
- 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.



MEETRAPPOR

OBJECT

Vrijstaande Woning

ADRES

Oostendorperstraatweg 33 c

POSTCODE, PLAATS

8081 RJ Elburg

BOUWJAAR

1991

DATUM MEETRAPPOR

20-11-2025

RAPPORNUMMER

11-20251022470942

INHOUDSOPGAVE

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

OBJECT- EN INSPECTIEGEGEVENS



OBJECT VrijstaandeWoning
ADRES Oostendorperstraatweg 33 c
POSTCODE, PLAATS 8081 RJ Elburg
BOUWJAAR 1991

DATUM MEETOPNAME 11-11-2025
RAPPORTNUMMER 11-20251022470942
NAAM BOUWKUNDIGE INMETER I. Langermans

HANDTEKENING BOUWKUNDIG INMETER

A handwritten signature in dark grey ink, appearing to be 'I. Langermans', written over a white background. The signature is stylized and somewhat abstract, with several loops and flourishes.

MEETCERTIFICAAT

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

| Meetcertificaat | Totaal | Meters |
|---|---------------|---------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen | 205 | m2 |
| Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte | 33.9 | m2 |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 69.2 | m2 |
| Externe bergruimte | 35.0 | m2 |
| Bruto inhoud woning | 893 | m3 |

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

MEETSTAAT

| Meetstaat | GO | OI | GGB | EB | B |
|----------------|---|---------------------------------------|---|--------------------------------|--------------------------|
| | Gebruiks- oppervlakte wonen in m2 | Overige in pandige ruimte in m2 | Gebouw gebonden buitenruimte in m2 | Externe bergruimte in m2 | Bruto inhoud in m3 |
| Begane grond | 138 | 33.9 | 59.8 | - | - |
| 1e Verdieping | 67.2 | - | 9.41 | - | - |
| Berging | - | - | - | 35.0 | - |
| | - | - | - | - | 893 |
| Totalen | 205 | 33.9 | 69.2 | 35.0 | 893 |

TOELICHTING BIJ HET MEETRAPPORT

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

Informatie over het meetrapport

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

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

Gehanteerde begrippen en meetinstructie

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

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

GEBRUIKS- OPPERVLAKTEN

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

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

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

De volgende onderdelen dienen niet meegerekend te worden tot gebruiksoppervlak:

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

1. Gebruiksoppervlakte wonen

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

2. Gebruiksoppervlakte overige inbandige ruimte

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

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

3. Gebouwgebonden buitenruimte

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

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

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

4. Externe bergruimte

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

BRUTO INHOUD



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

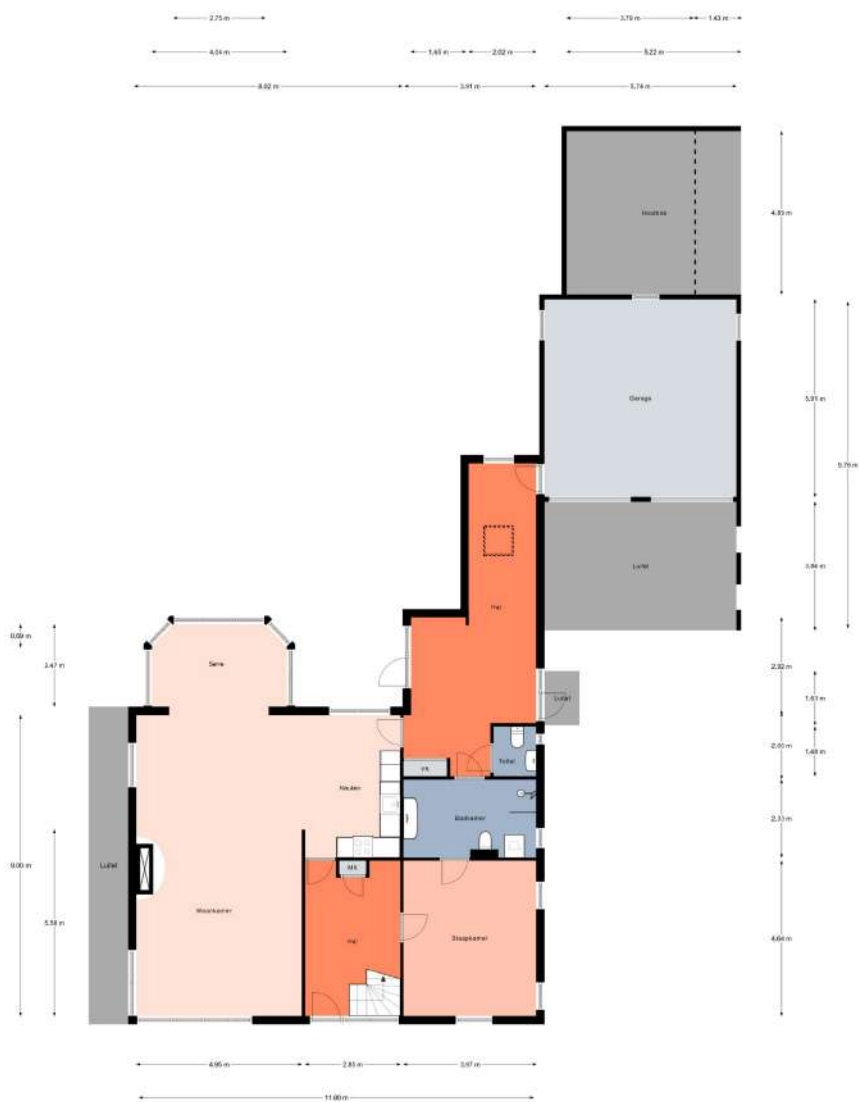
De “Meetinstructie bruto inhoud woningen” versiedatum juli 2019 kent vaste aannames omtrent de dikte van vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren, indien dit niet gemeten kan worden of de maten niet bekend zijn.

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

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

PLATTEGRONDEN

Begane grond



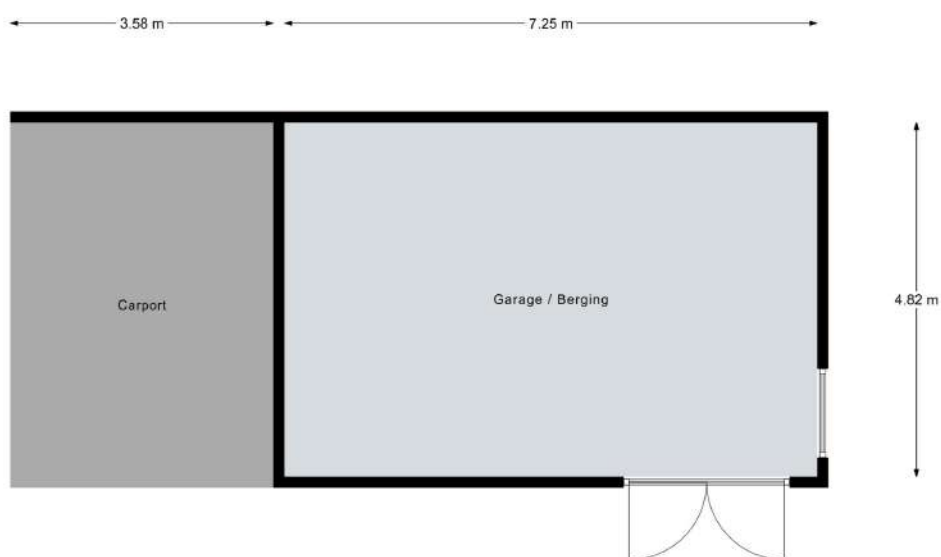
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Verdieping



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

Garage en Berging



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

REALAX

werkt voor makelaars

Realax is een samenwerkingspartner van:



CONTACT OOST

Hoofdkantoor

088-7800780

info@realax.nl

Kapperallee 91

7211 CC Eefde

CONTACT WEST

Rotterdam

010-8208582

info@realax.nl

www.realax.nl

Deze woning heeft energielabel

C



Isolatie

| | | | |
|----------------|-----|---|----|
| 1 Gevels | +/- | + | ++ |
| 2 Gevelpanelen | +/- | + | ++ |
| 3 Daken | +/- | + | ++ |
| 4 Vloeren | +/- | + | ++ |
| 5 Ramen | +/- | + | ++ |
| 6 Buitendeuren | +/- | + | ++ |

Installaties

| | | |
|-----------------|---|----------------|
| 7 Verwarming | HR-107 ketel | Verbeteradvies |
| 8 Warm water | Combiketel | Verbeteradvies |
| 9 Zonneboiler | Geen zonneboiler | Verbeteradvies |
| 10 Ventilatie | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters | Verbeteradvies |
| 11 Koeling | Geen koeling | |
| 12 Zonnepanelen | Niet aanwezig | Verbeteradvies |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Oostendorperstraatweg 33 C
8081RJ Elburg

BAG-ID: 0230010000002649

Detailaanduiding

Bouwjaar 1991
Compactheid 2,30
Vloeroppervlakte 188m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

L.J.W. Pelgröm

Certificaathouder

EnergieSchouw B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013083

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

8818204

KvK-nummer

82069441



Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. De energiezuinigheid wordt bepaald door de mate van isolatie en de energiezuinigheid van de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Ook de eventuele opbrengst van zonnepanelen wordt meegenomen in de berekening van het energielabel.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A⁺⁺⁺ het beste. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. **Uw woning gebruikt 194,80 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 35,67 kg CO₂ /m² per jaar.** De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgas aansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

194,80 kWh/m² per jaar

| G | F | E | D | C | B | A | A ⁺ | A ⁺⁺ | A ⁺⁺⁺ | A ⁺⁺⁺⁺ |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----------------|-----------------|------------------|-------------------|
| 380 | 335 | 290 | 250 | 190 | 160 | 105 | 75 | 50 | 0 | |

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

Warmtebehoefte in de wintermaanden



De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. **De warmtebehoefte van uw woning is 143,46 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte.** Bij een warmtebehoefte van maximaal 95 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 50 graden in de woning, zoals warmtepompen.

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja

nee

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



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

Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

Aandeel hernieuwbare energie



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

Indicatie energierekening

Prijspeil januari 2025

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

| | G | F | E | D | C | B | A | A ⁺ | A ⁺⁺ | A ⁺⁺⁺ | A ⁺⁺⁺⁺ |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|----------------|-----------------|------------------|-------------------|
| Laag | €320 | €310 | €305 | €305 | €290 | €270 | €240 | €240 | €235 | €225 | €220 |
| Gemiddeld | €440 | €435 | €430 | €420 | €390 | €360 | €330 | €325 | €315 | €300 | €295 |
| Hoog | €600 | €590 | €585 | €565 | €520 | €470 | €440 | €425 | €410 | €395 | €380 |

Kenmerken en maatregelen

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

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

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

Isolatie

1 Gevels

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

| Noordoost | | Zuidoost | | Zuidwest | |
|---------------------|-----------|---------------------|-----------|---------------------|-----------|
| Opp. | 0 6 R_c | Opp. | 0 6 R_c | Opp. | 0 6 R_c |
| 42,2 m ² | 2,41 | 19,9 m ² | 2,41 | 35,2 m ² | 2,41 |
| 1,1 m ² | 2,50 | | | 1,1 m ² | 2,50 |
| 0,7 m ² | 2,50 | | | 0,7 m ² | 2,50 |
| Noordwest | | Onbekend | | | |
| Opp. | 0 6 R_c | Opp. | 0 6 R_c | | |
| 20,1 m ² | 2,41 | 0,1 m ² | 2,41 | | |

Toelichting

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

Dankzij goede gevelisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Ook zorgt goede gevelisolatie voor een verhoging van het comfort in de woning. De woning is gelijkmatiger warm doordat de muren minder kou afgeven.

In nieuwere woningen is een goede isolatie standaard aanwezig. Bij oudere woningen is er vaak sprake van een niet-geïsoleerde spouwmuur. In dat geval is spouwmuurisolatie een, in verhouding, goedkope manier om de gevel te isoleren. Met het na-isoleren van de spouw wordt een matige isolatiewaarde gehaald ($R_c = 1,0$ tot $1,7$ m²K/W). Er zijn ook andere mogelijkheden. Denk aan isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Deze geven een betere isolatiewaarde, maar zijn ook duurder.

1 Gevels (vervolg)

Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer na-geïsoleerd. Het is dan verstandig om de gevels direct goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (R_c 6,0 m²K/W).

2 Gevelpanelen

Hieronder ziet u de oppervlakken en U-waarden (isolatiewaarden) van de gevelpanelen van uw woning. Hoe lager de U-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Noordoost

Opp. 0 4 U
0,5 m²  1,50

Zuidwest

Opp. 0 4 U
0,7 m²  1,50

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

Verbeteradvies: geïsoleerde gevelpanelen

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

Toelichting

Gevelpanelen zijn dichte, ondoorzichtige vlakken die in een kozijn zitten. Gevelpanelen komen bijvoorbeeld voor onder ramen. Gevelpanelen worden ook wel vulpanelen genoemd. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van gevelpanelen wordt gekeken naar de combinatie van het paneel en het kozijn waarin het paneel zit. De isolatiewaarde van de gevelpanelen wordt uitgedrukt in een U-waarde. Hoe lager de U-waarde, hoe beter de isolatie is. Geïsoleerde gevelpanelen houden de warmte beter in de woning in de winter. Hoe groter het gevelpaneel, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Met goed geïsoleerde gevelpanelen verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Zeker als er een radiator voor het gevelpaneel staat. Ook levert een goed geïsoleerd gevelpaneel een verhoging op van het comfort in de woning.


Als u de gevelpanelen vervangt, is het verstandig om te kiezen voor goed geïsoleerde panelen.

Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (U-waarde van 1,4 W/m²K).


3 Daken

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


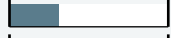

Zuidoost

Opp. 0 8 R_c
60,8 m²  2,00

Noordwest

Opp. 0 8 R_c
55,2 m²  2,00

Horizontaal

Opp. 0 8 R_c
18,6 m²  2,00
8,2 m²  2,50
4,3 m²  2,50

3 Daken (vervolg)

Toelichting

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

Dankzij goede dakisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2 . Afhankelijk van het type dak, schuin dak met pannen of een plat dak, is isoleren aan de binnenkant of buitenkant mogelijk. Het juiste gebruik van dampremmende folie is daarbij een middel om vocht en houtrot in het dak te voorkomen.

Als uw dakbedekking aan vernieuwing toe is of u wilt het dak na-isoleren, isoleer dan meteen richting de streefwaarde (R_c 8,0 m^2K/W).

4 Vloeren

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

Vloeren

| Opp. | 0 | 3,5 | R_c |
|-------------|---|-----|-------|
| 105,8 m^2 | | | 1,93 |
| 18,9 m^2 | | | 1,93 |
| 8,2 m^2 | | | 2,50 |

Toelichting

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

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

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

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

5 Ramen

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

Noord

| Opp. | 0 | 7 | U_w |
|--------------------|---|---|-------|
| 2,1 m ² | | | 2,90 |

Noordoost

| Opp. | 0 | 7 | U_w |
|--------------------|---|---|-------|
| 4,0 m ² | | | 2,90 |
| 3,7 m ² | | | 2,90 |
| 1,2 m ² | | | 2,90 |
| 1,2 m ² | | | 2,90 |
| 1,1 m ² | | | 1,80 |
| 0,8 m ² | | | 2,90 |
| 0,5 m ² | | | 5,10 |
| 0,5 m ² | | | 5,10 |
| 0,2 m ² | | | 5,10 |

Zuidoost

| Opp. | 0 | 7 | U_w |
|--------------------|---|---|-------|
| 4,1 m ² | | | 2,90 |
| 3,8 m ² | | | 5,10 |
| 2,0 m ² | | | 2,90 |
| 1,4 m ² | | | 2,90 |
| 0,5 m ² | | | 5,10 |

Zuidwest

| Opp. | 0 | 7 | U_w |
|--------------------|---|---|-------|
| 4,0 m ² | | | 2,90 |
| 4,0 m ² | | | 2,90 |
| 2,0 m ² | | | 2,90 |
| 1,9 m ² | | | 2,90 |
| 1,9 m ² | | | 2,90 |
| 1,2 m ² | | | 5,10 |
| 1,2 m ² | | | 5,10 |
| 1,1 m ² | | | 2,90 |
| 0,5 m ² | | | 5,10 |

West

| Opp. | 0 | 7 | U_w |
|--------------------|---|---|-------|
| 2,1 m ² | | | 2,90 |

Noordwest

| Opp. | 0 | 7 | U_w |
|--------------------|---|---|-------|
| 5,9 m ² | | | 2,90 |
| 2,9 m ² | | | 2,90 |
| 1,1 m ² | | | 2,90 |

Horizontaal

| Opp. | 0 | 7 | U_w |
|--------------------|---|---|-------|
| 0,4 m ² | | | 2,90 |

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

Verbeteradvies: ramen met HR⁺⁺ glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas

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

Toelichting

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

5 Ramen (vervolg)

Door goed isolerend glas, zoals HR⁺⁺-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Ook verhoogt goed isolerend glas het comfort in de woning. U heeft geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten.

Als uw kozijnen aan vervanging toe zijn, is dat het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren. Kies dan meteen voor een oplossing die richting de streefwaarde gaat (U_w van 1,0 W/m²K).

6 Buitendeuren

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

Noordoost

| Opp. | 0 | 4 | U_d |
|--------------------|---|---|-------|
| 1,5 m ² | | | 3,40 |
| 1,4 m ² | | | 3,40 |

Onbekend

| Opp. | 0 | 4 | U_d |
|--------------------|---|---|-------|
| 2,0 m ² | | | 2,70 |

Zuidoost

| Opp. | 0 | 4 | U_d |
|--------------------|---|---|-------|
| 1,4 m ² | | | 3,40 |

Zuidwest

| Opp. | 0 | 4 | U_d |
|--------------------|---|---|-------|
| 2,0 m ² | | | 3,40 |
| 2,0 m ² | | | 3,40 |
| 1,4 m ² | | | 3,40 |

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

Verbeteradvies: geïsoleerde buitendeur(en)

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

Toelichting

Een buitendeur met weinig glas (zoals veel voordeuren) telt in het energielabel als een buitendeur. Deuren met veel glas tellen voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van buitendeuren, wordt gekeken naar de combinatie van de deur met het kozijn.

De isolatiewaarde van buitendeuren wordt uitgedrukt in de U_d -waarde. Hoe lager de U_d -waarde, hoe beter de isolatie. Een geïsoleerde buitendeur houdt de warmte beter in de woning.

Met goed isolerende deuren verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Ook verhoogt een goed geïsoleerde deur het comfort in de woning. Belangrijk bij de plaatsing van een deur is dat deze in een geïsoleerd kozijn wordt gezet. Rondom de deur moet aan vier zijden een goede luchtdichting worden aangebracht.

Als u een buitendeur gaat vervangen, kies dan meteen voor een geïsoleerde buitendeur die richting de streefwaarde gaat (U_d van 1,4 W/m²K).

LET OP!**Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een woning**

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

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

Installaties

7 Verwarming

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

| Verwarmingstoestellen | Aangesloten opp. |
|-----------------------|----------------------|
| HR-107 ketel | 187,7 m ² |

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

Verbeteradvies: energiezuinig verwarmingstoestel voor verwarming en/of warm water

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

Hybride warmtepomp

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

Warmtepomp

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

Warmtenet

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

8 Warm water

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

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Warmwatertoestellen | Combitoestel |
| Douche met warmteterugwinning | Niet aanwezig |

Verbeteradvies: warmteterugwinning uit douchewater

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

Verbeteradvies: zonneboiler voor warm water en/of verwarming

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

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

10 Ventilatie

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

| Type ventilatiesysteem | Warmte-terugwinning | Wisselstroom-ventilator | Aangesloten oppervlakte |
|---|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters | Nee | Nee | 187,7 m ² |

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

Verbeteradvies: energie-efficiënt ventilatiesysteem

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

10 Ventilatie (vervolg)

Vraag-gestuurde mechanische afzuiging

Bij een vraag-gestuurd mechanisch ventilatiesysteem zuigt een ventilatie-unit lucht af uit de keuken, badkamer en toilet. CO₂-sensoren in de woonkamer en slaapkamers, en een luchtvochtigheids-sensor in de badkamer, meten continu de luchtkwaliteit. Ze bepalen op basis daarvan hoeveel lucht er moet worden afgevoerd. Op deze manier wordt de woning altijd voldoende geventileerd. Op momenten dat er niemand aanwezig is, schakelt het systeem naar een lagere stand, waardoor het energiegebruik verlaagd wordt.

Ventilatie met warmterugwinning

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

11 Koeling

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

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

| Koeltoestellen | Aangesloten oppervlakte |
|----------------|-------------------------|
| Geen koeling | n.v.t. |

12 Zonnepanelen

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

| Wattpiekvermogen | Oriëntatie | Oppervlakte |
|-------------------|------------|-------------|
| Geen zonnepanelen | n.v.t. | n.v.t. |

Verbeteradvies: zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking

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

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

Twijfels of klachten?

Bent u eigenaar van de woning? Neem dan eerst contact op met de energieadviseur als u het niet eens bent met uw energielabel.

U kunt dan uitleggen waarom u het niet eens bent met uw energielabel. Mogelijk krijgt u een nieuwe opname of wijziging in de bestaande opname. Komt u er met uw energieadviseur niet uit? Neem dan contact op met de certificaathouder die het label geregistreerd heeft.

De naam van de certificaathouder staat op de eerste pagina van dit energielabel.

Vindt u dat de certificaathouder uw melding niet goed afhandelt? Neem dan contact op met de certificerende instelling.

Deze instelling controleert de certificaathouder. De naam vindt u ook op de eerste pagina van dit energielabel.

Bent u huurder? Twijfelt u als huurder of het geregistreerde energielabel wel klopt? Neem dan contact op met de verhuurder.

De verhuurder kan dan contact opnemen met de certificaathouder om de melding te behandelen. Vindt u dat uw verhuurder uw melding niet goed behandelt en heeft het energielabel invloed op uw huurprijs? Dan kunt u de [Huurcommissie](#) inschakelen.

Meer informatie

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.zoekjeenergielabel.nl, www.ep-online.nl of in MijnOverheid. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden.

Op www.verbeterjehuis.nl kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Dit document is digitaal ondertekend. U kunt de echtheid van het document controleren. Hoe dat in zijn werk gaat leest u op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid.

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 houtverniersers 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/hypothek

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

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Met betrekking tot deze woning is de makelaar adviseur van verkoper. Wij adviseren u een deskundige (NVM-)makelaar in te schakelen die u begeleidt bij het aankoopproces. Indien u specifieke wensen heeft omtrent de woning, adviseren wij u deze tijdig kenbaar te maken aan uw aankopend makelaar en hiernaar zelfstandig onderzoek te (laten) doen. Indien u geen deskundige vertegenwoordiger inschakelt, acht u zich volgens de wet deskundig genoeg om alle zaken die van belang zijn te kunnen overzien. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden. NENCLAUSULE De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

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