



TE KOOP
FRAAIE WOONBOERDERIJ
HOOIWEG 19 TE ZWOLLE



- Landelijk wonen, met de stad om de hoek
- Royale woonboerderij (ca. 931 m³) met slaapkamer en badkamer op de begane grond
- 6 slaapkamers op de eerste verdieping
- Perceelsoppervlakte van 2.950 m²
- Woning heeft energielabel B

VRAAGPRIJS € 949.000,00 K.K.

Inlichtingen bij ing. J.W.H. (André) Olden, T 0570 54 41 40 / M 06 11 60 87 14
zie voor meer objecten: www.oldenmakelaars.nl, www.drone-makelaars.nl en www.funda.nl



OMSCHRIJVING

Op zoek naar rust, ruimte en privacy, maar toch dicht bij alle voorzieningen van Zwolle?

Deze karakteristieke woonboerderij uit 1925 ligt in het buitengebied van Zwolle, op slechts 2,5 km van Berkum en 10 minuten van het centrum.

Hier combineert u het beste van twee werelden: landelijk wonen met de stad binnen handbereik.

WOONHUIS

De woonboerderij is in 1925 gebouwd, is opgetrokken uit steens metselwerk met binnenblad (spouw). Het pand is voorzien van een zadeldak met wolfseinden, gedekt met dakpannen. De boerderij is in de tijd verbouwd met o.a. het realiseren van een woonkamer in het voormalig achterhuis. Het woonhuis is voorzien van kunststof raamkozijnen met isolerende beglazing (1992), met op de eerste verdieping enkele dakramen met isolerende beglazing.

De woonboerderij wordt verwarmd door middel van een centraal verwarmingssysteem (HR-Combiketel, INTERGAS, 2015, aardgas) met vloerverwarming in de woonkamer in het achterhuis en radiatoren in de overige ruimtes op de begane grond en eerste verdieping. Daarnaast is in de woonkamer in het voorhuis een in pandig open haard kachel als bijverwarming aanwezig en een houtkachel in de woonkamer in het achterhuis.

In de woonkamer (voorhuis), keuken, gang en entree is een fraaie natuurstenen vloer aanwezig.

De warmwatervoorziening geschiedt via de combiketel en een close-inn boiler in de keuken.

De inhoud van de boerderij bedraagt circa 931 m³, met een woonoppervlakte van 261 m² (bron: meetrapport realax).

De boerderij is voorzien van de volgende vertrekken:

- Begane grond:
- Entree tussen woonhuis en schuur en de kas, met toegang naar de hal. Via de hal met trapopgang kan men naar de woonkeuken, woonkamer (achterhuis) en badkamer.
 - De woonkeuken is voorzien van aanrecht met onder- en bovenkasten en inbouwapparatuur. In de keuken heeft met toegang tot een kleine kelder.
 - Via de keuken komt men in de woonkamer van ca. 36 m² in het voorhuis, voorzien van inzet open haard en natuurstenen vloer.
 - Via de hal heeft men toegang tot de tweede grote (woon) kamer van maar liefst 57 m² met uitzicht op de tuin door de grote glazen raampartij. Een heerlijke ruimte om te verblijven, een kantoorwerkplek in te richten of een atelier om te schilderen. Via deze woonkamer heeft men toegang tot de (ouder) slaapkamer van ca. 23 m², alsmede een gang/ruimte met een 4 persoons sauna (elektrisch), vaste kasten, een tweede (slaap)kamer en berging (cv-ruimte).
 - De badkamer – aangelegd omstreeks 2000 - is voorzien van een ruim ligbad met douche, enkele wastafel, toilet en wasmachine opstelling.
- Eerste verdieping:
- Via de trap vanuit de hal komt men op de overloop, met toegang tot 6 slaapkamers waarvan 2 slaapkamers aan de voorzijde. Er bevindt zich een toilet op de eerste verdieping. De verdieping is tevens via een open trap vanuit de woonkamer in het achterhuis te bereiken.

De keuken is in 2005 aangelegd/gemoderniseerd en voorzien van een aanrecht met boven- en onderkasten en inbouwapparatuur met onder meer een inductie kookplaat (4-pits, INVENTUM), afzuigkap, oven (ZANUSSI), combi-magnetron (ZANUSSI) en een koelkast. En in een separaat aanrechtblok met spoelbak, vaatwasser (BOSCH) en opstelling van losse koffiemachine.

Aan nutsvoorzieningen zijn aardgas, elektra en water (VITENS) en glasvezel aanwezig. De woonboerderij is niet aangesloten op de riolering maar op een beerput. De rioleringsleiding ligt nabij de verharde openbare weg (Hooiweg).

Het woonhuis verkeert in een voldoende tot goede staat van onderhoud.

Om de woonboerderij is een ruime tuin aanwezig met veel fruitbomen, vijver, terrassen voor en achter en veel groen. Rondom ontsloten met houtopstanden waardoor de wind vanaf het land gebroken en de privacy gewaarborgd wordt.

Voor het woonhuis is het energielabel B afgegeven, geldig tot 28 oktober 2035. Dit label is mede op dit niveau door de aanwezigheid van 33 zonnepalen op het dak van het woonhuis en de naast gelegen schuur. Deze zonnepanelen zijn in 2014 (22 stuks, 260 Wp) en 2019 (11 stuks, 305 Wp) aangelegd.

Deze prachtige woonboerderij ligt op enkele fiets- en autominuten afstand van de stad Zwolle, welke beschikt over een groot scala aan basisscholen, scholen voor het voortgezet en hoger beroepsonderwijs (o.a. Windesheim), diverse kerken, een groot winkelbestand en een ruim verenigingsaanbod op het gebied van sport en cultuur.

Een stad met een grote aantrekkingskracht vanuit de regio voor werk in het ISALA ziekenhuis, de diverse kantoorpanden aan en nabij de A28 en de industriegebieden.

De boerderij ligt nabij de provinciale weg N36 (Raalte-Zwolle) en N757 (Wijthmen-Dalfsen). De snelweg A28 (Zwolle-Amersfoort) is in ca. 10-15 autominuten te bereiken. Voor woon-werk verkeer dus ideaal om buitenaf te wonen en nabij de dagelijkse boodschappen te doen in Berkum (2,5 km), Dalfsen (7 km) of de stad Zwolle (2,8 km).



FOTO'S WOONHUIS







||



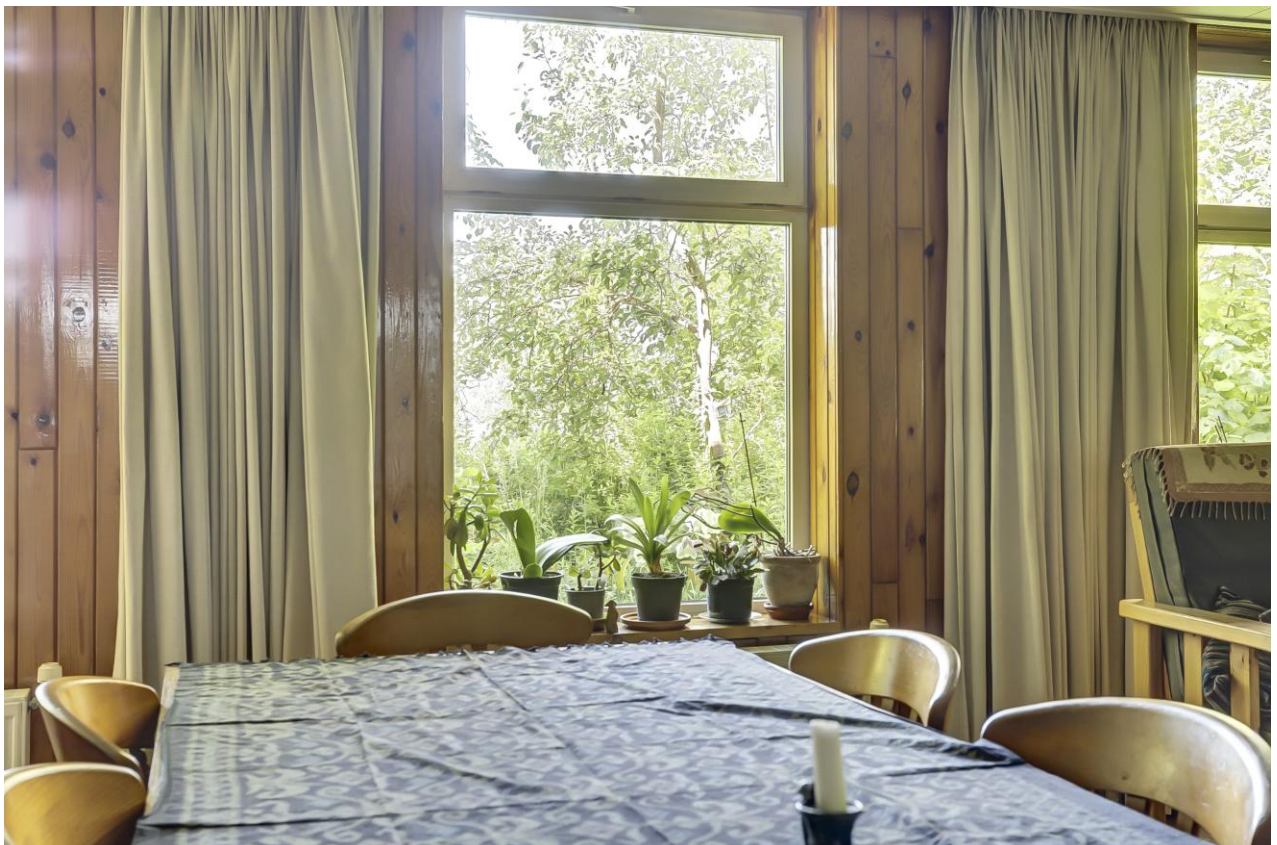


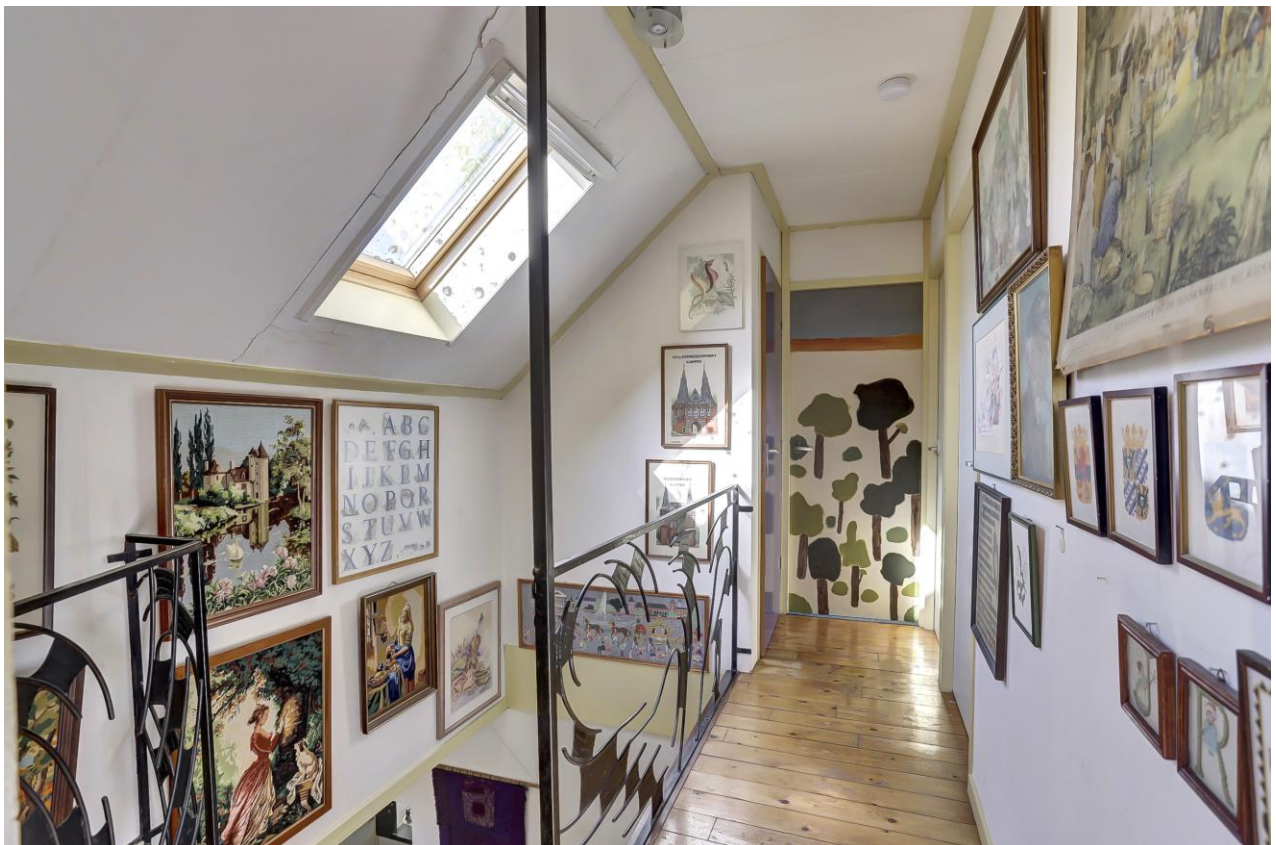




























BIJGEBOUW

Schuur/berging

Aan de zuidzijde van de boerderij is via de hal de schuur/berging bereikbaar, met de afmetingen van ca. 7 m x 12 m (ca. 84 m²). Tussen de buitenmuren van de boerderij en schuur is een glazen dak aangebracht waarmee eigenaar een tuinkas heeft gerealiseerd van 2 m breed en 9,7 m lang. Hier kan men eigen groentes en kruiden kweken en bloemen voor op de vaas laten groeien.

De schuur/berging is opgetrokken uit steens muren en gedekt met asbesthoudende golfplaten. De schuur is thans ingericht voor de stalling van fietsen, tuingereedschap, de oogst van de fruitbomen en een werkplaats, met voor in de schuur een inpandige ruimte/berging.

Op het dak van de schuur zijn een deel van de 33 zonnepalen gelegd, samen met een deel op het dak van het woonhuis. Totaal zijn er 33 stuks zonnepanelen aanwezig, waarvan 22 stuks (2014) met een capaciteit van 260 Wp per stuk, aangesloten op een omvormer en 11 stuks (2019) met een capaciteit vna 305 Wp per stuk, eveneens aangesloten op een omvormer.

De onderhoudstoestand van de schuur is redelijk tot goed.

Hooiberg

Ten zuiden van de schuur/berging staat een voormalige hooiberg. De open zeskantige hooiberg heeft een doorsnede van ca. 7 m en is in gebruik als autogarage en opslag van hardhout. De kap is gedekt met metalen platen en rust met de houten kapconstructie op 6 houten staanders.

De onderhoudstoestand van de schuur is redelijk tot goed.

Verhardingen

Op het erf is een klein deel verhard met betonklinkers.

Erfperceel

De woonboerderij wordt te koop aangeboden met 2.950 m² grond, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie AB, de nummers 80 en 81.

FOTO'S BIJGEBOUWEN

















||







OVERIGE ZAKEN:

Bestemming en vergunningen

Volgens de vigerende beheersverordening “Buitengebied Herfte Wijthmen, herziening 1” van de gemeente Zwolle (onherroepelijk in werking op 30 maart 2023) valt het gebied en de locatie onder ‘Besluitvlak X’. In de beheersverordening wordt verwezen naar de onderliggende beheersverordening “Buitengebied Herfte Wijthmen” – vastgesteld 01 juli 2013 – waar de locatie bestemd is als “Wonen” en “Tuin”, en een hoekje “Leiding – Hoogspanningsverbinding”. (bron: omgevingsloket, Regels op de kaart). De voorliggende beheersverordening is een correctieve herziening van de op 1 juli 2013 door de raad vastgestelde beheersverordening Buitengebied - Herfte, Wijthmen.

Volgens het rapport ‘**Ruimtelijk Toekomstperspectief Ons Zwolle van Overmorgen mei 2025**’ van de gemeente Zwolle is op deze locatie géén grootschalige woningbouw voorzien, ook niet in de lange termijnvisie. Het gebied is een overgangsgebied met groen en waterberging. Bekijk het rapport via de link <https://www.zwolle.nl/file/ruimtelijk-toekomstperspectief> en delen uit het rapport – toegespitst op de Hooiweg 19 – in het MOVE document dossier.

BIJZONDERHEDEN

Voor het woonhuis is het energielabel B afgegeven, geldig tot 28 oktober 2035.

In de koopakte zullen een aantal artikelen en clausules worden opgenomen om een en ander te duiden, de rechten en plichten van zaken goed vast te leggen voor partijen. Dit betreft o.a. de volgende clausules en zakelijk rechten:

- **Ouderdomsclausule**, waarbij koper bekend is dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten;
- **Asbestclausule**, waarbij koper verklaart bekend te zijn met de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in of op de onroerende zaak. Op de schuur/berging zijn asbesthoudende golfplaten als dakbedekking aanwezig. Gelet op de bouwtijd van de boerderij en nadien uitgevoerde verbouwingen van voor dat de huidige eigenaar, eigenaar is geworden, kan het zijn dat er asbesthoudende materialen in het woonhuis zijn toegepast (brandwerende wanden, dakbeschot). Dit is niet uit te sluiten;
- **Aanwezigheid van houtvernietigende organismen**, waarbij koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van houtvernietigende organismen zoals boktor en houtworm in het gebouwde, mede gelet op de ouderdom van de onroerende zaak;
- **Aanwezigheid van een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Saranne BV te Arnhem in verband met aanwezigheid van bovengrondse leidingen**. Dit geldt voor de meest zuidoostelijke hoek van het perceel Zwolle sectie AB nummer 81 ged. en nummer 80 (30 m²). De bovengrondse leidingen lopen NIET over het perceel maar voor de uitvoering van het onderhoud maakt een hoekje deel uit van ‘de belaste strook’. In deze strook mogen geen bouwwerken aangelegd worden;
- **Aanwezigheid van een recht van opstal ten behoeve van Enexis Netbeheer BV te 's Hertogenbosch in verband met aanwezigheid van elektriciteitshuisje op perceel Zwolle sectie AB nummer 80**. Enexis dient voor het onderhoud toegang te kunnen krijgen tot dit perceel en hiervoor is een erfdienstbaarheid gevestigd. Enexis heeft ook mogelijkheid om via de zuidzijde van perceel 81 de kavel met het elektriciteitshuisje te kunnen bereiken, op de minst bezwarende wijze.

ROERENDE ZAKEN

Een lijst van zaken is bijgevoegd.



BELASTINGEN EN KOSTEN

De lasten bedragen voor deze locatie:

OZB	€	791,81	per jaar eigenaren (OZB-waarde 2026: € 873.000)
Gemeentelijke belasting (Riool, afval)	€	239,38	per jaar (tarief 2026)
Waterschapslasten	€	337,85	per jaar (tarief 2026)

AANVAARDING

Aanvaarding in overleg

BIJLAGEN

- | | |
|-----------------------------------|------------------------|
| - Plattegrond woning en schuren | - Kadastrale kaart |
| - Topografische en Google kaarten | - Roerende zaken lijst |
| - Bestemmingsplaninformatie | |

ALGEMEEN

Foto's brochure/internet

Een deel van de foto's van het woonhuis zijn gemaakt met een camera met een groothoeklens, om een goed beeld van de kamer en de ruimte te krijgen. Dat kan een vertekend/te groot beeld van de werkelijke afmetingen/inhoud/oppervlakte geven. Bij een bezichtiging kunt u echt waarnemen hoe groot de verschillende kamers en ruimtes zijn, naast de afmetingen zoals deze zijn vermeld op de plattegronden in de bijlagen.

Bezichtigingen

Uitsluitend via verkopend makelaar.

Wij stellen het zeer op prijs indien u ons na een bezichtiging laat weten wat u van het object vindt, en wellicht zijn er nog vragen cq. onduidelijkheden.

Uitnodiging

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het doen van een financieel voorstel/bieding. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u erop dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er ook een koopovereenkomst tot stand komt.

Voorbehouden/ Onderzoeksplicht

Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht terzake alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker ook terzake bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordening, e.d.

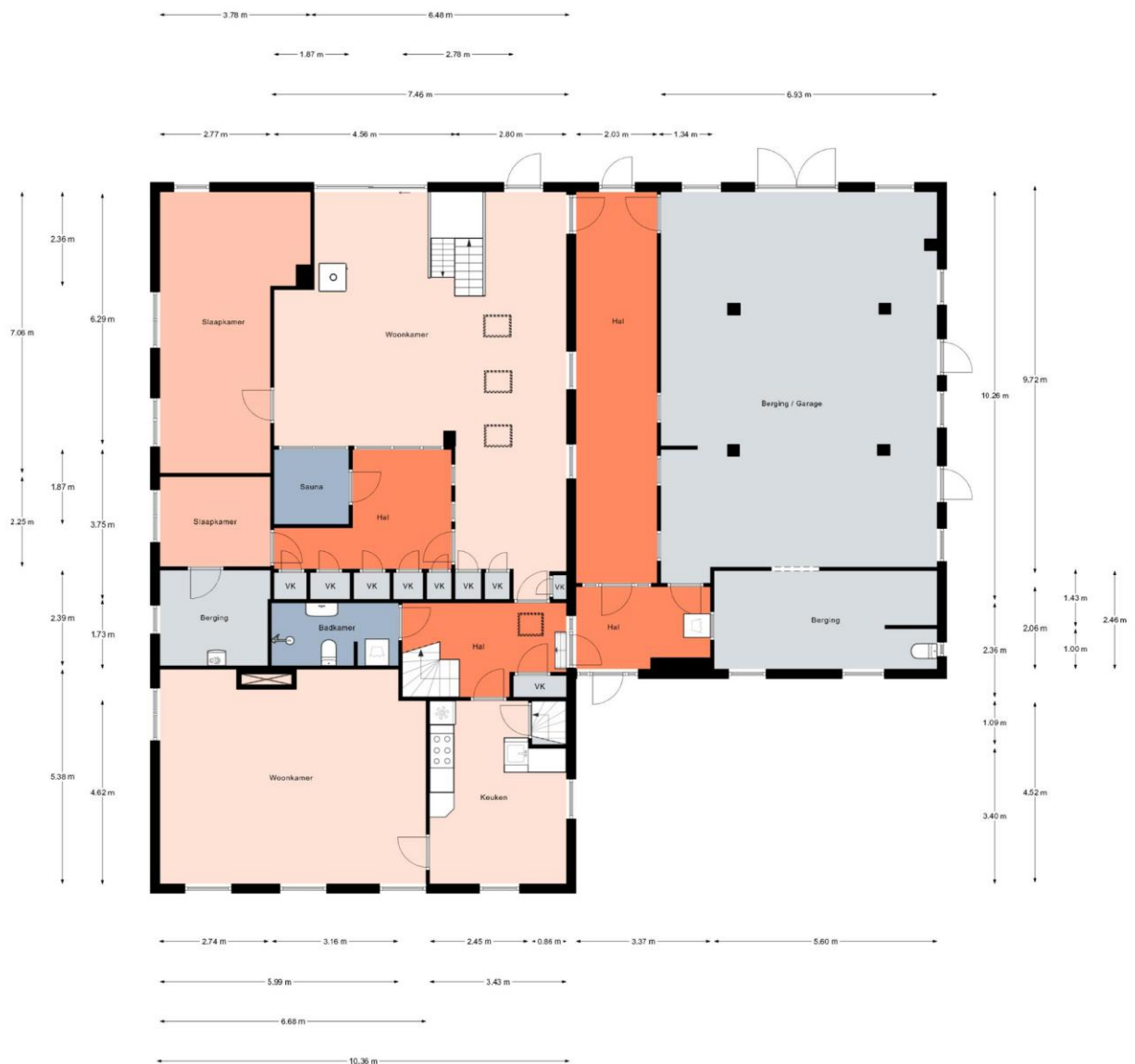
Raadpleeg uw eigen (NVM) makelaar!

Waarborgsom/bankgarantie

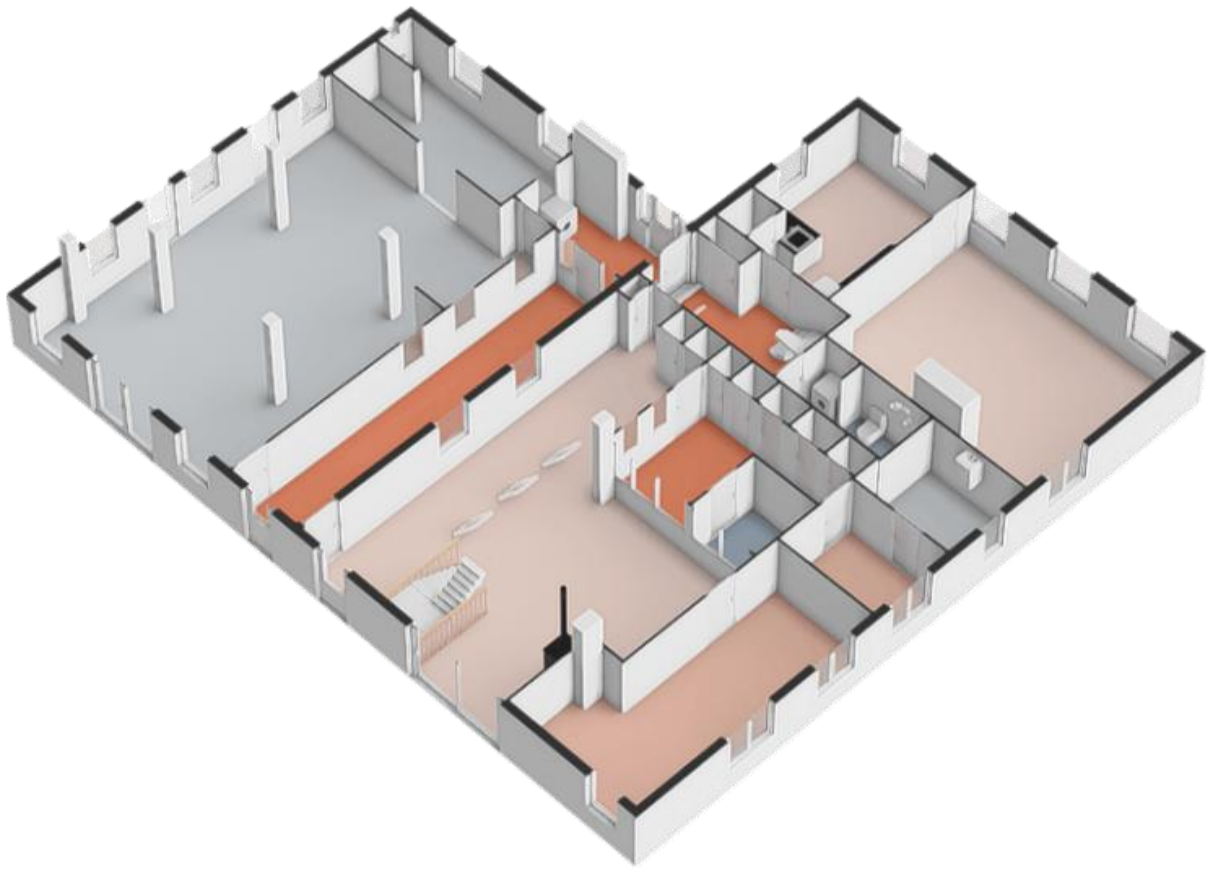
Indien een koopovereenkomst tot stand komt, zal als zekerheid een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld worden, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

De in deze brochure vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig als mogelijk samengesteld. Worden er echter toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daaraan geen rechten of aanspraken worden ontleend.

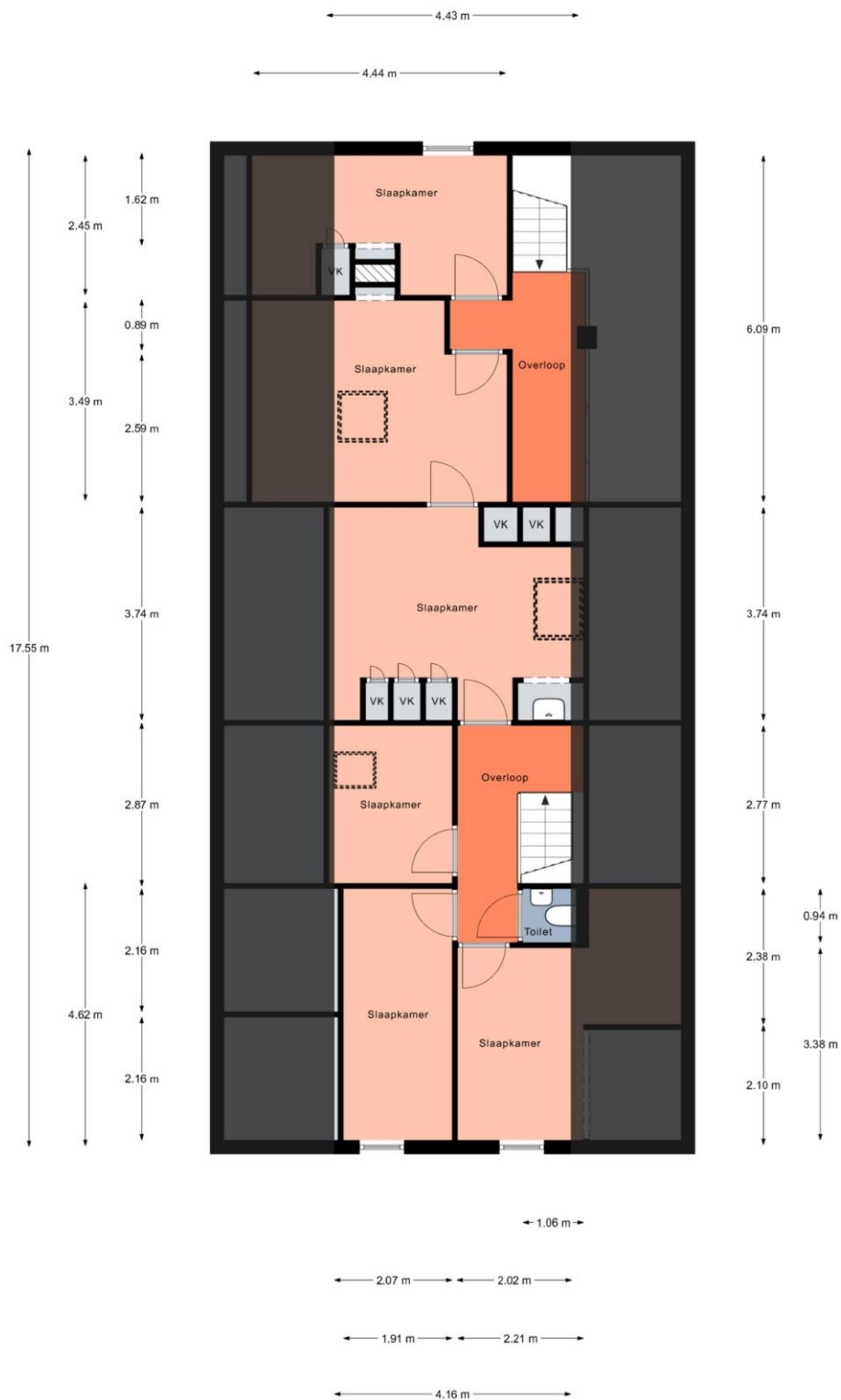
PLATTEGROND WONING EN SCHUREN BENEDENVERDIEPING



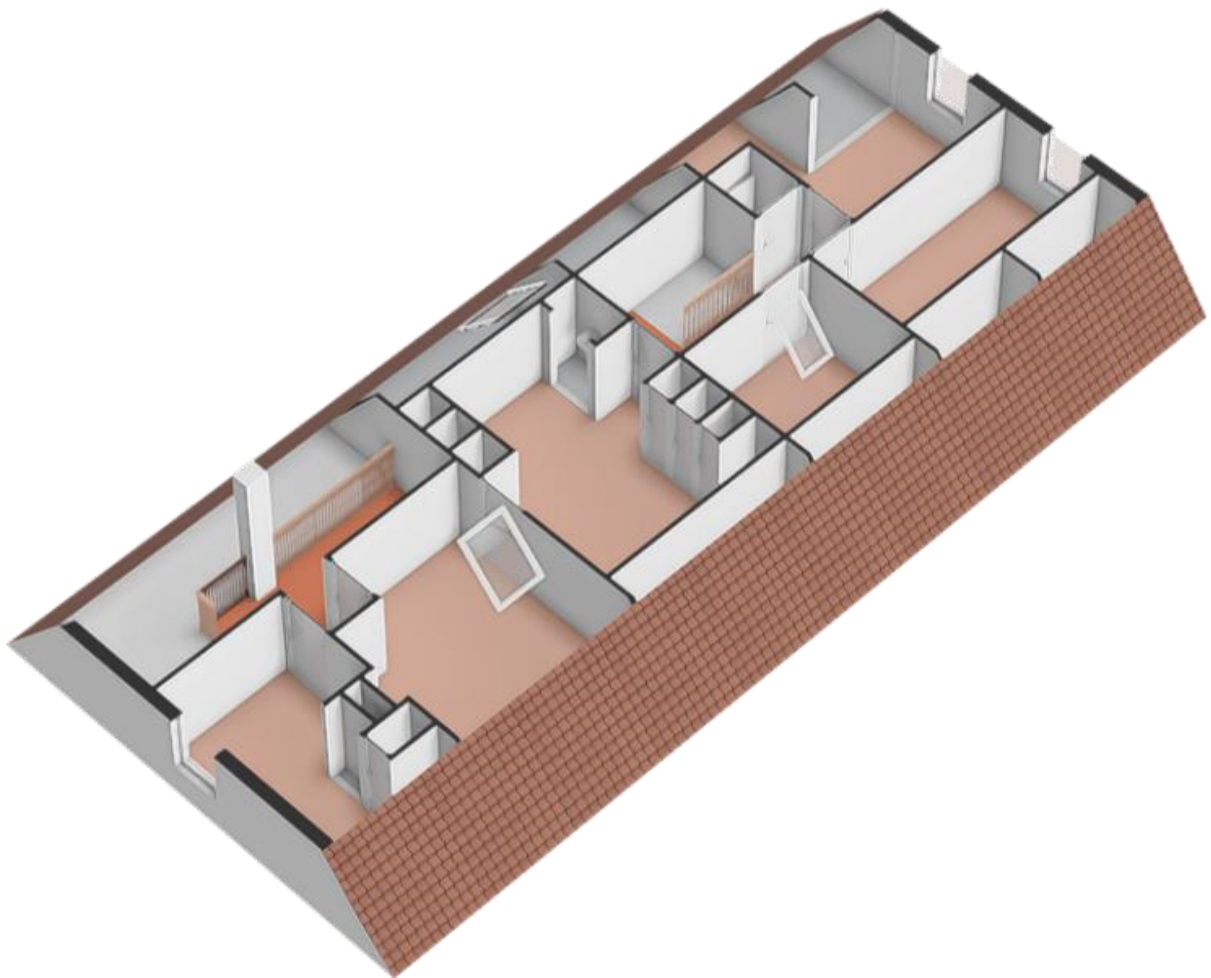
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.relax.nl



EERSTE VERDIEPING



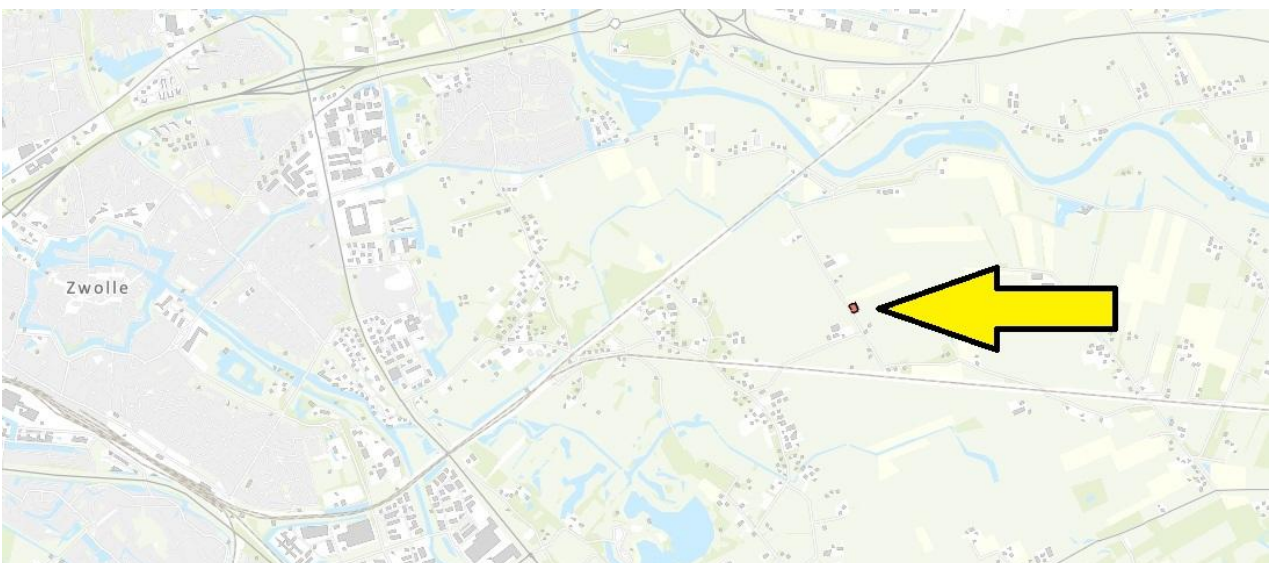
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



TOPOGRAFISCHE EN GOOGLE KAART







KADASTRALE KAART MET KAVELINDELING

Let op: gescande kaart is niet op schaal



ROERENDE ZAKEN LIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden over genomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	x	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen		x	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Witte kast slaapkamer beneden blijft achter en witte kast slaapkamer boven blijft achter, bedstee's en stapelbed blijven ook achter	☐	x	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	x	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	x	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	x
- Vitrages	☐	☐	☐	x
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	x
- Lamellen	☐	☐	☐	x
- Jaloezieën	☐	☐	☐	x
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	x
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	x	☐	☐	☐
- Parketvloer	x	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	x	☐	☐	☐
- Laminaat	x	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☐
Inbouw open haard met toebehoren woonkamer	x	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☐
Houtkachel in woonkamer achterhuis	☐	x	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☐
Designradiator(en)	x	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	x	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	x
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	x

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden over genomen	N.v.t.
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	☐	☐	☐
- Koelkast (keuken)	x	☐	☐	☐
- Vriezer (los, in de schuur)	☐	x	☐	☐
- Koelkast (los, in de schuur)	☐	x	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	x	☐	☐
- Vaatwasser	x	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	x
- Koffiezetapparaat	☐	x	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	x	☐	☐	☐
- Toilethouder	x	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	x	☐	☐	☐
- Fontein	x	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	x	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	x
- Douche (cabine/schermbord)	☐	☐	☐	x
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	x
- Wastafel	☐	☐	☐	x
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	x
- Planchet	☐	☐	☐	x
- Toiletkast	x	☐	☐	☐
- Toilet	x	☐	☐	☐
- Toilethouder	x	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	x	☐	☐	☐
- Wc (1e verdieping)	x	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	x	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden over genomen	N.v.t.
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	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	x
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	x	☐	☐	☐
- Close-inn boiler	x	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	x
Screens	☐	☐	☐	x
Rolluiken	☐	☐	☐	x
Zonwering buiten	☐	☐	☐	x
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- Isolatie	x	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	x
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	x
Zonnepanelen	x	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	x
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	x	☐	☐	☐
Beplanting behalve enkele met emotionele waarde)	x	☐	☐	☐
Beplanting (enkele met emotionele waarde)	☐	x	☐	☐
Alle potplanten	☐	x	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	x	☐	☐	☐
Buitenverlichting (los)	☐	x	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	x
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	x
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	x
(Broei)kas	☐	☐	☐	x
Kas tussen woonhuis en schuur blijft	x	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	x
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	x



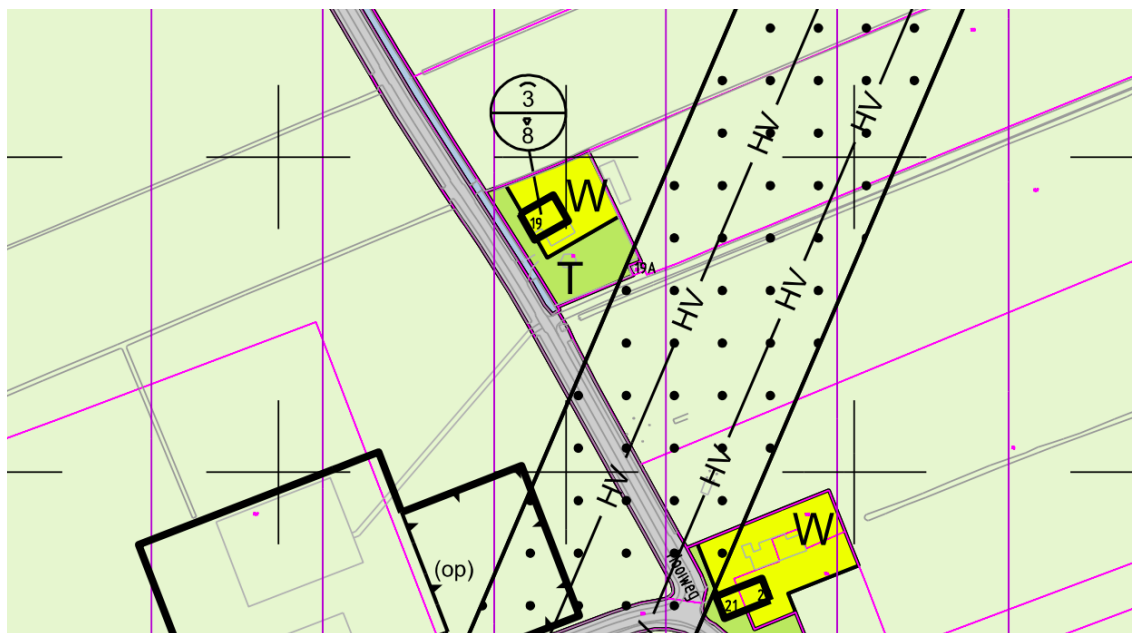
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	x	☐	☐
Boiler	☐	x	☐	☐
Zonnepanelen	☐	x	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

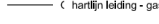
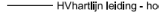
BESTEMMINGSPLANINFORMATIE HOOIWEG 19, ZWOLLE

(bron: omgevingsloket, DSO)

Beheersverordening	:	BV Buitengebied, Herfte Wijthmen
Planstatus	:	Geheel onherroepelijk in werking
Datum	:	vastgesteld 01-07-2013
IMRO	:	NL.IMRO.0193.BV13001-0002
Van toepassing op	:	kadastraal perceel Zwolle sectie AB nummer 80 en 81



LEGENDA

Plangebied  Plangebiedgrens	Gebiedsaanduidingen  geluidzone  geluidzone - Industrie  luchtvaartverkeerszone  vrijwaringszone - dijk	Bestemmingen  Agrarisch  Agrarisch met waarden - Landschap  Agrarisch met waarden - Natuur en landschap  Bedrijf  Bedrijf - Garage  Bedrijf - Verkoop punt motorbrandstoffen zonder lpg  Bos	Functieaanduidingen  bedrijfswoning  glastuinbouw  Rekenen	Recreatie - Volkstuin  R-VT Sport  S Sport - Golfbaan  S-GO Tuin  T Verkeer  V Verkeer - Erftoegangsweg  V-EWE Verkeer - Railverkeer  V-RV Water  WA Wonen  W Wonen - Buitenplaats  W-BU	Figuren  hantlijn leiding - gas  HV hantlijn leiding - hoogspanningsverbinding	Maatvoeringaanduidingen  bouwvlak  maatvoeringsvlak  maximum goothoogte (m)  maximum bouwhoogte (m)  maximum aantal wooneenheden  maximum bebouwd oppervlak (m2)  maximum volume (m3)
--	--	---	---	---	---	--

CO	Cultuur en ontspanning	(ts)	intensieve veehouderij	W-LAH	Wonen - Landhuis	→ relatie
GD-1	Gemengd - 1	(fv)	opslag	L-G	Dubbelbestemmingen	
GD-2	Gemengd - 2	(op)	paardenhouderij	L-HV	Leiding - Gas	
GD-3	Gemengd - 3	(ph)	paardehouderij	L-HV	Leiding - Hoogspanningsverbinding	
GS	Groen	(p)	parkeerterrein	WR-A	Waarde - Archeologie	
H	Horeca	(tsa-rbk)	specifieke vorm van agrarisch - rijbak	WR-L	Waarde - Landschap	
M	Maatschappelijk	(tsa-vhl)	specifieke vorm van agrarisch - veehouderij	WR-L	Waarde - Landschap openheid	
M-BP	Maatschappelijk - Begraafplaats	(tsa-rbk)	specifieke vorm van agrarisch - uitgesloten - rijbak	WR-L	Waarde - Landschap reliëf	
N	Natuur	(tsa-ahn)	specifieke vorm van bedrijf - agrarisch hulp- en nevenbedrijf	WS-WB	Waterstaat - Waterberging	
R-DR	Recreatie - Dagrecreatie	(tsa-ag)	specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik	WS-WK	Waterstaat - Waterkering	
				WS-WS	Waterstaat - Waterstaatkundige functie	

VERKLARING



- topografische gegevens van de bestaande bebouwing met huisnummers
- kadastrale grenzen en perceelnummers
- kadastrale sectiegrens

Bronhouder:	Schaal:	Formaat:	Bestandsnaam:
Gemeente Zwolle	1 : 1000	A0	BV13001-0002_03.pdf
Planjurist:	Getekend door:	Datum:	Bladnr:
G.J. Tromp	J.F.G. Grobbe	18-06-2013	3 van 3
			Vaststellingsbesluit:
			n.v.t.



Beheersverordening Buitengebied - Herfte, Wijthmen Kaart 3 NL.IMRO.0193.BV13001-0002 Vastgesteld



ruimte op orde

Zwolle

Gemeente Zwolle | Expertisecentrum | Ruimtelijke Planvorming | Lubeckplein 2 | 8017 JZ Zwolle | Postbus 10007 | 8000 GA Zwolle | 038-498 9111

Artikel 28 Wonen

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- eengezinshuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis;
- bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ongeschikt:

- garageboxen ten behoeve van woningen
- opritten, parkeervoorzieningen en paden;
- paardrijbakken ter plaatse van de gebiedsaanduiding "specifieke vorm van wonen - rijbak";

met de daarbij behorende:

- tuinen en erven;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

- er mogen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;

- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal wooneenheden per bouwvlak niet meer bedragen dan het aangegeven maximum;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot-, en bouwhoogte in meters niet meer dan de aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen, tenzij de bestaande goot- en/of bouwhoogte daarvan afwijkt, in welk geval de bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum geldt;
- d. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 400 m³, indien deze inhoud op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan kleiner is dan 400 m³;
- e. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 600 m³, indien deze inhoud op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan kleiner is dan 600 m³ en groter dan 400 m³;
- f. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³, indien deze inhoud op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan kleiner is dan 750 m³ en groter dan 600 m³;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)' mag de maximale inhoud van een woning niet meer bedragen dan het aangegeven maximum;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' mag het maximale bebouwde oppervlak niet meer bedragen dan het aangegeven maximum;
- i. indien de inhoud van een woning, zoals die bestaat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, groter is dan 750 m³, geldt die (grotere) inhoud als maximum;

28.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. er mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, maar er mogen geen zelfstandige hoofdgebouwen worden gebouwd;
- b. er mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van wonen - paardrijbak';
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, welke gelegen zijn op het erf dat zich bevindt:
 - 1. binnen deze bestemming;
 - 2. buiten het bouwvlak;
 - 3. achter de naar de weg toegekeerde grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan; mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van dat gedeelte van het erf tot een maximum van 100 m². Indien die oppervlakte op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan groter is dan 100 m², mag die grotere oppervlakte worden gehandhaafd op dezelfde plaats;
- d. goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag:
 - 1. indien aangebouwd niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 2. indien vrijstaand niet meer dan 3 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen.

28.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 - 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
 - 3. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. het plaatsen van zonnepanelen op maaiveld is niet toegestaan;
- d. lichtmasten ten behoeve van een hobbymatige paardrijbak zijn niet toegestaan;

28.2.4 Voorwaardelijke verplichting

- a. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen op het perceel Gooseveldsweg 8/8a dient te worden aangetoond dat de aanleg en instandhouding van bomen en andere beplantingen, zoals aangegeven in Bijlage 1 Beplantingsplankaart Gooseveldsweg 8, afkomstig uit het 'Rood voor Rood inrichtingsplan Beltman en Pierik te Zwolle d.d. 29-02-2009', is verzekerd;
- b. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen nabij het Kiekeboslantje dient te worden aangetoond dat de aanleg en instandhouding van bomen en andere beplantingen, zoals aangegeven in Bijlage 2 Verkaveling Kiekeboslantje is verzekerd.

28.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- e. de sociale veiligheid;
- f. een goede milieusituatie;
- g. de bescherming van de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

28.4 Afwijken van de bouwregels

28.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in de aanhef van artikel 28.2.1 om toe te staan dat een bouwvlak wordt vergroot, mits daardoor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. het bepaalde in artikel 28.2.1 onder c om toe te staan dat de goothoogte van een bouwwerk wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
- c. het bepaalde in artikel 28.2.1 onder c om toe te staan dat de bouwhoogte van een bouwwerk wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;
- d. het bepaalde in artikel 28.2.1 onder d om toe te staan dat de inhoud van een woning wordt vergroot tot maximaal 600 m³;
- e. het bepaalde in artikel 28.2.1 onder e om toe te staan dat de inhoud van een woning wordt vergroot tot maximaal 750 m³;
- f. het bepaalde in 28.2.2 onder c om toe te staan dat legaal opgerichte landschapsontsierende bijbehorende bouwwerken boven een oppervlakte van 100 m² worden vernieuwd, waarbij het volgende geldt:
 - 1. indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak terug gebouwd worden;
 - 2. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² terug gebouwd worden;
 - 3. van het gesloopte oppervlak boven de 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden terug gebouwd met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt terug gebouwd nooit meer bedraagt dan 350 m²;
- g. het bepaalde in 28.2.3 onder d om toe te staan dat er lichtmasten geplaatst mogen worden bij een hobbymatige rijbak, met dien verstande dat:

1. per rijbak maximaal 4 lichtmasten zijn toegestaan;
2. de hoogte van een lichtmast niet meer dan 6 meter mag bedragen;
3. boven de bodem van de rijbak maximaal 60 LUX/m² gemeten mag worden;
4. de lichtbundel van de lichtmast door afscherming gericht is op de rijbak;
5. geen lichtmasten zijn toegestaan binnen een Natura-2000 gebied of binnen een zone van 100 meter van een Natura-2000 gebied;

28.4.2 Voorwaarden

De in artikel 28.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeergelegenheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

28.5 Specifieke gebruiksregels

28.5.1 Algemeen

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen op een perceel voor meer dan 1 woning;
- b. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige woning;
- c. het gebruik van gebouwen voor beroep aan huis en, tenzij het gedeelte dat voor beroep aan huis wordt gebruikt, niet groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen op het perceel tot een maximum van 50 m²;
- d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor nevenactiviteiten;
- e. het gebruik van bouwwerken en het bijbehorende erf voor de uitoefening van een bedrijf, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik' in welk geval het gebruik is toegestaan voor een installatiebedrijf;
- f. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- h. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- i. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen;

28.5.2 Gebruik in strijd met voorwaardelijke verplichting

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt tevens gerekend het gebruik van de gronden voor daar voorkomende bestemming(en) zonder de aanleg en instandhouding van bomen en andere beplantingen, zoals aangegeven in Bijlage 1 Beplantingsplankaart Gooseveldweg 8, afkomstig uit het 'Rood voor Rood inrichtingsplan Beltman en Pierik te Zwolle d.d. 29-402009', respectievelijk Bijlage 2 Verkaveling Kiekeboslaantje.

28.6 Afwijken van de gebruiksregels

28.6.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 28.5.1 onder a om een karakteristieke woning van ten minste 1.000 m² te splitsen in 2 of 3 woningen.
- b. het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel 28.5.1 onder d van het gebruik karakteristieke gebouwen voor nevenactiviteiten met een oppervlakte die groter is dan 50 m² onder voorwaarde dat:
 1. de nevenactiviteit inpandig wordt uitgeoefend;
 2. de bestaande infrastructuur berekend is op de nevenactiviteit;
 3. er geen buitenopslag plaatsvindt;
 4. parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;

28.6.2 Voorwaarden

De in artikel 28.6.1 genoemde afwijking kan slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeergelegenheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 23 Tuin

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen; met daaraan ondergeschikt:

- a. opritten, parkeervoorzieningen en paden;
- met de daarbij behorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde met uitzondering van carports.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

23.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
 3. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

23.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- e. de sociale veiligheid;
- f. een goede milieusituatie;
- g. de bescherming van de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

23.4 Afwijken van de bouwregels

23.4.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.1 onder b en artikel 23.2.1 om toe te staan dat een bijbehorend bouwwerk behorende bij een hoofdgebouw, dat gelegen is op een aangrenzende bestemming, geheel of gedeeltelijk binnen de bestemming 'Tuin' wordt gebouwd, mits de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

23.4.2 Voorwaarden

De in artikel 23.4.1 genoemde afwijking kan slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeergelegenheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de groenstructuur;
- h. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

23.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- c. het gebruik van gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen.

Artikel 32 Leiding - Hoogspanningsverbinding

32.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het bovengrondse transport van elektrische energie door een hoogspanningsleiding;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

32.2 Bouwregels

32.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in deze gronden niet anders worden gebouwd dan ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'.

32.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' worden gebouwd.

32.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
 3. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6,5 meter bedragen.

32.3 Afwijken van de bouwregels

32.3.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bepaalde in artikel 32.2.1 om toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd, welke toelaatbaar zijn op grond van het bepaalde in de andere bestemmingen.

32.3.2 Voorwaarden

De in artikel 32.3.1 genoemde afwijking wordt toegestaan, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig en veilig functioneren van de bovengrondse hoogspanningsleiding;
- b. de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht;
- c. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.

32.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

- a. een gebruik dat geen rekening houdt met de goede werking van de bovengrondse hoogspanningsleiding en de risico's die ermee verbonden zijn;
- b. het hebben van beplantingen die door hun hoogte de goede werking van de bovengrondse hoogspanningsleiding in gevaar kunnen brengen.

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

32.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van beplanting en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het in de bodem drijven van voorwerpen;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, ontginnen en ophogen;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het permanent opslaan van goederen.

32.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 32.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. verband houden met de aanleg van de betreffende bovengrondse hoogspanningsverbinding;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. het normale onderhoud ten aanzien van de verbinding en belemmerde strook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemmingen betreffen.

32.5.3 Voorwaarden

De in artikel 32.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. geen afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de bovengrondse hoogspanningsverbinding;
- b. de veiligheid van mens, dier en goederen niet in gevaar wordt gebracht;
- c. vooraf advies is ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder.