



Bouwkavel

Eesterbrinkweg 0 ong, Eefde

Eesterbrinkweg 0 ong, Eefde

Realiseer uw droomwoning op een unieke locatie in het groen

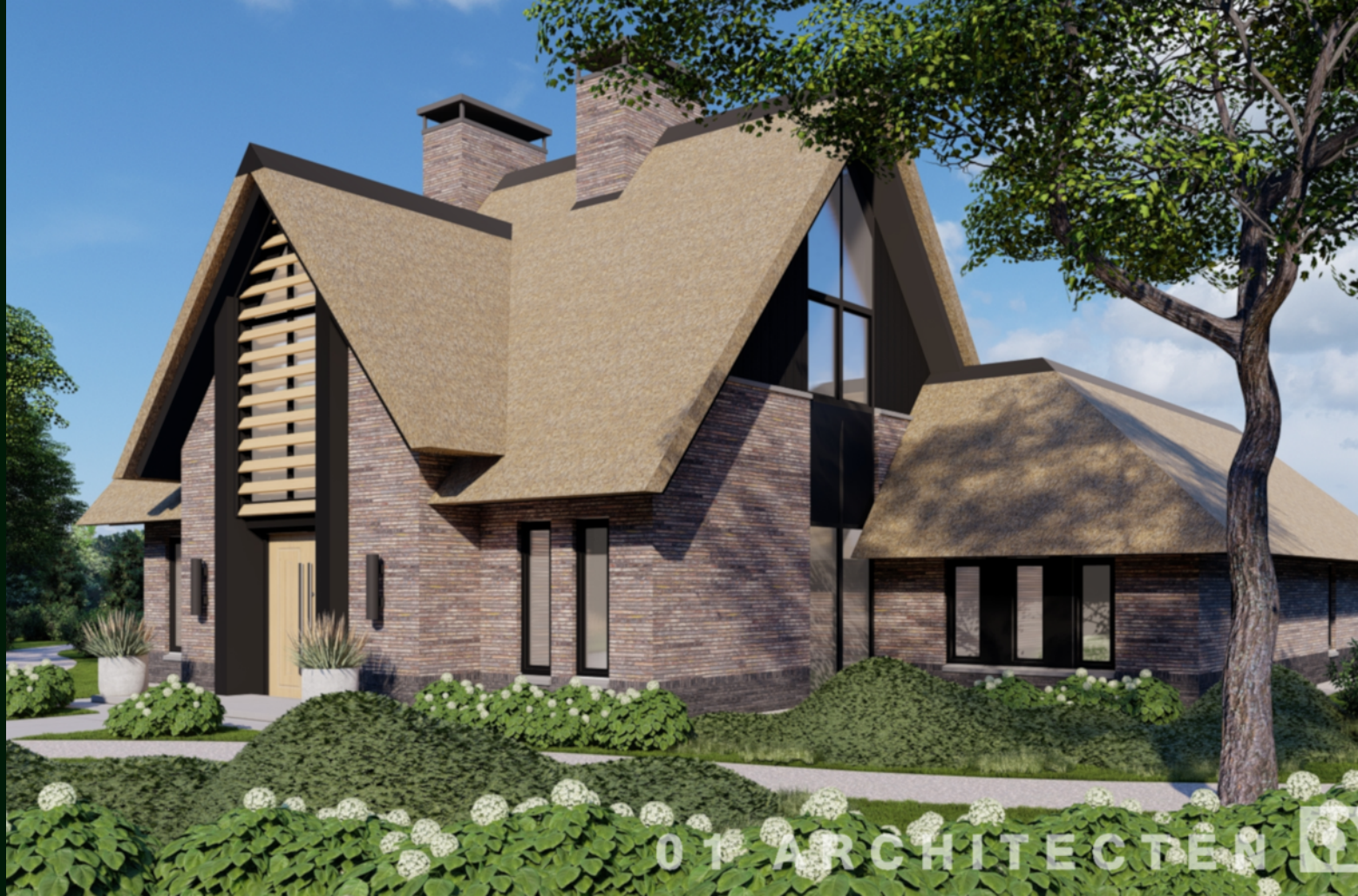
Droomt u ervan om een energiezuinig A++++ - landhuis te bouwen, omringd door rust, ruimte en natuur? Dan is deze uitzonderlijke bouwkaavel een kans die zich zelden voordoet. Aan de Eesterbrinkweg, op de hoek met de Quatre Brasweg, ligt een royaal perceel van circa 16.940 m² met de mogelijkheid om een prachtig vrijstaand landhuis, naar wens, te realiseren. Tussen Eefde en Gorssel bevindt zich het karakteristieke buurtschap Quatre Bras, genoemd naar de markante viersprong midden in het bos. Deze idyllische locatie wordt omringd door monumentale bomen, uitgestrekte weilanden, akkers en bosgebieden en biedt een ongekend gevoel van vrijheid en privacy. Op deze plek was voorheen een bloemenkwekerij gevestigd. Na beëindiging van het bedrijf zijn hier drie zeer royale bouwkaavels ontstaan. Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin heldere kaders zijn vastgelegd. Voor dit specifieke perceel is bovendien al een schitterend ontwerp uitgewerkt, bestaande uit een royaal landhuis met een zorgvuldig ontworpen tuin- en landschapsplan. Zowel woning- als tuinontwerp zijn beschikbaar. Uiteraard bent u vrij om een geheel eigen woonconcept te realiseren binnen de gestelde richtlijnen.

ALGEMEEN:

- | | |
|--------------------------------|---|
| • Bouwjaar | : Nog te realiseren |
| • Ligging | : In het buitengebied tussen Gorssel en Hanzestad Zutphen |
| • Aanwezige onderzoeken | : Rapport verkennend bodemonderzoek NEN5740 (Juli 2024) |
| | : Participatieverslag (22 februari 2024) |
| | : Quickscan Natuurwaardenonderzoek (13 september 2024) |
| | : Beeldkwaliteitsplan (26 mei 2025) |
| | : Aerius-berekening (19 juni 2025) |
| | : Activiteitenplan Knoflookpad, Kamsalamander en poelkikker (27 januari 2026) |
| • Inhoud woonhuis | : 600 m ³ (conform het bestemmingsplan) |
| • Perceel | : 16.940 m ² |











Let op, de informatie op deze website is niet volledig en mogelijk verouderd. Maak gebruik van het Omgevingsloket voor een volledig beeld van de geldende regels.

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. met de daarbij behorende agrarische bedrijfsgronden en een agrarisch bouwvlak;
- c. het bestaande aantal bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met inwoning/mantelzorg volgens een algemene afwijking in Artikel 44;
- d. de instandhouding en ontwikkeling van de in 43.2 genoemde landschapstypen en hun kernkwaliteiten;

alsmede voor:

- e. ter plaatse van de aanduiding '**atelier**' een atelier in een voormalige agrarische schuur;
- f. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**' een nieuwe bedrijfswoning;
- g. ter plaatse van de aanduiding '**caravanstalling**' een caravanstalling;
- h. ter plaatse van de aanduiding '**dagrecreatie**', een vijvertuin met boerenspelen en ondersteunende horeca binnen het bouwvlak, en met extensief recreatief medegebruik;
- i. ter plaatse van de aanduiding '**drafbaan**', een drafbaan voor de paardensport;
- j. ter plaatse van de aanduiding '**evenemententerrein**', een evenemententerrein zoals geregeld in 3.4.2;
- k. ter plaatse van de aanduiding '**intensieve kwekerij**', een intensieve kwekerij;
- l. ter plaatse van de aanduiding '**intensieve veehouderij**', een intensieve veehouderij;
- m. ter plaatse van de aanduiding '**natuur- en landschapswaarden**', de ontwikkeling van natuur en landschapswaarden, waterberging en beekherstel;
- n. ter plaatse van de aanduiding '**paardenfokkerij**', een paardenfokkerij;
- o. ter plaatse van de aanduiding '~~paardenhouderij~~' een ~~paardenhouderij~~;
- p. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - gebiedsgebonden bedrijf**', ~~gebiedsgebonden~~ bedrijvigheid;
- q. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - pelsdierhouderij**' een pelsdierhouderij;
- r. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van detailhandel - meubeltoonzaal**', een meubeltoonzaal;
- s. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van maatschappelijk - zorgtuin**', een zorgtuin;
- t. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van recreatie - ballonvaartcentrum**', een ballonvaartcentrum met ~~dagrecreatieve~~ activiteiten;
- u. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van recreatie - boerengolf**', boerengolf;
- v. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van recreatie - kamperen bij de boer**', kamperen bij de boer zoals nader geregeld in 3.4.4;
- w. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van recreatie - paardenbak**', een paardenbak zonder verlichting;

- x. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van sport - klootschietbaan**' een klootschietbaan;
- y. ter plaatse van de aanduiding '**viskwekerij**' een viskwekerij;
- z. ter plaatse van de aanduiding '**ijsbaan**' een ijsbaan;
- aa. ter plaatse van de aanduiding '**zorgboerderij**' een therapeutisch woon- en agrarische werkgemeenschap;
- bb. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - 2de bedrijfswoning**', een **2de bedrijfswoning**
van wijzigingsplan Bouwvlak 2 Lochem

met dien verstande dat:

- cc. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - voeropslag**', uitsluitend kuilvoeropslag is toegestaan.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Algemeen:

- a. de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. buiten het bouwvlak wel terreinafscheidingen zijn toegestaan en de bestaande veldschuren buiten het bouwvlak in hun huidige omvang mogen worden gehandhaafd;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schuilgelegenheid en berging', een schuilgelegenheid, rust- en ~~toilettruimte~~ en berging buiten het bouwvlak is toegestaan met een oppervlakte van maximaal 30 m², een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve kwekerij', tijdelijke ~~teeltondersteunende voorzieningen~~ buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' zonder afwijking geen uitbreiding van de vloeroppervlakte van veestallen van een intensieve veehouderij is toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' intensieve veehouderij is toegestaan tot een bebouwde oppervlakte van maximaal 1 hectare, dan wel de bestaande grotere oppervlakte;
- c. binnen het bouwvlak zijn uitsluitend bouwwerken ten behoeve van één agrarisch bedrijf toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels:

3.5.1 Kleinschalige nevenactiviteiten:

voor één of meer kleinschalige nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf, mits:

- a. uitsluitend nevenactiviteiten worden toegelaten die voorkomen op de 'Lijst van Kleinschalige Nevenactiviteiten' in Bijlage 3 of die naar aard en invloed op de omgeving daarmee vergelijkbaar zijn;
- b. per agrarisch bedrijf niet meer dan 25% van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen voor deze nevenactiviteit(en) wordt gebruikt, tot een maximum van 350 m² en met inachtneming van het bepaalde ten aanzien van agrarische horeca;
- c. per agrarisch bedrijf niet meer dan 50 m² voor agrarisch horeca wordt gebruikt;
- d. de kleinschalige nevenactiviteiten niet worden toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone-landbouwontwikkelingsgebied';
- e. op de gronden die mede zijn bestemd voor 'Leiding-Hoogspanningsverbinding' geen kleinschalige nevenactiviteiten worden toegestaan, waarbij kinderen langdurig verblijven onder de hoogspanningsleidingen, zoals een kinderdagopvang of een zorgboerderij;
- f. voor de kleinschalige nevenactiviteiten gebruik wordt gemaakt van de bestaande bedrijfsgebouwen;
- g. geen kleinschalige nevenactiviteiten worden toegelaten buiten het bouwvlak.

3.5.2 Kamperen bij de boer:

voor kamperen bij de boer, mits:

- a. uitsluitend gekampeerd wordt in het kampeerseizoen van 15 maart tot en met 31 oktober;
- b. maximaal 90 personen en 30 kampeermiddelen worden toegestaan, met uitzondering van stacaravans;
- c. geen kampeermiddelen worden geplaatst of aanwezig zijn buiten het kampeerseizoen;
- d. maximaal 50 m² van de bedrijfsgebouwen voor kamperen bij de boer wordt aangewend;
- e. de kampeermiddelen mogen uitsluitend buiten het bouwvlak worden geplaatst op gronden die grenzen aan het bijbehorende agrarische bouwvlak;
- f. de kampeermiddelen buiten het bouwvlak mogen niet binnen een straal van 50 meter van een woning van derden worden geplaatst;
- g. buiten het bouwvlak mag niet meer dan 5.000 m² oppervlakte voor het kamperen bij de boer worden aangewend;
- h. ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - landschapstype open broekgebieden', 'overige zone - landschapstype rivierenlandschap' en 'overige zone - essen en enken' is buiten het bouwvlak geen kamperen bij de boer toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermingszone natte landnatuur' is kamperen bij de boer buiten het bouwvlak alleen toegestaan met een positief advies van het waterschap;

- j. door de plaatsing van kampeermiddelen buiten het bouwvlak mogen de landschappelijke kernkwaliteiten van het ter plaatse aanwezige landschapstype zoals beschreven in artikel 43.2 niet worden aangetast;
- k. het terrein moet landschappelijk worden ingepast met beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse.

3.5.3 Bed&Breakfast (b&b):

voor een ~~bed&breakfast~~, mits:

- a. alleen de woning of een bijgebouw voor de ~~b&b~~ worden gebruikt;
- b. er niet meer dan 3 kamers worden ingezet voor het recreatief nachtverblijf in de ~~b&b~~;
- c. de ~~b&b~~-kamers niet worden gebruikt door meer dan 2 personen;
- d. de ~~b&b~~ niet wordt gebruikt voor permanente bewoning of tijdelijke huisvesting;
- e. de bestaande bebouwing niet wordt uitgebreid ten behoeve van de b&b;
- f. de ~~b&b~~ niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.

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

3.6.1 Verbod:

Het is verboden om de in de 'Omgevingsvergunningenstelsel Agrarisch' in Bijlage 1 genoemde werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

3.6.2 Uitzonderingen op het verbod:

Het in 3.6.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. die plaatsvinden binnen het agrarische bouwvlak;
- b. die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
- c. die nodig zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend of die ~~vergunningvrij~~ kunnen worden gebouwd;
- d. die ~~reeds~~ moeten worden gemeld in het kader van de Boswet;
- e. die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip ~~reeds~~ een vergunning was verleend.

3.6.3 Voorwaarden voor vergunningverlening:

De in 3.6.1 genoemde vergunning mag alleen en moet worden geweigerd indien:

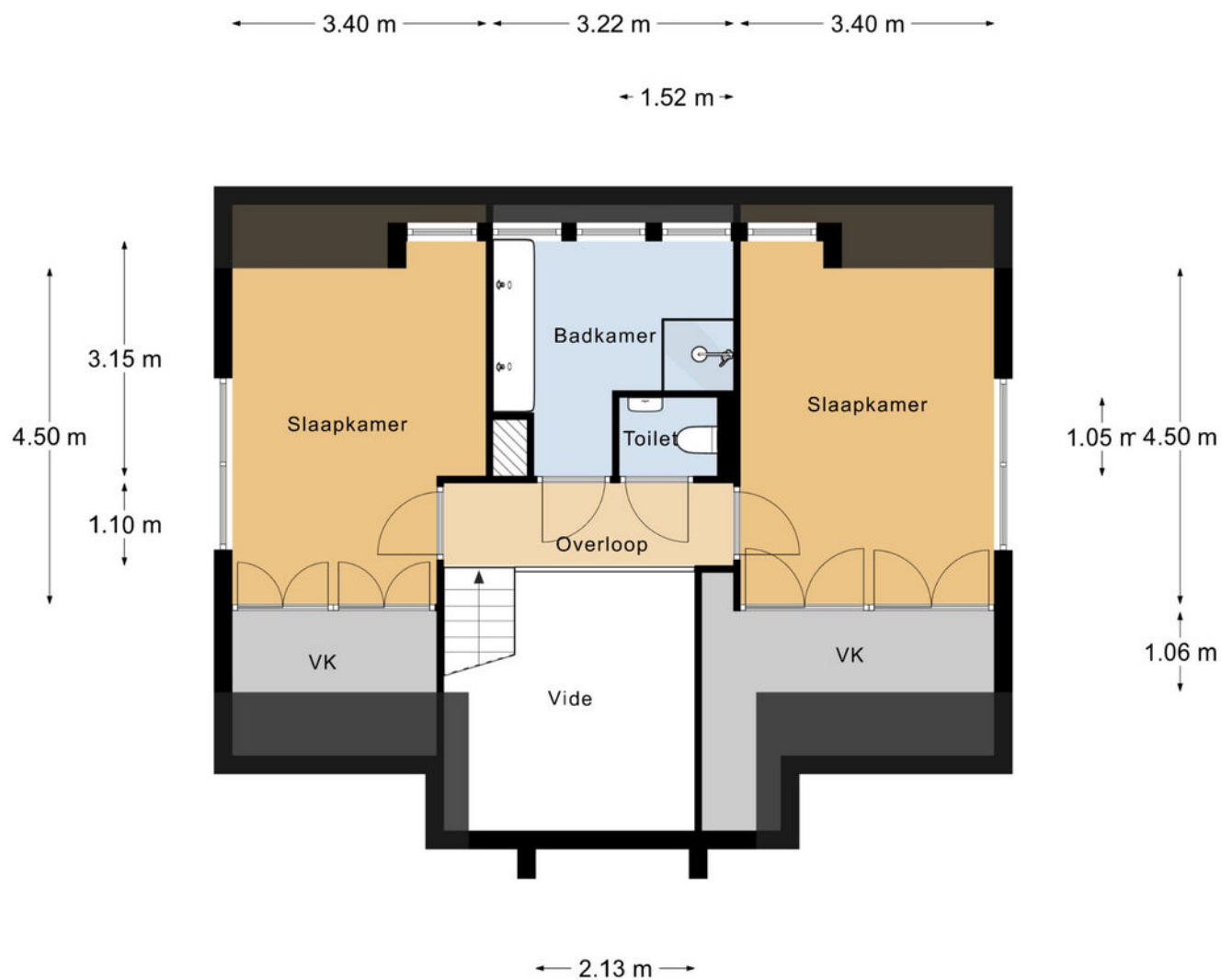
- a. als gevolg van deze werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de in 3.1 genoemde landschapswaarden worden aangetast;
- b. niet kan worden voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in de 'Omgevingsvergunningenstelsel Agrarisch' in Bijlage 1.

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

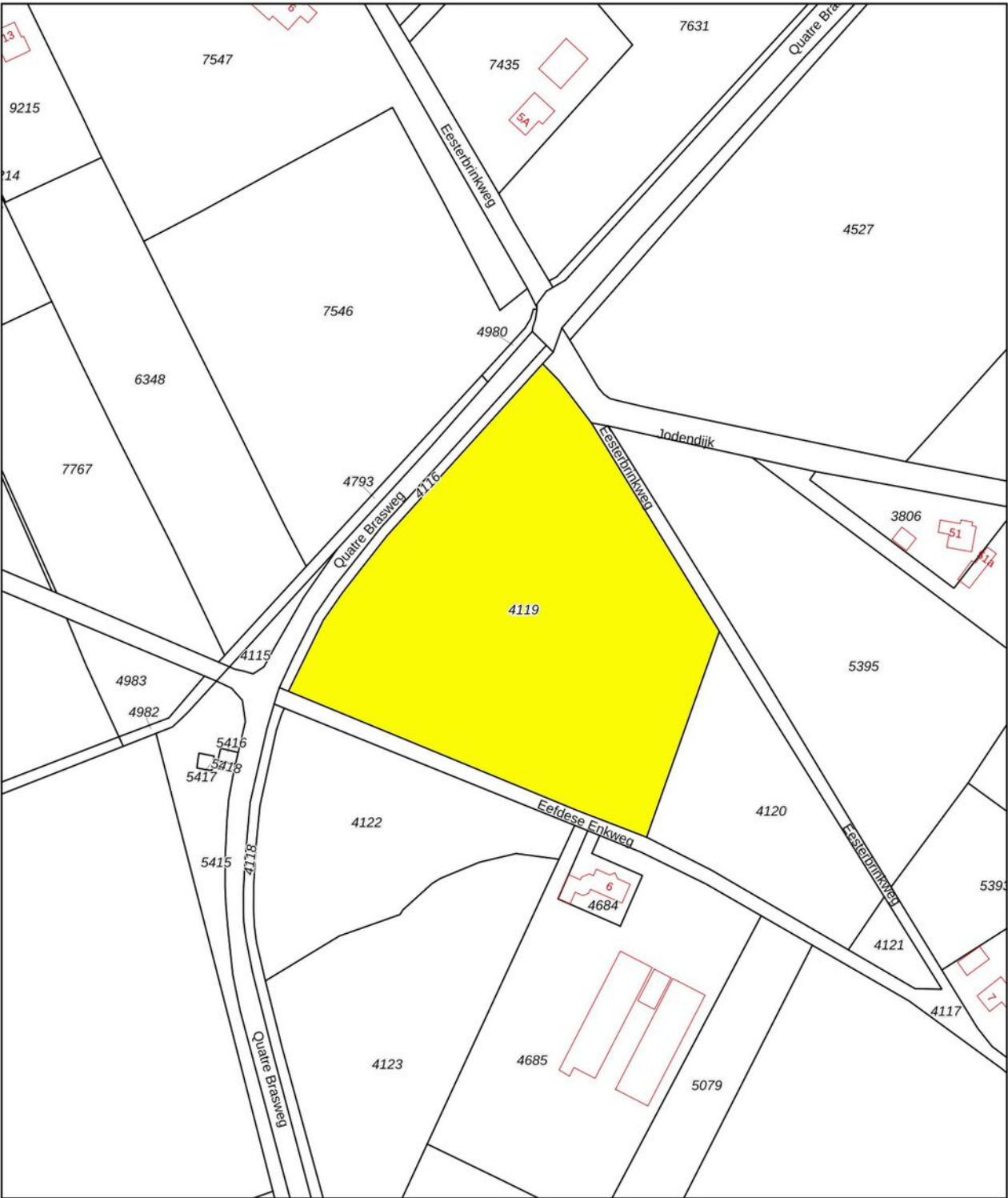


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

PLATTEGROND

Kadastrale kaart

Uw referentie: Eesterbrinkweg



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Gorssel

C

4119

kadaster

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.

WORDT DIT NIET UW DROOMHUIS ?

Dan helpen wij u graag bij uw verdere zoektocht, totdat u uw perfecte woning heeft gevonden.

Maar wat is dan de beste volgende stap?

Dan begeleidt De Haan Schippers Makelaars u graag bij de aankoop, behoedt u voor misstappen, en voert de onderhandelingen om tot de beste prijs en voorwaarden te komen. Want ook al heeft u de nodige ervaring op de woningmarkt, een aankoopmakelaar verdient zich altijd terug in de beste vertaling van uw woonwensen en de interactie met de verkoper. Wij kennen deze regio van binnen en buiten. Daarvoor zijn we in staat om de parel te vinden die u zoekt en om maximale zekerheid te bieden over het welslagen van uw grote beslissing om een huis te kopen.

WAT KUNT U VAN ONS VERWACHTEN BIJ AANKOOP:

- **Vaststellen van uw woonwensen**
- **Invoeren in ons gratis zoekerssysteem**
- **U ontvangt het woningaanbod via e-mail**
- **Bezichtiging van door u geselecteerde woning(en)**
- **Verzorgen van een bouwkundig rapport (optioneel)**
- **Voeren van de onderhandelingen**
- **Controle van de koopovereenkomst**
- **Eindinspectie van uw huis en controle van de transportakte**

Neem vrijblijvend contact met ons op!



DE HAAN | SCHIPPERS

De woningmarkt bedienen van starterswoning tot landgoed met een team vol enthousiasme, ervaring en expertise. Duidelijke meerwaarde bieden met gedreven vakmensen die de regionale markt als geen ander kennen. Een deskundige partner zijn waarop u altijd kunt bouwen en vertrouwen. Daar staan wij voor!

Jenne de Haan en Marcel Schippers zijn NVM-makelaars en beëdigde makelaar-taxateurs met vele jaren praktijkervaring. Met ondersteuning van een door de wol geverfd en uiterst professioneel makelaarsteam stellen zij dagelijks alles in het werk om uw verkoop en aankoop tot een succes te maken.

Onze aanpak gaat uit van persoonlijke betrokkenheid bij uw belangen. Een huis kopen of verkopen is voor de meeste mensen een zeldzame gebeurtenis. De kwaliteit van uw makelaar is daarom van groot belang. Wij merken dat onze benadering aanslaat en dat ons netwerk vruchten afwerpt voor iedereen.

Een goede adviseur is onmisbaar, bij verkoop en zeker ook bij aankoop. Wij zoeken voortdurend naar vernieuwing die u tastbare voordelen oplevert. Bij elke verbetering houden we vast aan de dingen die er toe doen: het benutten van onze marktkennis en aandacht voor details. Want het gaat om het resultaat.



LARENSEWEG 53, 7241 CM LOCHEM | T. (0573) 258 258 | INFO@DEHAANSCHIPPERS.NL



makelaars - bedrijfsmakelaars - assurantiën - hypotheke