TE KOOP



Beekstraat 35, Elburg

Vraagprijs € 895.000 k.k.

Pleiter Makelaars en Taxateurs
Hogenbrinkweg 9
8096 RS Oldebroek

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

PLEITER
MAKELAARS & TAXATEURS



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
293 m²

Perceeloppervlakte
131 m²

Inhoud
1154 m³

Energielabel
B





> Omschrijving

RIJKSMONUMENT | WOON-/WERKCOMBINATIE | HISTORISCH HERENHUIS | ROYAAL DAKTERRAS | HART VAN ELBURG

Sommige woningen koop je met je verstand. Beekstraat 35 koop je met je hart.

Midden in de historische vesting van Elburg staat dit indrukwekkende rijksmonument uit 1650, beter bekend als 'Den Stouten Leeuw'. Al eeuwenlang vormt dit markante herenhuis een herkenningspunt in de Beekstraat en maakt het onderdeel uit van de rijke geschiedenis van de voormalige Hanzestad. Door de jaren heen heeft het pand verschillende functies vervuld, waaronder die van apotheek, wachtkamer van de voormalige Zuiderzeetram en garage. De imposante trapgevel, natuurstenen details, het karakteristieke leeuwenmasker en de bekende Gouden Bol op de nok geven het pand een statige uitstraling die direct tot de verbeelding spreekt. Achter deze karakteristieke gevel schuilt een bijzonder object waar wonen, werken en historie op unieke wijze samenkomen, terwijl authentieke elementen op fraaie wijze zijn gecombineerd met het comfort van vandaag.

Met een gebruiksoppervlakte van circa 293 m², een inhoud van circa 1.155 m³, meerdere woonlagen, een praktisch souterrain én een royaal dakterras biedt dit object mogelijkheden die je in de historische binnenstad maar zelden tegenkomt. Het pand is momenteel hoofdzakelijk in gebruik voor bewoning, waarbij ook de begane grond als woonruimte wordt benut.

Wat Beekstraat 35 extra bijzonder maakt, zijn de brede gebruiksmogelijkheden van de begane grond. De eerste bouwlaag beschikt over circa 107 m², is momenteel in gebruik voor bewoning, maar biedt op grond van het bestemmingsplan tevens mogelijkheden voor onder meer een atelier, detailhandel, dienstverlening, praktijkruimte, kantoor of een verzorgend dan wel ambachtelijk bedrijf. Daarmee kan de begane grond naar wens als woonruimte worden gebruikt of worden ingezet voor een passende bedrijfs- of beroepsmatige functie, waardoor wonen en werken op één adres uitstekend kunnen worden gecombineerd.



De bovengelegen verdiepingen zijn enkel bestemd voor wonen en vormen het verdere woonprogramma van het pand. Voor de exacte gebruiksmogelijkheden en eventuele voorwaarden wordt verwezen naar het geldende bestemmingsplan 'Beschermd Stadsgezicht'.

Ondanks zijn eeuwenoude historie en karakter is Beekstraat 35 verrassend comfortabel en eigentijds in gebruik. In de afgelopen jaren is veel aandacht besteed aan verduurzaming en onderhoud. Zo zijn onder meer delen van het dak vernieuwd en geïsoleerd en is het pand grotendeels voorzien van monumentale isolerende beglazing. Daardoor biedt dit monument een comfortniveau dat je bij een pand van deze leeftijd niet direct zou verwachten. Voor het woondeel is energielabel B afgegeven, terwijl het utiliteitsdeel beschikt over het uitstekende energielabel A+++.

Bijzonderheden

- Rijksmonument 'Den Stouten Leeuw' uit circa 1650.
- Gelegen midden in de historische vesting van Elburg.
- Wonen en werken gecombineerd in één karakteristiek pand.
- Circa 293 m^2 gebruiksoppervlakte
- mogelijkheid voor royale winkel-/bedrijfsruimte op de begane grond (circa 107 m^2)
- Praktisch souterrain met drie bergruimten en een separate kantoorruimte.
- Sfeervolle woonverdieping met royale woonkamer en open keuken.
- Entresol met slaapkamer en badkamer.
- Twee slaapkamers en complete badkamer op de tweede verdieping.
- Praktische bergzolder bereikbaar via een vlizotrap.
- Heerlijk, royaal dakterras midden in de historische binnenstad.
- Woondeel voorzien van energielabel B.
- Winkel-/bedrijfsruimte voorzien van energielabel A+++.

Omgeving

Wonen in de vesting van Elburg betekent iedere dag genieten van één van de mooiste historische binnensteden van Nederland. De sfeervolle straatjes, karakteristieke gevels, gezellige terrassen, speciaalzaken en de oude haven vormen samen een decor waar historie en levendigheid hand in hand gaan.

Vanuit de voordeur wandel je zo naar een terras aan de haven, een goed restaurant of één van de vele boetiekjes die de vesting rijk is. Ook liefhebbers van watersport, wandelen en fietsen zitten hier op een fantastische plek. De Veluwe, het Veluwemeer en uitvalswegen richting Zwolle, Harderwijk en Kampen bevinden zich op korte afstand.

Beekstraat 35 biedt bovendien meer dan alleen bijzonder wonen. Dankzij de bestemming is het object uitstekend geschikt voor het combineren van wonen en werken. Een kantoor, galerie, praktijk of atelier aan huis; het behoort allemaal tot de mogelijkheden, terwijl je tegelijkertijd woont op een van de meest karaktervolle locaties van Elburg.



INDELING

- Souterrain
Onder de woning bevindt zich een verrassend ruim souterrain. Deze verdieping bestaat uit een centrale hal, drie royale bergruimten en een separate ruimte die momenteel is ingericht als kantoor/ werkkamer. Ideaal voor archief, hobby, wijnopslag, werkruimte of extra opslag.

- Begane grond
Via de monumentale entree kom je binnen in de royale ontvangsthal. Deze verdieping is momenteel ingericht als winkel-/bedrijfsruimte en beschikt daarnaast over een keuken, toiletruimte en diverse praktische bergingen. De indeling biedt volop mogelijkheden voor ondernemers die wonen en werken willen combineren.

- Entresol
Tussen de begane grond en de woonverdieping bevindt zich een entresol met een slaapkamer en badkamer. Een prettige extra woonlaag die zich uitstekend leent als gastenverblijf of slaapkamer.

- Eerste verdieping
De eerste verdieping vormt het hart van de woning. Hier bevindt zich de sfeervolle woonkamer met fraaie lichtinval en karakteristieke details die perfect passen bij de monumentale uitstraling van het pand.
- De royale open keuken vormt een fijne plek om samen te koken. Vanuit deze verdieping is tevens het royale dakterras bereikbaar; een heerlijke plek waar je midden in de historische binnenstad in alle rust van het buitenleven kunt genieten.

- Tweede verdieping
Op de tweede verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een complete badkamer met ligbad, douche, wastafel en toilet. Ook hier zorgen de authentieke kapconstructie en de karakteristieke details voor veel sfeer.

- Zolder
Via een vlizotrap bereik je de praktische bergzolder. Ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en overige opslag.

Beekstraat 35 is veel meer dan een woning alleen. Het is een markant rijksmonument met een rijke historie, een unieke woon-/ werkcombinatie en een bijzondere plek binnen de vesting van Elburg. Een object dat met zorg is onderhouden en klaar is voor een nieuwe eigenaar. Wij nodigen u van harte uit voor een bezichtiging en laten u graag kennismaken met alles wat dit bijzondere pand te bieden heeft!


Eetcafé
NOVA


Den Steuten Leeuw
35








BE NICE
OR LEAVE
THANK YOU!













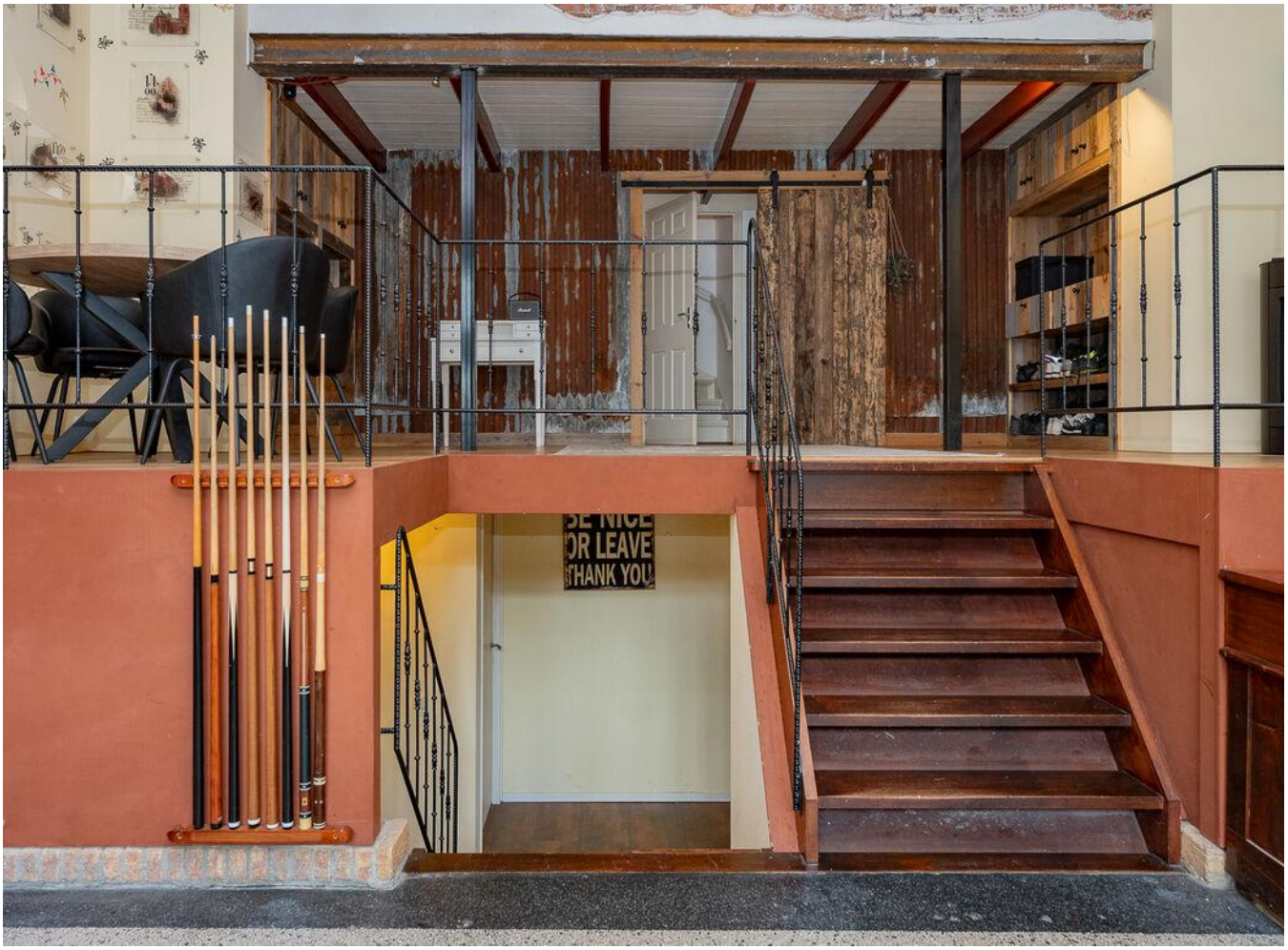

Overts





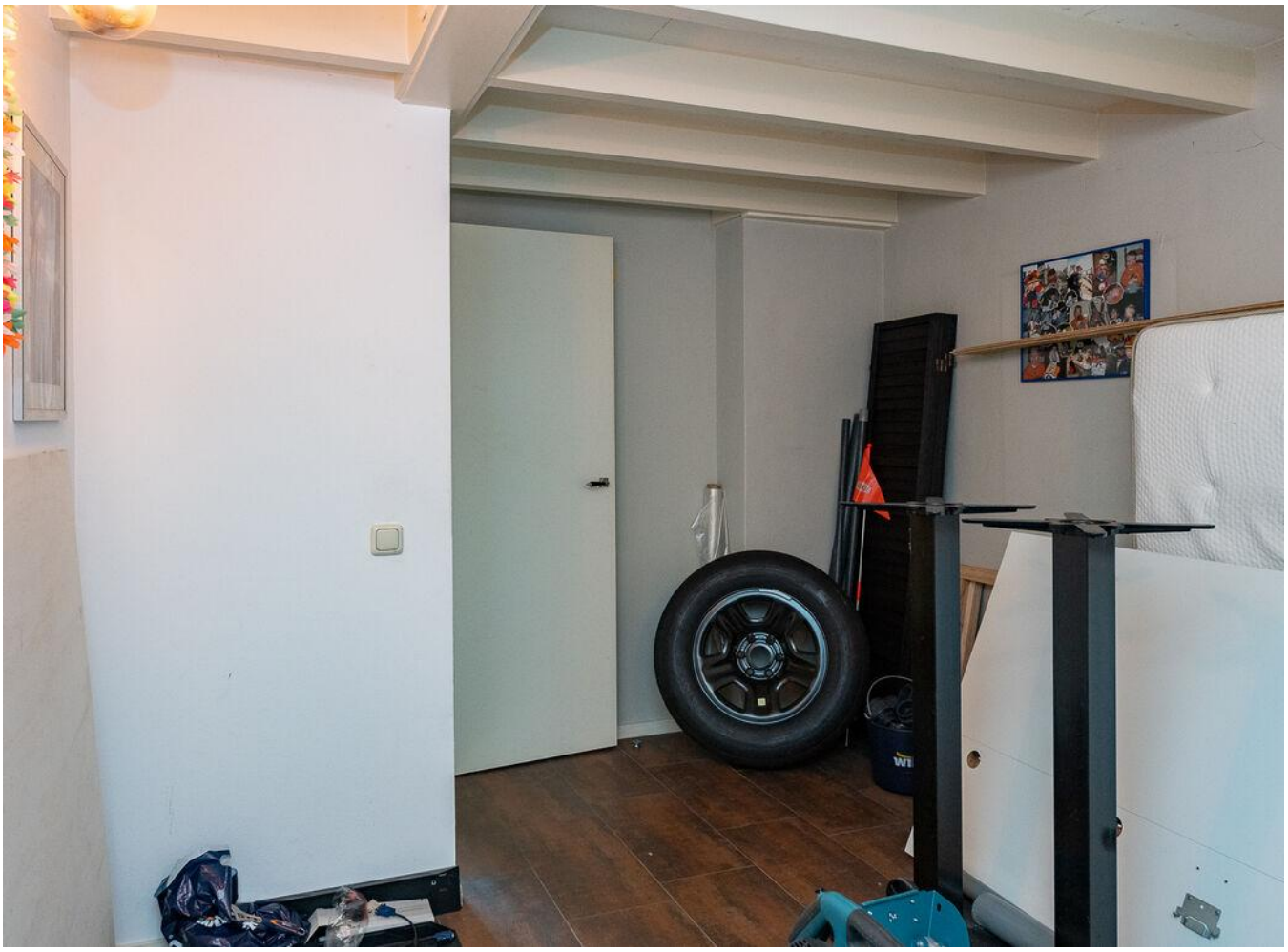


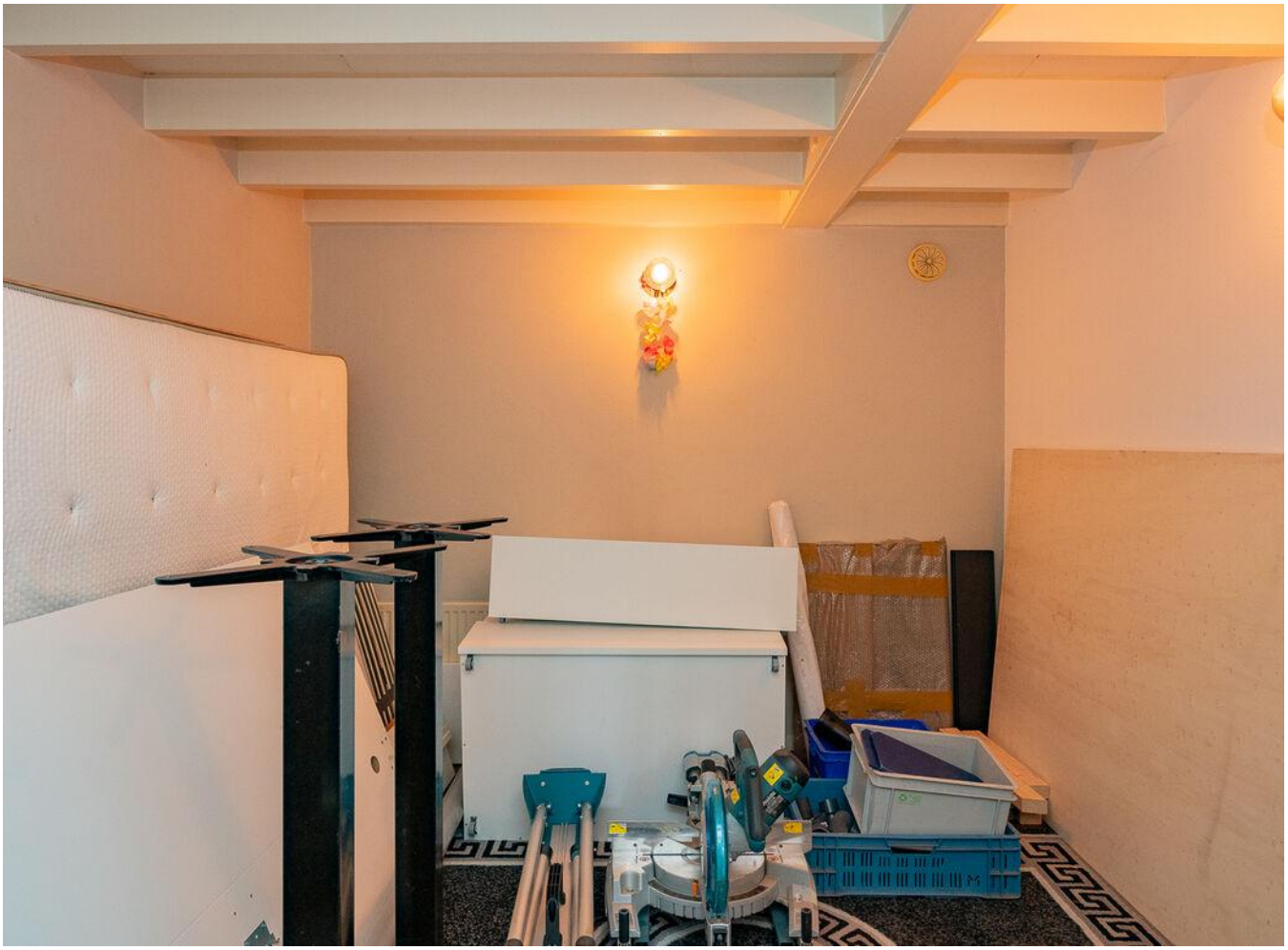



OR LEAVE
THANK YOU


THANK YOU









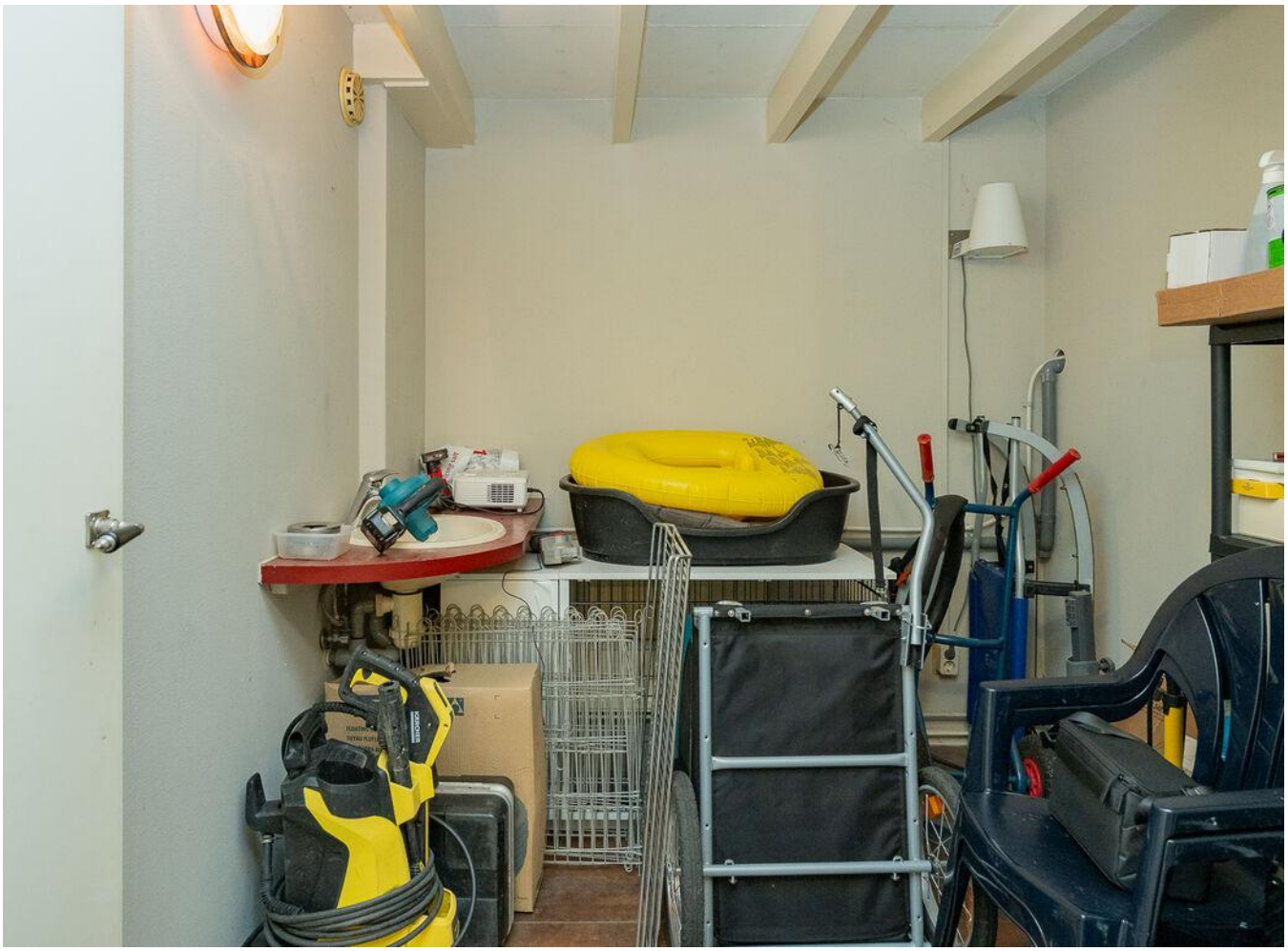






















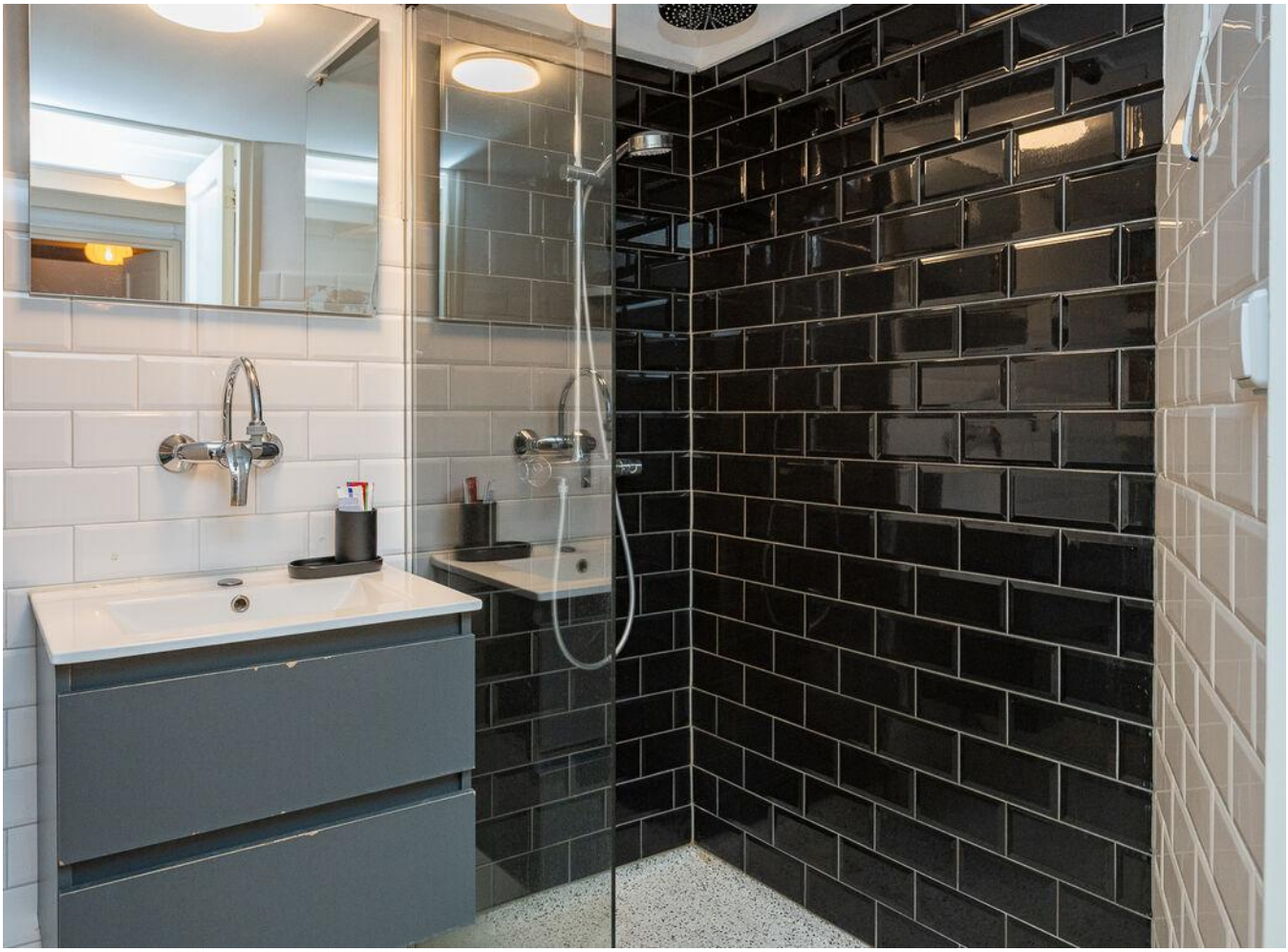













AEG


AEG
10 JAAR
AEG
10 JAAR

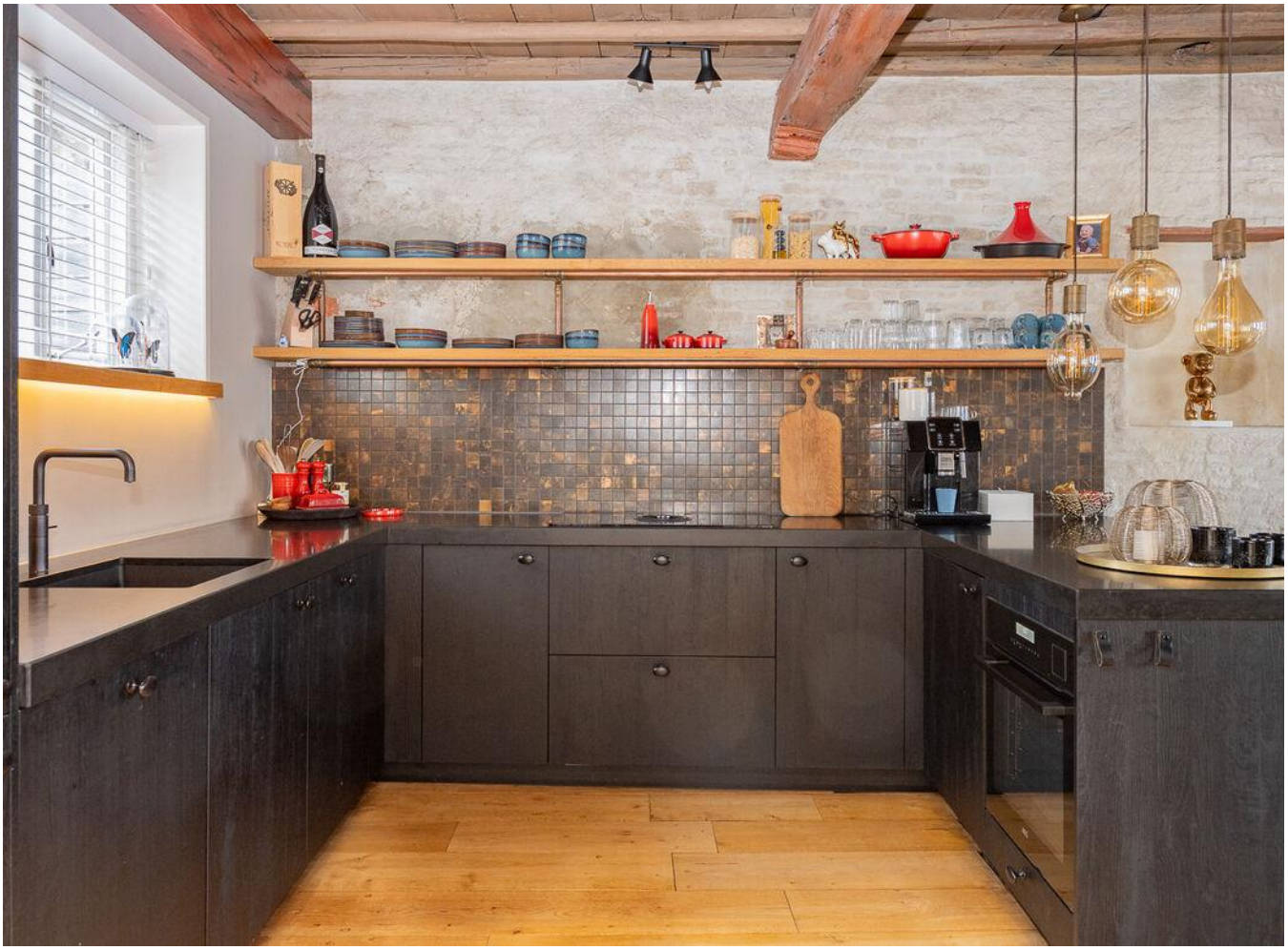





ELBURG








AEG





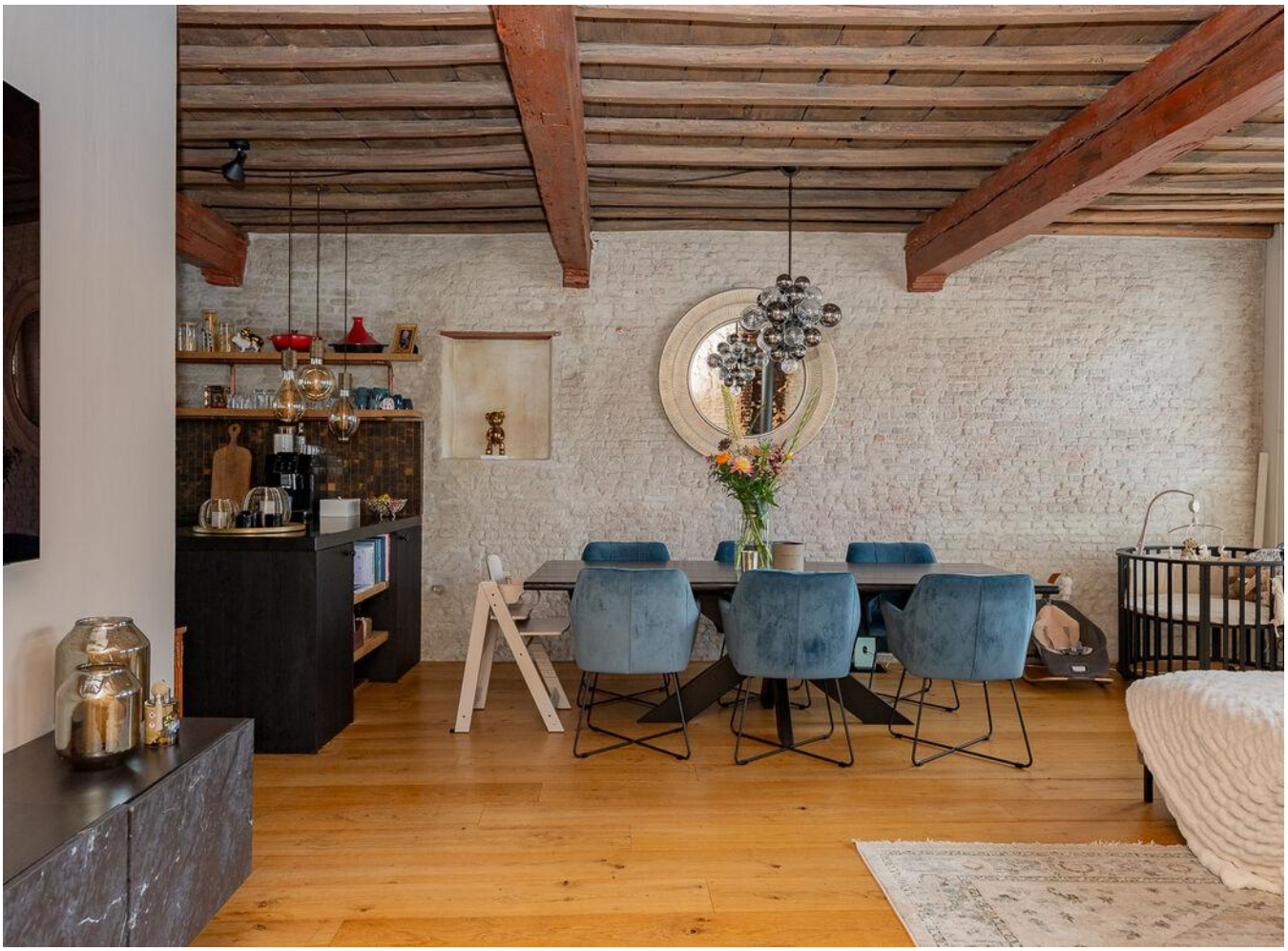















Coco
Rules














































't Oude Raethuus

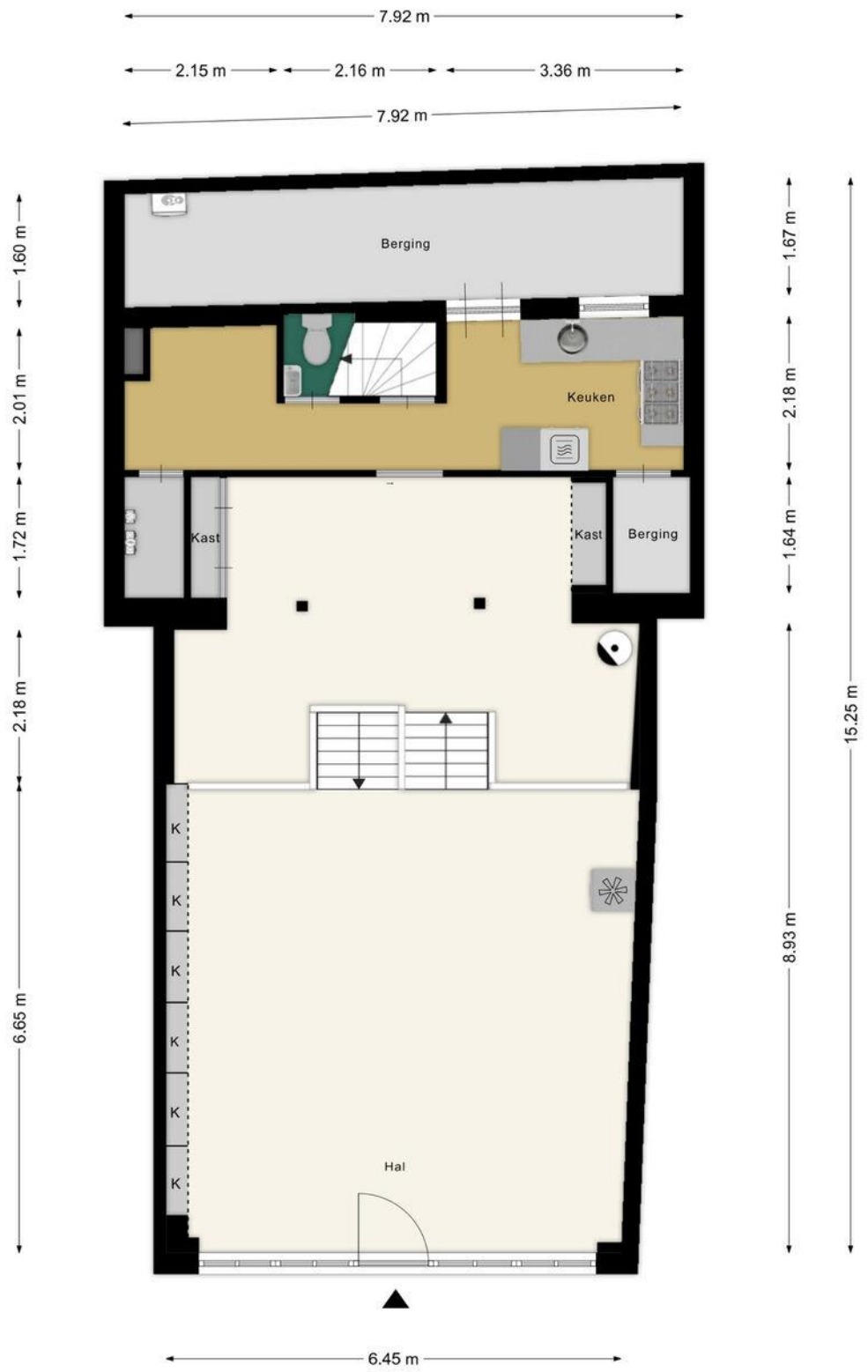






> Plattegrond

Ontdek de begane grond...



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

> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping...



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

> Plattegrond

Ontdek het entresol...



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

> Plattegrond

Ontdek het souterain...



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

> Plattegrond

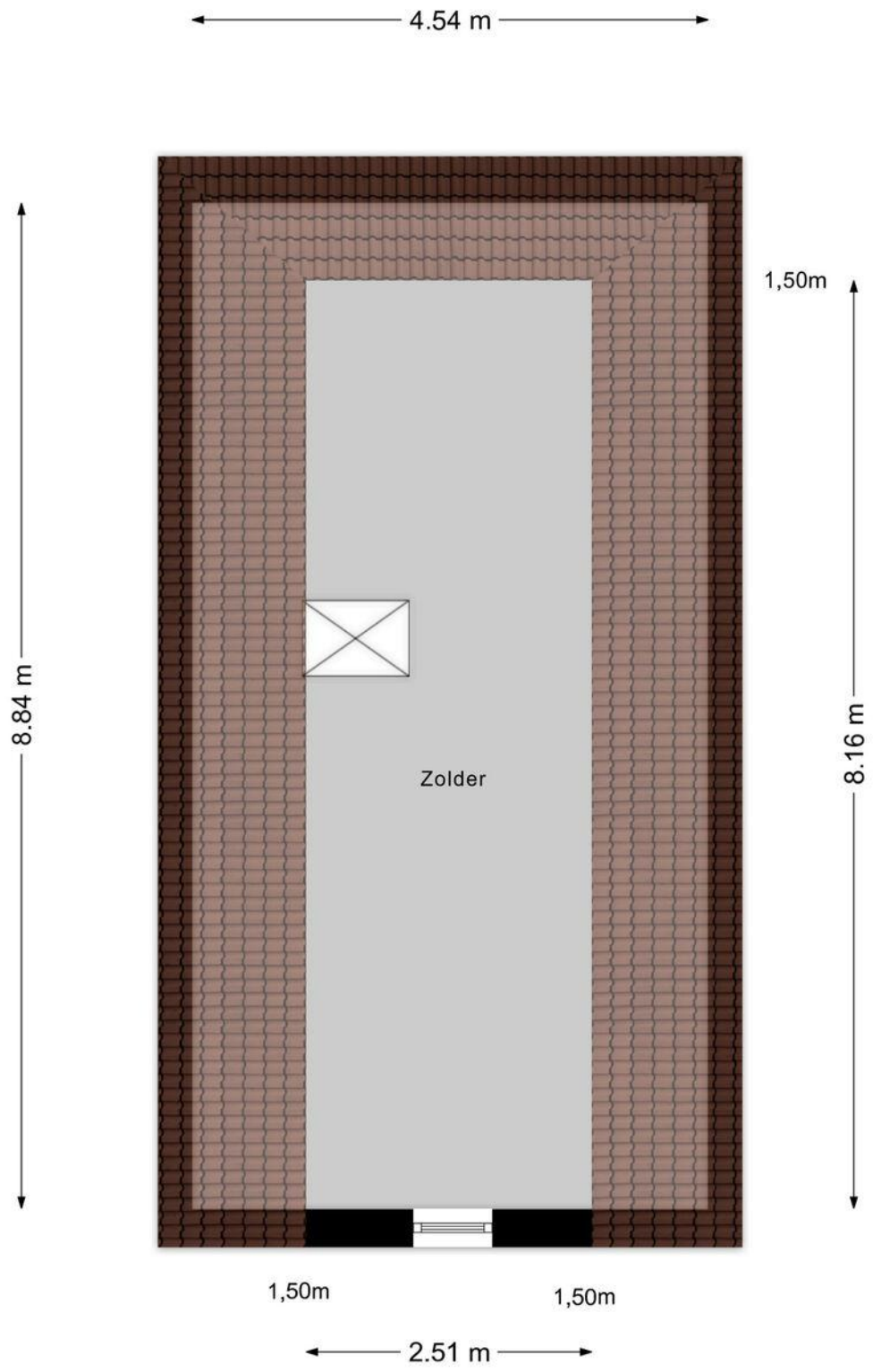
Ontdek de tweede verdieping...



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

> Plattegrond

Ontdek de zolder...



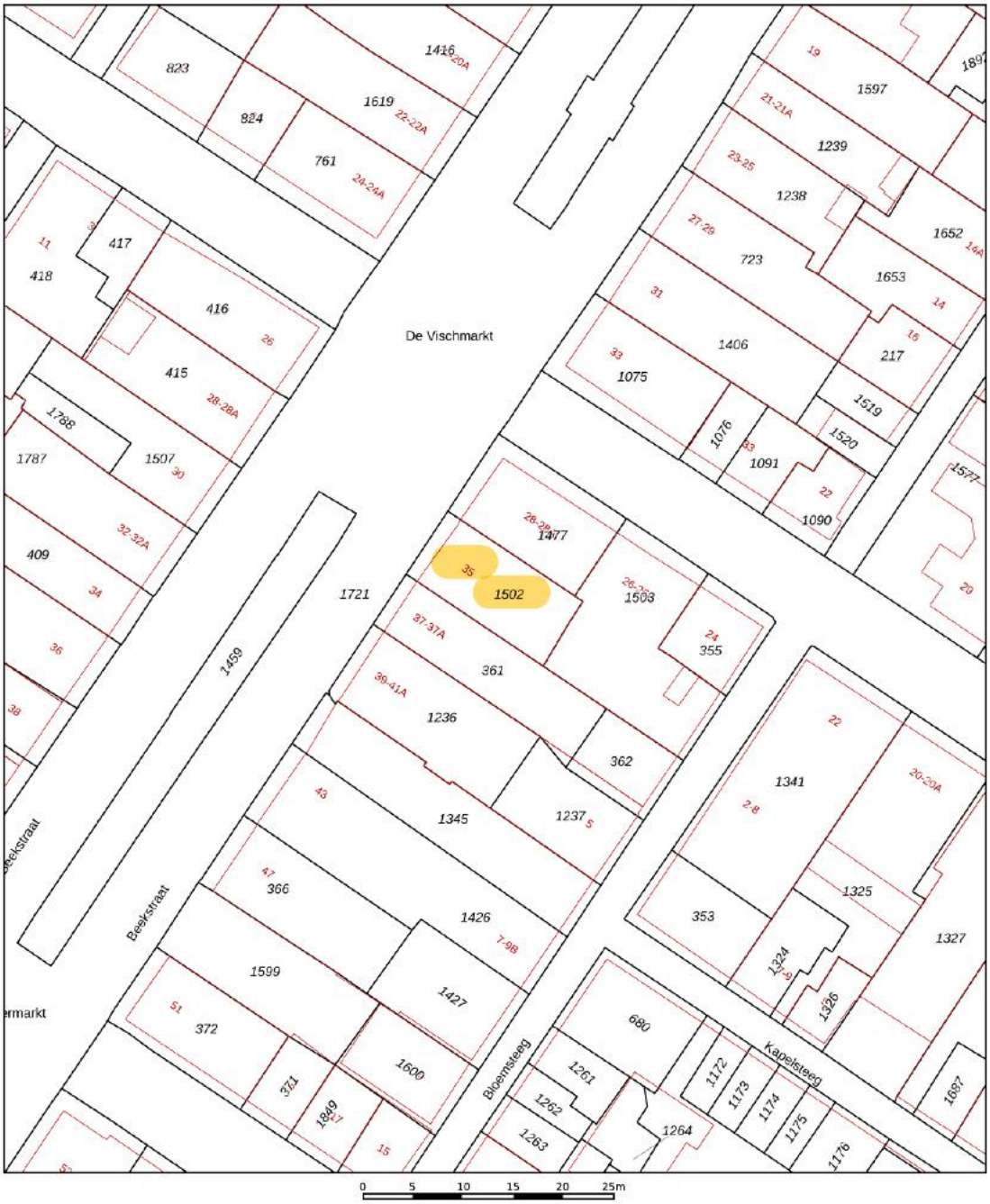
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Beekstraat 35

Kadastrale kaart

Uw referentie: FdG



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

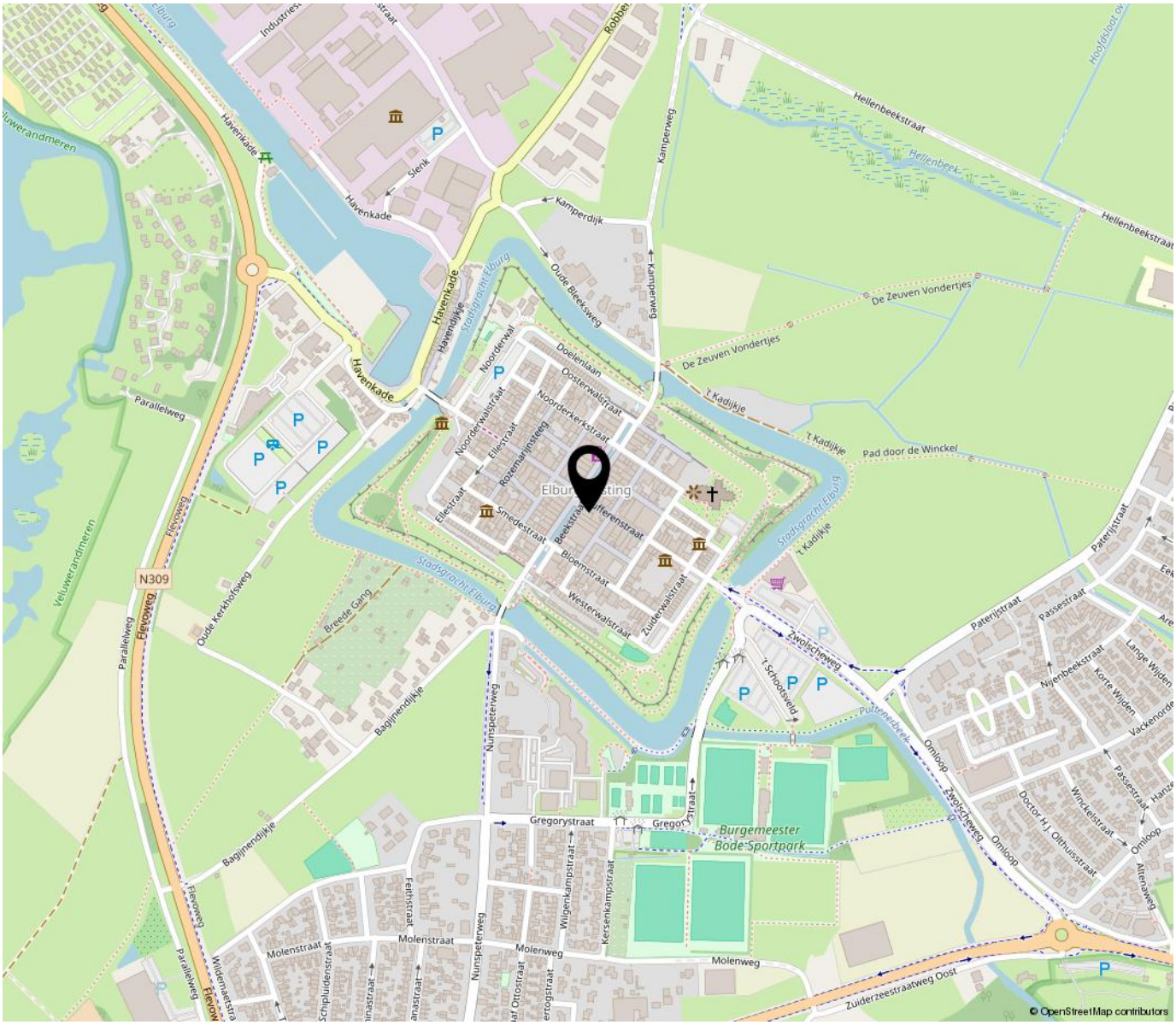
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

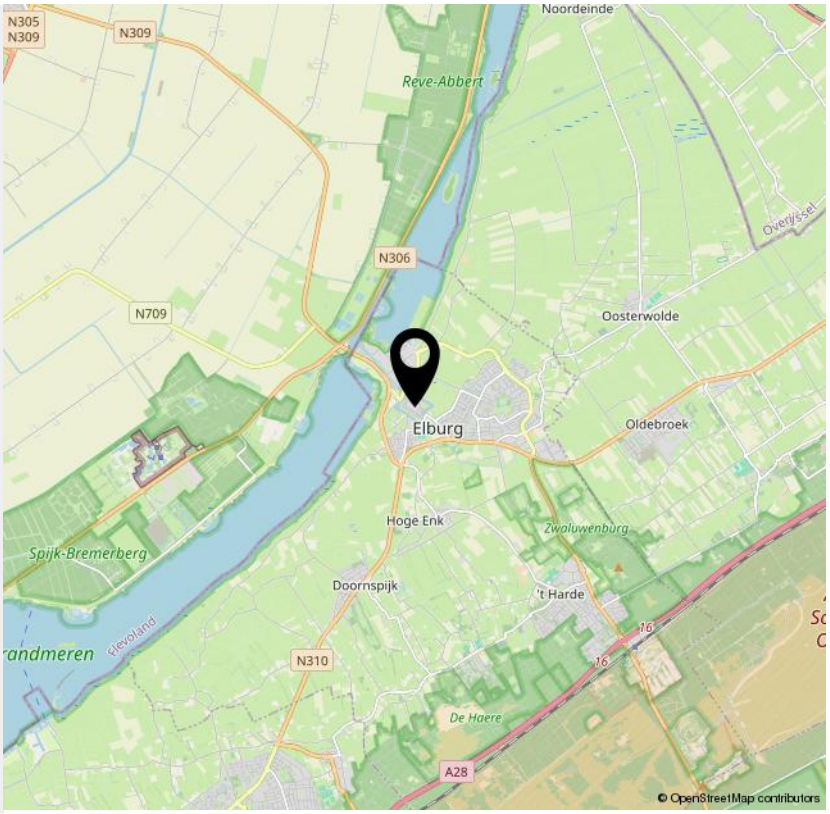
Kadastrale gemeente	Elburg
Sectie	C
Perceel	1502

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



“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				
- In het winkelgedeelte (apothekerskasten)			X	
- Legplanken in vaste kasten	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
- schutters voor alle ramen, waar aanwezig	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 ophangsysteem				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
- Keuken beneden: Vriezer, Koelkast, afwasmachine (kapot)	X			
- Keuken beneden: Boretti			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			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- fontein	X			
- Toilet beneden	X			
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	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			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Klok)thermostaat				X
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

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Inrichting				
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 voor de verkoop van een woning

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

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: **Beekstraat 35, 8081 EB 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? *(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere buren, toezeggingen, erfafscheidingen.)* ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke zijn dat? :

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

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? :

d Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren 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? *(Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen,* ☒ ja ☐ nee

Vragenlijst over de woning

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

Zo ja, welke? : Zie akte van levering,

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 buren, 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? : Nieuwe gasmeter

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? :
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☐ ja ☐ nee

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? ☐ ja ☐ nee

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? :

2. Gevels

a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar? :

c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : Niet bekend, is door de voorgaande bewoners gedaan.

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

Is er sprake van volledige isolatie? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

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

geïsoleerd?

d Zijn de gevels ooit gereinigd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : Handmatig

3. Dak(en)

a Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : 2020

Overige daken: : 2024

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? : schuine daken, voor isolatie en gedeeltelijk nieuwe dakpannen.

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? : meerlagen folie ATI pro dampopen isolatiewaarde RC 3,72

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? *(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)* : hout

b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren : 2020

voor het laatst geschilderd?

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie? : Niet bekend, voorgaande bewoner laten doen

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? : dubbel gals, monumentaal
(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? : opslagruimte kelder

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? : vast wel ergens, huis is 400 jaar oud

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? :

f Is er sprake van vloerisolatie? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Vragenlijst over de woning

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

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 de woning? : CV ketel uit 2025, ATAG gascombi ketel
(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): : ATAG

Type(nummer) van de installatie(s): : I28CZ

Installatiedatum van de installatie(s): : 25-04-2025

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : voorjaar 2026

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☒ ja ☐ nee

Vragenlijst over de woning

Zo ja, door wie? : TMI t Harde

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? :

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.

Functioneren alle zonnepanelen? ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Vragenlijst over de woning

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? :

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke? :

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: :

Installateur: :

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ☐ ja ☐ nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?: Jaar:

Aantal kWh: :

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? :

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? ☐ ja ☐ nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? €.....

i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? :

j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? :

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? :

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: :

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?: :

Hoe oud is dit systeem ongeveer? :

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

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☐ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting: :

Hoe oud is dit systeem ongeveer? :

o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : 2020

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? : 1 jaar

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? : 2018

h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : 2018

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? : ja uit 2018

9. Diversen

a Wat is het bouwjaar van de woning? : 1600

Vragenlijst over de woning

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? : Er kan misschien nog ergens wat zijn, maar op het dak is alles in 2024 weggehaald

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 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? : Terrasoverkapping

Zo ja, in welk jaartal? : 2024

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

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,-

Belastingjaar? : 2026

b Wat is de WOZ-waarde? € 936.000,-

Peiljaar? : 2025

c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 178,-

Belastingjaar? : 2026

d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? € 435,-
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)

Belastingjaar? : 2026

e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 0,-

Elektra: € 0,-

Water: € 29,-

Stadsverwarming: € 0,-

Anders: : Gas en elektra

Te weten: € 465,-

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 3.000 m3

Elektriciteit hoog (kWh):

Elektriciteit laag (kWh):

Vragenlijst over de woning

Elektriciteit totaal (kWh): 5.000 kwh

Water (m3): 120 m3

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 3

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? : 1

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? € 0,-

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 :
(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:	Naam:
Plaats:	Plaats:
Datum:	Datum:
Handtekening:	Handtekening:

Gegevens NVM-makelaar

Kantoornaam:	Pleiter Makelaars en Taxateurs
Adresgegevens:	Hogenbrinkweg 9, 8096 RS Oldebroek
Telefoonnummer:	0525-631465
E-mailadres:	info@pleiter.nl

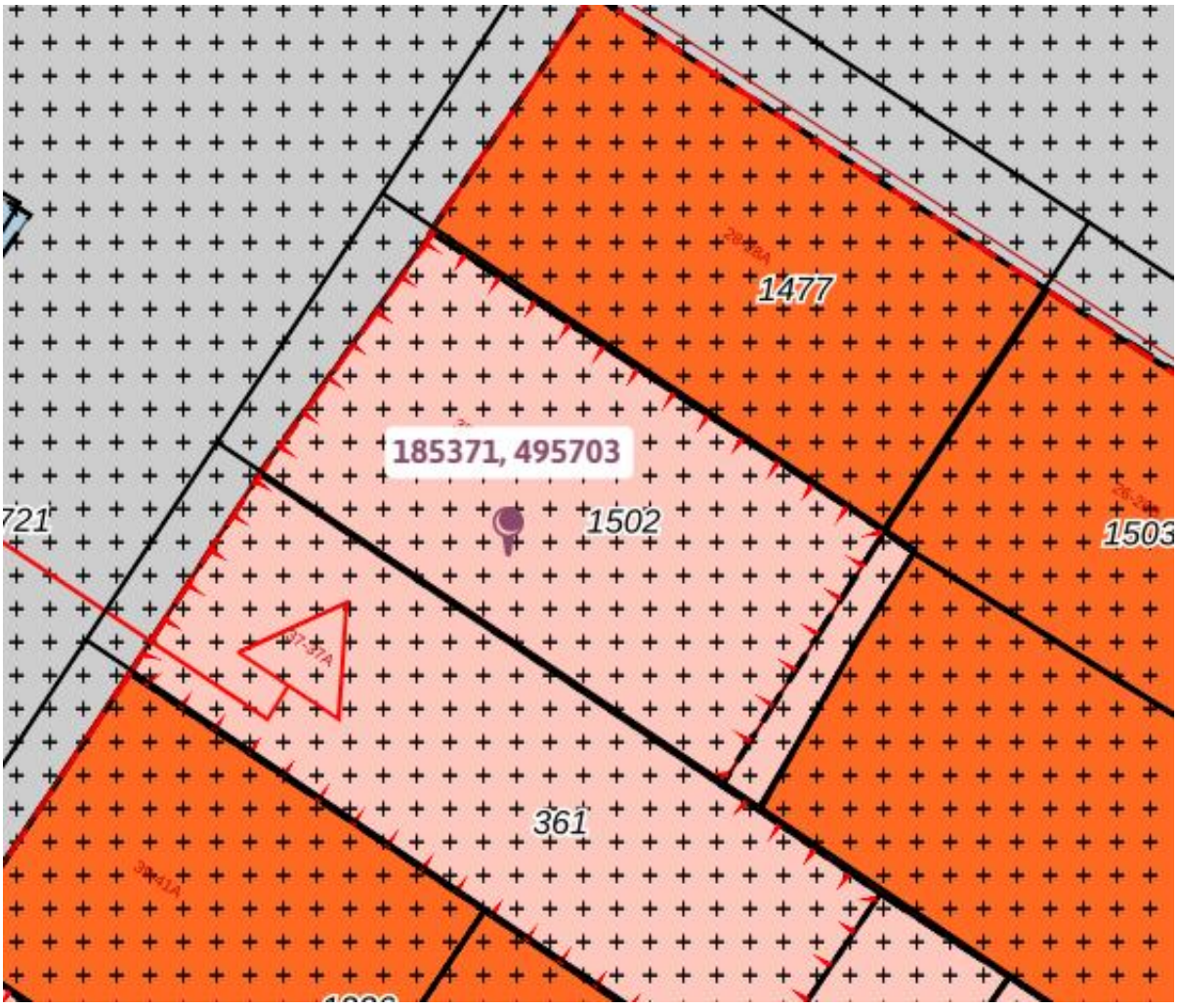
Luchtfoto NVM Geografische Informatie

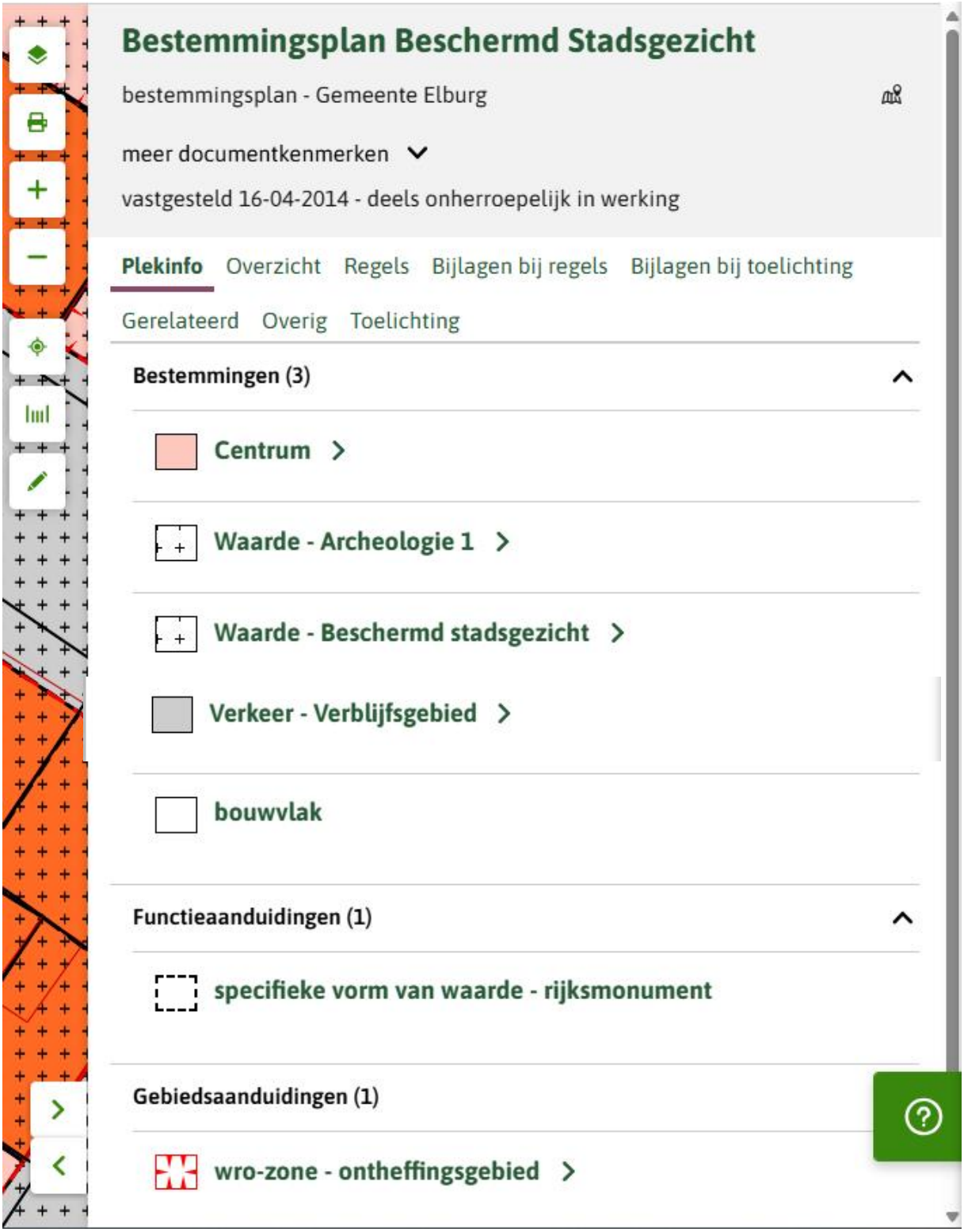
Beekstraat 35, Elburg



Bestemmingsplankaart Omgevingsloket

Beekstraat 35, Elburg




Bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht
bestemmingsplan - Gemeente Elburg
meer documentkenmerken
vastgesteld 16-04-2014 - deels onherroepelijk in werking
Plekinfo
Overzicht
Regels
Bijlagen bij regels
Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd
Overig
Toelichting
Bestemmingen (3)
Centrum
Waarde - Archeologie 1
Waarde - Beschermd stadsgezicht
Verkeer - Verblijfsgebied
bouwvlak
Functieaanduidingen (1)
specifieke vorm van waarde - rijksmonument
Gebiedsaanduidingen (1)
wro-zone - ontheffingsgebied

Artikel 9 Centrum

Plan: Beschermd Stadsgezicht
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0230.BPBESCHSTAD2010-VST2

9.1 Bestemmingsomschrijving
9.2 Bouwregels
9.2.1 Gebouwen en overkappingen
9.2.2 Andere bouwwerken
9.3 Nadere eisen
9.4 Specifieke gebruiksregels
9.5 Afwijken van de gebruiksregels
9.5.1 Bevoegdheid
9.5.2 Toetsingscriteria

Link naar de toelichting van "Centrum".

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ateliers;
b. detailhandel;
c. dienstverlening;
d. praktijkruimten;
e. kantoren;
f. verzorgende, ambachtelijke bedrijven;
g. een afhaalcentrum, uitsluitend in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - afhaalcentrum';
h. ondergeschikte horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergeschikte horeca';

ter plaatse van de eerste bouwlaag;

i. wonen, ter plaatse van de eerste en hogere bouwlagen;
j. ter plaatse van het kruis is wonen uitsluitend toegestaan in de tweede en hogere bouwlagen;

met daaraan ondergeschikt:

k. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, wegen en paden en parkeervoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

l. gebouwen, overkappingen, andere bouwwerken, tuinen en erven.

9.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Centrum' is aan een aantal regels gebonden.

9.2.1 Gebouwen en overkappingen

Een gebouw of overkapping mag:

a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. een maximale bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;

c. een maximale goot- en bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

9.2.2 Andere bouwwerken

a. een erf- en terreinafscheiding mag:
    1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt;
    2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;

b. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 2,50 meter hebben.

9.3 Nadere eisen

Het is in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
e. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Centrum' is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

a. worden gebruikt voor meer dan één woning per bouwvlak, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', in welk geval het aangegeven aantal als maximum geldt;
b. worden gebruikt voor ondergeschikte horeca, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergeschikte horeca';
c. worden gebruikt voor ondergeschikte horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergeschikte horeca', met een grotere horecavloeroppervlakte dan:
    1. 15% van het verkoopvloeroppervlakte van de winkel tot een maximum van 25 m², indien de verkoopvloeroppervlakte van de winkel 250 m² of minder bedraagt, waarbij in ieder geval een minimale horecavloeroppervlakte van 15 m^2 is toegestaan;
    2. 10% van het verkoopvloeroppervlakte van de winkel tot een maximum van 50 m², waarbij in ieder geval een minimale horecavloeroppervlakte van 15 m^2 is toegestaan;

tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt;

d. worden gebruikt voor detailhandel ter plaatse van de tweede of hogere bouwlaag.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

9.5.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken in die zin dat:

a. bij de functie detailhandel ondergeschikte horeca wordt toegestaan, mits:
    1. deze afwijkingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied';
    2. de horecavloeroppervlakte dat wordt gebruikt ten behoeve van ondergeschikte horeca niet meer bedraagt dan:

- 15% van het verkoopvloeroppervlakte van de winkel tot een maximum van 25 m², indien de verkoopvloeroppervlakte van de winkel 250 m² of minder bedraagt, waarbij in ieder geval een minimale horecavloeroppervlakte van 15 m^2 is toegestaan;
- 10% van het verkoopvloeroppervlakte van de winkel tot een maximum van 50 m², indien de verkoopvloeroppervlakte van de winkel meer dan 250 m² bedraagt, waarbij in ieder geval een minimale horecavloeroppervlakte van 15 m^2 is toegestaan;

b. detailhandel wordt toegestaan op de tweede of hogere bouwlaag.

9.5.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de gemeentelijke monumentencommissie om advies is gevraagd en indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

a. de waarden van het beschermd stadsgezicht;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. de woonsituatie;
d. de milieusituatie;
e. de verkeersveiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 28 Verkeer - Verblijfsgebied

Plan: Beschermd Stadsgezicht
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0230.BPBESCHSTAD2010-VST2

28.1 Bestemmingsomschrijving
28.2 Bouwregels
28.2.1 Gebouwen
28.2.2 Andere bouwwerken
28.3 Nadere eisen

Link naar de toelichting van "Verkeer - Verblijfsgebied".

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten;
b. voet- en rijwielpaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. een parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
e. een sluis, ter plaatse van de aanduiding 'sluis';

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het bestemmingsverkeer;

met daaraan ondergeschikt:

f. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, wegen en paden en parkeervoorzieningen;
g. evenementen;

met de daarbijbehorende:

h. voorzieningen voor ondergrondse afvalinzameling;
i. gebouwen, zoals een telefooncel of een openbaar toilet, overkappingen, andere bouwwerken, tuinen en erven.

28.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is aan een aantal regels gebonden.

28.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. een gebouw mag een maximale inhoud hebben van 25 m^3;
b. een gebouw mag een maximale bouwhoogte hebben van 2,50 m.

28.2.2 Andere bouwwerken

Een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte hebben van maximaal 6,00 meter.

28.3 Nadere eisen

Het is in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. ter bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht;
c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
d. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
e. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

Artikel 33 Waarde - Archeologie 1

Plan: Beschermd Stadsgezicht
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0230.BPBESCHSTAD2010-VST2

33.1 Bestemmingsomschrijving
33.2 Bouwregels
33.2.1 Algemeen
33.2.2 Advies archeoloog
33.2.3 Uitzondering bouwregels
33.3 Nadere eisen
33.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en van werkzaamheden
33.4.1 Algemeen
33.4.2 Uitzonderingen
33.4.3 Beoordelingscriteria
33.4.4 Voorwaarden
33.5 Wijzigingsbevoegdheid

Link naar de toelichting van 'Waarde - Archeologie'.

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden van de gronden.

33.2 Bouwregels

33.2.1 Algemeen

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

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 30 m², dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
b. b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het onder sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

33.2.2 Advies archeoloog

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

33.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in 33.2.1 sub a geldt niet indien:

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

33.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 33.2, nadere eisen stellen met betrekking tot:

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

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

33.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en van werkzaamheden

33.4.1 Algemeen

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden om zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden

uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;

- grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;

a. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
b. het verlagen van het waterpeil;
c. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
d. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur door middel van sleuven breder dan 0,8 m.

33.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 33.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;

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

33.4.3 Beoordelingscriteria

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

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

33.4.4 Voorwaarden

a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
    3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 33.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

33.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen indien:

a. op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; dan wel
b. er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 36 Waarde - Beschermd stadsgezicht

Plan: Beschermd Stadsgezicht
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0230.BPBESCHSTAD2010-VST2

36.1 Bestemmingsomschrijving
36.2 Bouwregels
- 36.2.1 Voorrangsregel
- 36.2.2 Gebouwen
- 36.2.3 Stadsmuur
- 36.2.4 Muur
- 36.2.5 Tuinmuur
- 36.2.6 Vloedmuur
- 36.2.7 Erf

36.3 Afwijken van de bouwregels
- 36.3.1 Bevoegdheid
- 36.3.2 Toetsingscriteria

36.4 Specifieke gebruiksregels
36.5 Afwijken van de gebruiksregels
- 36.5.1 Bevoegdheid
- 36.5.2 Toetsingscriteria

36.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- 36.6.1 Vergunningplicht
- 36.6.2 Uitzondering
- 36.6.3 Toetsingscriteria

Link naar de toelichting van 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'.

36.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. het behoud, de bescherming, het herstel en de uitbouw van de in de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing;
b. stadsmuren, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stadsmuur';
c. muren, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - muur';
d. tuinmuren, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tuinmuur';
e. vloedmuren, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vloedmuur';
f. kerkenpaden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - kerkenpad';
g. rijksmonumenten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - rijksmonument';
h. gemeentelijke monumenten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - gemeentelijk monument';
i. waardevolle bestrating, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - bestrating';
j. kazematten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kazematten';
k. osendroppen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - osendrop'.

36.2 Bouwregels

36.2.1 Voorrangsregel

In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en) is het verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te bouwen, aan te leggen en te gebruiken op een wijze die strijdig is met de in dit artikel gegeven regels.

36.2.2 Gebouwen

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden voor het bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak de volgende regels:

a. de nokrichting van gebouwen is de bestaande nokrichting;
b. de kapvorm van gebouwen is de bestaande kapvorm;
c. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' wordt de voorgevel van een gebouw in de gevellijn gebouwd;
d. de zijgevels van een gebouw voor zover gelegen binnen de vesting worden in de zijgevelbouwgrenzen gebouwd;
e. de achtergevel van een gebouw voor zover gelegen binnen de vesting worden in de achtergevelbouwgrens gebouwd;
f. de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen wordt bepaald door de andere daar voorkomende bestemmingen, met dien verstande dat de minimale goot- en bouwhoogte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)', voor zover gelegen in de vesting de volgende minimale goothoogten gelden:

Maximale goot- en bouwhoogte	Van toepassing zijnde minimale goothoogte
4,50 en 8,75 m	2,75 m
7,50 en 11,00 m	5,50 m

g. gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - rijksmonument' mogen, in afwijking van het bepaalde in sub f. een goot- en bouwhoogte hebben die niet afwijkt van de bestaande goot- en bouwhoogte';
h. gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - gemeentelijk monument' mogen, in afwijking van het bepaalde in sub f. een goot- en bouwhoogte hebben die niet afwijkt van de bestaande goot- en bouwhoogte';
i. een gebouw wordt voorzien van een kap die een minimale dakhelling moet hebben van 50° en een maximale dakhelling hebben van 70°;
j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - osendrop' mag de bestaande open ruimte tussen gebouwen niet worden bebouwd;
k. anders dan onder a. tot en met i. is bepaald, geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het moment dat het ontwerp van dit plan ter inzage is gelegd, gehandhaafd mogen worden.

36.2.3 Stadsmuur

Een stadsmuur mag een maximale bouwhoogte hebben die gelijk is aan de bestaande bouwhoogte.

36.2.4 Muur

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - muur' zal een muur een bouwhoogte hebben van minimaal 1,80 meter en maximaal 3,50 meter.

36.2.5 Tuinmuur

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tuinmuur' zal een tuinmuur een bouwhoogte hebben van minimaal 0,50 meter en maximaal 1,00 meter.

36.2.6 Vloedmuur

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vloedmuur' zal de vloedmuur een bouwhoogte hebben van minimaal 0,50 meter en maximaal 2,50 meter.

36.2.7 Erf

Ter plaatse van de aanduiding 'erf' gelden de volgende regels:

a. het maximale bebouwingspercentage van de gronden mag niet hoger zijn dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage, tenzij het bestaande percentage groter is, in welk geval het bestaande percentage als maximum geldt;
b. een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag een maximale goothoogte hebben die niet groter is dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
c. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag een maximale goothoogte hebben van 2,50 meter, tenzij de bestaande goothoogte groter is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt;
d. vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden voorzien van een kap met een dakhelling van minimaal 45° en maximaal 65°;
e. een ander bouwwerk mag een maximale bouwhoogte hebben van 2,50 meter.

36.3 Afwijken van de bouwregels

36.3.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 36.2.2 onder a in die zin dat gebouwen worden voorzien van een kap met een andere nokrichting dan de bestaande nokrichting, mits:
    1. in de nokrichting de uiterlijke verschijningsvorm van afzonderlijke gebouwen tot uitdrukking wordt gebracht;
b. het bepaalde in lid 36.2.2 onder b in die zin dat gebouwen worden afgedekt met een kap in een andere kapvorm dan de bestaande, mits:
    1. in de kapvorm de uiterlijke verschijningsvorm van afzonderlijke gebouwen tot uitdrukking worden gebracht;
c. het bepaalde in lid 36.2.2 onder d in die zin dat van maximaal twee panden de gemeenschappelijke zijgevel mag worden doorbroken over een afstand van maximaal 50% van de lengte van de zijgevel, mits:
    1. de doorbreking is gelegen op een afstand van minimaal 2,00 meter gemeten uit de voorgevel;
    2. voor wat betreft de uiterlijke verschijningsvorm afzonderlijke gebouwen gehandhaafd blijven;
d. het bepaalde in lid 36.2.2 onder d in die zin dat de zijgevel van een gebouw niet in de zijgevel wordt gebouwd, mits:
    1. deze afwijkingsbevoegdheid niet wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - rijksmonument' of 'specifieke vorm van waarde - gemeentelijk monument';
e. het bepaalde in lid 36.2.2 onder e in die zin dat de achtergevel van een gebouw niet in de achtergevel wordt gebouwd, mits:
    1. deze afwijkingsbevoegdheid niet wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - rijksmonument' of 'specifieke vorm van waarde - gemeentelijk monument';
f. het bepaalde in lid 36.2.2 onder i in die zin dat gebouwen worden voorzien van een kap waarvan de dakhelling minimaal 40° en maximaal 70° bedraagt;
g. het bepaalde in lid 36.2.2 onder i in die zin dat gebouwen worden voorzien van een kap waarvan de dakhelling minimaal 15° en maximaal 75° bedraagt, mits:
    1. voor zover dit betrekking heeft en noodzakelijk is in verband met een bijzondere kapvorm;
h. het bepaalde in lid 36.2.2 onder i in die zin dat gebouwen worden voorzien van een platte afdekking;
i. het bepaalde in lid 36.2.3 in die zin dat de bouwhoogte van een stadsmuur wordt verhoogd tot maximaal 8,50 meter, mits:
    1. het gaat om de bouw van een (reconstructie van de voormalige) stadsmuur;
j. het bepaalde in lid 36.2.5 in die zin dat op een tuinmuur een hekwerk wordt geplaatst tot maximaal 2,50 meter;
k. het bepaalde in lid 36.2.7 onder a in die zin dat het maximum bebouwingspercentage wordt verhoogd met maximaal 20%;
l. het bepaalde in lid 36.2.7 onder b en c in die zin dat de maximale goothoogte wordt vergroot tot maximaal 3,50 meter;
m. het bepaalde in lid 36.2.7 onder b en c in die zin dat wordt gebouwd in twee bouwlagen, mits:
    1. de maximale goothoogte 6,00 meter bedraagt;
n. het bepaalde in lid 36.2.7 onder d in die zin dat gebouwen mogen gebouwd met een plat dak.

36.3.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de gemeentelijke monumentencommissie om advies is gevraagd en indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

a. de waarden van het beschermd stadsgezicht;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. de woonsituatie;
d. de milieusituatie;
e. de verkeersveiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

36.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

a. worden ingericht zodanig dat wordt afgeweken van het ter plaatse van de aanduiding 'dwarsprofiel' aangegeven dwarsprofiel;
b. het patroon en het materiaal van bestrating mag niet worden gewijzigd of geamoveerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - bestrating'.
c. De bijbehorende bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen niet worden gebruikt voor de woonfunctie, tenzij voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
    1. Het hoofdgebouw wordt (mede) gebruikt als woning en het gebruik als woning is conform de betreffende bestemming toegestaan.
    2. Het bijbehorend bouwwerk is aangebouwd aan het hoofdgebouw:

het bijbehorend bouwwerk is rechtstreeks via het hoofdgebouw bereikbaar.

    1. Bij een bijbehorend bouwwerk gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw: het bijbehorend bouwwerk is gelegen binnen 4,00 meter achter het bouwvlak.
    2. Bij een bijbehorend bouwwerk gelegen aan de zijgevel van het hoofdgebouw: het bijbehorend bouwwerk is gelegen binnen 4,00 meter aan de zijgevel van het hoofdgebouw, zoals deze aanwezig was op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

36.5 Afwijken van de gebruiksregels

36.5.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van

- het bepaalde in lid 36.4 sub a in die zin dat wordt afgeweken van het aangegeven dwarsprofiel.

36.5.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de gemeentelijke monumentencommissie om advies is gevraagd en indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

a. de waarden van het beschermd stadsgezicht;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. de woonsituatie;
d. de milieusituatie;
e. de verkeersveiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

36.6.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

a. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden;
b. het ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
c. het wijzigen van weg- of straatprofielen en/of oppervlakteverhardingen;
d. het graven en/of dempen van waterlopen en waterpartijen;
e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
f. het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen;
g. het geheel of gedeeltelijk slopen van een stadsmuur, muur, tuinmuur of vloedmuur;
h. het scheuren van grasland, indien daarmee een blijvende omzetting van weidegrond in een andere vorm van bodemcultuur wordt beoogd;
i. het planten van bomen en stuiken of anderszins opgaande teelt in de bestemmingen 'Agrarisch - Bedrijf', 'Agrarisch - Cultuurgrond', 'Agrarisch - Glastuinbouw' en 'Agrarisch met waarden', die het zicht op de vesting kunnen belemmeren;
j. het geheel of gedeeltelijk slopen of amoveren van stoepen voor zover deze zijn gelegen binnen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze omgevingsvergunning mag niet worden verleend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - bestrating'.

36.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 36.6.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die:

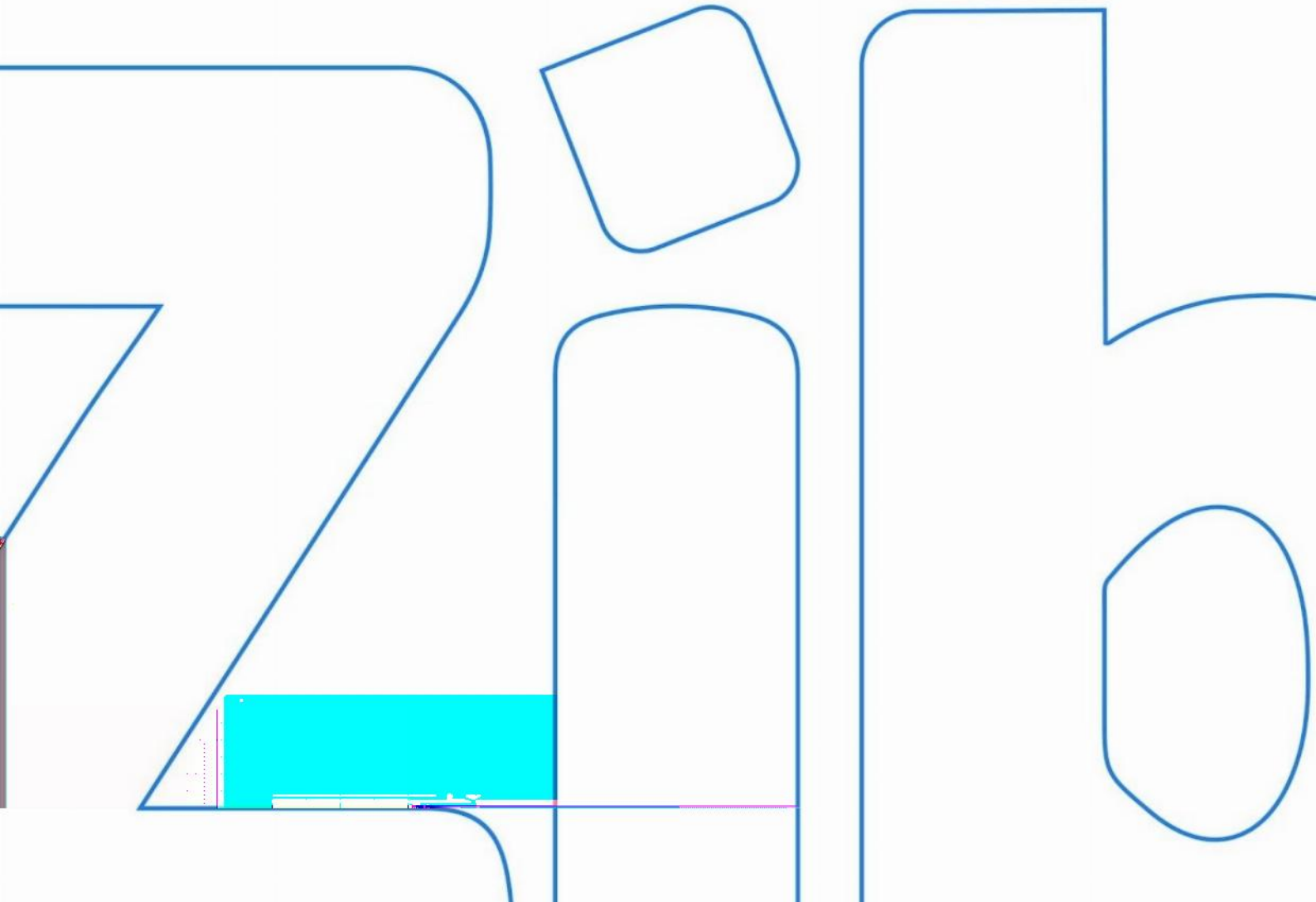
a. het normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden van het plan;
c. reeds op basis van de Monumentenwet 1988 zijn beschermd.

36.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de gemeentelijke monumentencommissie om advies is gevraagd en indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in paragraaf 2.32 van de toelichting en de in bij de toelichting behorende bijlage 2 weergegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en advies wordt gevraagd aan de gemeentelijke monumentencommissie.

Meetrapport

Object	Woning
Adres	Beekstraat 35
Postcode, plaats	8081eb, Elburg
Opdrachtgever	Pleiter Makelaars en Taxateurs
Datum Meetrapport	24-07-2026
Certificaatnummer	1672323



Inhoud

Meetcertificaat 3
Toelichting bij rapport 4
Informatie over het rapport 4
Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader 4
Bruto vloeroppervlak (BVO) 4
Bruto inhoud 4
Gebruiksoppervlakte wonen 5
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte 5
Gebouwgebonden buitenruimte 6
Externe bergruimte 6
Voorbehouden & Aannames 6
Vlakkentekening 7

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Pleiter Makelaars en Taxateurs dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Beekstraat 35
Postcode/plaats	8081eb, Elburg
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	23-07-2026
Datum meetrapport	24-07-2026
Certificaatnummer	1672323

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	293,40	M^2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	32,70	M^2
Gebouw gebonden buitenruimte	51,00	M^2
Externe bergruimte	0,00	M^2

Bruto vloeroppervlak	456,80	M^2
Bruto inhoud woning	1.154,95	M^3

De meting en berekeningen zijn op basis van de ”Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen” en ”Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen” a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, ‘Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden’, inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Toelichting bij rapport

Informatie over het rapport

Zibber B.V. heeft een meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de NTA:2011 NL.

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN2580'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructie Juli 2020 opgesteld door NVM, Vastgoed Pro, VBO, VNG, NRVT en de Waarderingskamer. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hieronder een beknopte uitleg de gehanteerde begrippen en werkwijze. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen volgens NEN2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN2580".

Bruto vloeroppervlak (BVO)

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte wordt als volgt gemeten: de lengte vermenigvuldigd met de breedte van de ruimte (gemeten op vloerniveau tot aan de buitenmuren).

- Hierbij wordt niet meegerekend: Schalmgat of een vide met een oppervlakte groter of gelijk aan ≥4 m² (inclusief de ruimte van de trap zelf).
- Indien binnenruimte aan een andere woning grenst, dan moet de helft van de gedeelde muur worden meegerekend.
- Indien een Gebouw gebonden Buitenruimte aan de woning grenst (bijv. balkon, carport, overkapping: overdekt en/of gefundeerd), moet het grondoppervlak van de buitenmuur worden toegerekend aan het BVO van de woning.

Bruto inhoud

Voor de berekening van bruto inhoud worden er vaste aannames voor vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gemaakt. Voor deze constructies wordt standaard 30cm gerekend.

Uitzondering: voor de begane grond of keldervloer wordt standaard 40cm gerekend. Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

Totale gebruiksoppervlakte

De totale gebruiksoppervlakte van een woning wordt onderverdeeld in vier oppervlakken:

- Gebruiksoppervlakte wonen;
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- Gebouw gebonden buitenruimte;
- Externe bergruimte.

Voorwaarden voor de totale gebruiksoppervlakte:

1. De ruimte moet 1,50 m of hoger te zijn (met uitzondering van ruimte onder trappen).
2. Dragende en niet-dragende binnenwanden worden meegerekend.

De volgende onderdelen worden niet meegerekend tot gebruiksoppervlak:

- Een oppervlakte van een vide, trapgat (of combinatie van beiden) waarvan de oppervlakte groter is of gelijk is aan 4m^2;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie (bijv. een kolom) wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze 0,50 m^2 of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte wonen wordt berekend als volgt: Totale gebruiksoppervlakte - gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

Een ruimte is Overig Inpandig wanneer:

- Het hoogste punt van de ruimte tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog is;
- Het hoogste punt van de ruimte boven de 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 meter is kleiner dan 4m^2;
- De ruimte is alleen geschikt als bergruimte wanneer deze niet gebruikt kan worden als leefruimte, bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of garage
- Er is sprake van een bergzolder, wanneer deze toegankelijk is via een inklapbare trap óf een zolder met onvoldoende daglicht (raam is kleiner dan 0,5m^2).

Gebouw gebonden buitenruimte

Een gebouw gebonden buitenruimte is niet of gedeeltelijk omheind door muren en heeft daardoor geen vaste omgrenzing. Bij een appartement op de begane grond dient een terras ook als gebouw gebonden buitenruimte, wanneer deze rust op een drager geïntegreerd in de bouwconstructie. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt óók gerekend tot gebouw gebonden buitenruimte.

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

- Bij overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot het einde van de overkapping.
- Bij niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek of rand van de vloerconstructie.

Externe bergruimte

Een ruimte telt als externe bergruimte wanneer 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. Als er meerdere externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld. Eigenlijk alles wat los zit van het hoofdgebouw wordt beschouwd als externe bergruimte, voorbeelden zijn een tuinhuisje, berging, garagebox.

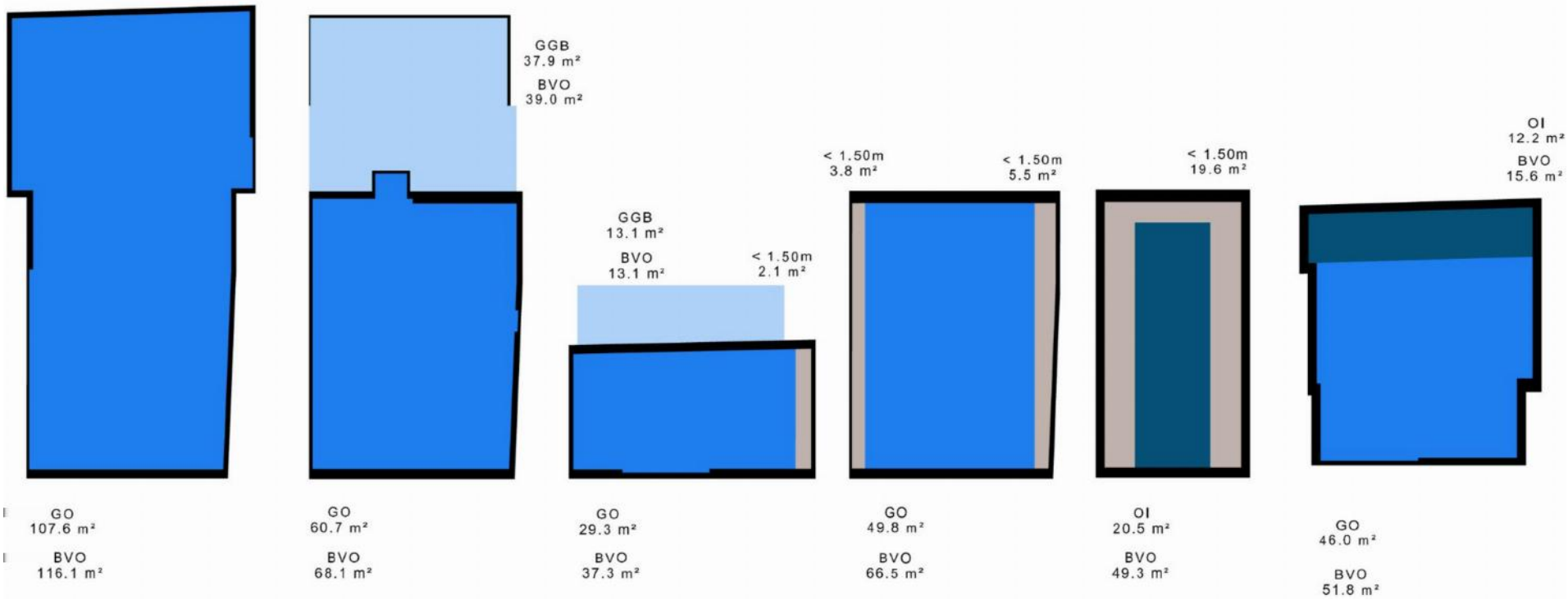
Voorbehouden & aannames

Bij gebouwen van 200 m² en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (er van uitgaand dat de totale lengte- /breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt). Bij gebouwen kleiner dan 200 m² geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie, bedraagt minder dan 1 m²

Belangrijk: omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie wordt de gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Er worden vaste aannames omtrent vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gedaan. Voor deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met als uitzondering de begane grond vloer en keldervloer, deze wordt aangenomen als 40 cm.

Vlakkentekening

Deze vlakkentekening behoort bij het adres: Beekstraat 35, 8081eb, Elburg met datum: 24-07-2026



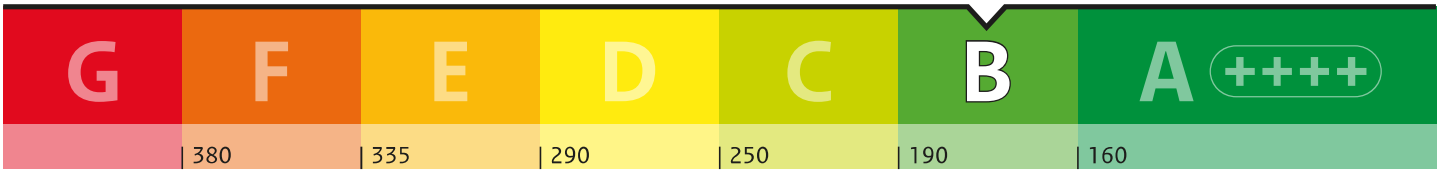


GEBRUIKS-OPPERVLAKTE | OVERIGE INPANDIGE RUIMTE | GEBOUW GEBONDEN BUITENRUIMTE | EXTERNE BERGRUIMTE | VERTICAAL VERKEER/ VIDES/ SCHALMGAT > 4M² | HOOGTE <1,50 M

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
795203172	02-08-2026	29-07-2036

Deze woning heeft energielabel B

181,90 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

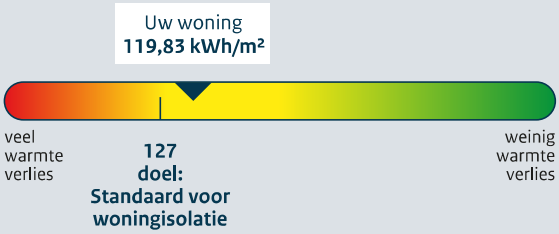
Gevels	+/-
Daken	+
Vloeren	Niet van toepassing
Ramen	+
Buitendeuren	Niet van toepassing
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Koeling aanwezig
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies



CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	39,44
Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

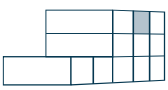
Over deze woning

Adres
Beekstraat 35
8081EB Elburg

Bouwjaar
1650

Woningtype
Tussenwoning onder dak

Gebruiksoppervlakte
154 m²



Energieadviseur
J Tent

Doel van het energielabel

Het energielabel laat zien hoe zuinig uw woning met energie omgaat. U kunt het gebruiken om uw woning te verbeteren en voor te bereiden op de toekomst.

- Hoe groener het label, hoe zuiniger uw woning.
- In 2050 willen we in Nederland en Europa dat woningen geen aardgas of andere fossiele energie meer gebruiken.
- Als u nog aardgas gebruikt voor verwarming, is het goed om u alvast voor te bereiden.
- Dit energielabel laat zien welke mogelijkheden er zijn om uw woning te verbeteren.

Hoe wordt het energielabel bepaald?
Het energielabel wordt bepaald door een energieadviseur. Die verzamelt technische informatie over uw woning, zoals de isolatie en het type verwarmings- en ventilatiesysteem. Daarna bepaalt een computerprogramma het energielabel. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Let op: het energielabel gaat alleen over uw woning zelf. Het geeft geen informatie over het energieverbruik van apparaten, zoals de tv, wasmachine en koelkast, of over hoe zuinig u zelf leeft. Daarom is het energiegebruik op het energielabel niet hetzelfde als op uw energierekening.

Dit zijn de resultaten van uw woning		Toelichting
	**B** **181,90** **kWh/m²**	**Energie uit fossiele brandstoffen** Hoe minder energie uit fossiele brandstoffen (zoals olie en aardgas) uw woning gebruikt, hoe beter het energielabel is. Het energielabel loopt van G (heel onzuinig) tot A^{++++} (heel zuinig). Hoeveel fossiele energie uw woning jaarlijks gebruikt, hangt af van de isolatie en de installaties voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Als u hernieuwbare energie gebruikt, heeft u minder fossiele energie nodig. Hernieuwbare energie kunt u opwekken met zonnepanelen, een zonneboiler of een warmtepomp.
	**Wel lokale uitstoot**	**Lokale uitstoot door fossiele brandstoffen** Om in 2050 geen fossiele brandstoffen meer te gebruiken, willen we in Nederland stoppen met het gebruik van aardgas en olie in woningen. Voor het energielabel kijken we alleen naar verwarming en warm water. Een sfeerhaard en gasfornuis worden niet meegenomen in de berekening.
	**119,83** **kWh/m²** Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie? ◉ ja ○ nee	**Warmteverlies** Het warmteverlies geeft aan hoeveel warmte uw woning verliest in de winter. Hoe lager het getal, hoe beter. Een goed geïsoleerde woning verliest weinig warmte, vooral als kieren en naden dicht zijn en er een zuinig ventilatiesysteem is. Het warmteverlies van uw woning is jaarlijks 119,83 kWh per m². Met een warmteverlies van maximaal 127 kWh per m² voldoet uw woning aan de Standaard voor woningisolatie. De Standaard voor woning-isolatie geeft aan wanneer uw woning goed genoeg geïsoleerd is om over te stappen naar een verwarmingssysteem van ongeveer 70 graden, zoals sommige warmtenetten.
	**39,44** **kg CO_2 eq/m²**	**CO_2-uitstoot** Bij het gebruik van fossiele energie komt CO_2 vrij. Minder CO_2-uitstoot is belangrijk om de klimaatverandering tegen te gaan.
	**0,0 %**	**Aandeel hernieuwbare energie** Hernieuwbare energie (of duurzame energie) komt van de zon, biomassa, buitenlucht en uit de bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie. Hoe meer hernieuwbare energie uw woning gebruikt, hoe minder fossiele energie nodig is.
	Kans op hoge binnentemperaturen ○ klein ◉ groot	**Kans op hoge binnentemperaturen** Door klimaatverandering worden de zomers in Nederland steeds warmer. U kunt uw woning koeler houden met maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerend glas en dakisolatie. Daardoor heeft u minder vaak een airco of andere koeling nodig om de temperatuur binnen prettig te houden. Bij de berekening van de kans op hoge binnen-temperaturen is geen rekening gehouden met schaduw van bijvoorbeeld bomen of gebouwen naast de woning.

Mogelijkheden om energie te besparen

Hieronder ziet u of er mogelijkheden zijn om uw woning energiezuiniger te maken. Als u deze verbeteringen uitvoert, kunt u besparen op uw energierekening en uw wooncomfort vergroten. De genoemde verbeterpunten zijn automatisch bepaald en geven een eerste indruk van wat mogelijk is. Voor monumenten kunnen andere verbetermogelijkheden gelden, want wat u kunt doen, hangt af van uw woning en uw persoonlijke situatie.

Een energieadviseur, installateur of aannemer kan u hierbij helpen en uitleg geven over kosten, technische mogelijkheden, comfort, binnenklimaat en gezondheid. Over het algemeen is het verstandig om eerst te isoleren, daarna de installatie zuiniger te maken en vervolgens te investeren in duurzame energie (zoals bijvoorbeeld zonnepanelen).

Wilt u verder aan de slag? Neem dan contact op met uw energieadviseur of installateur, of klik op de link op pagina 5 voor een persoonlijk verbeterplan. Daar vindt u ook handige links naar websites met extra informatie en tips die u verder kunnen helpen.

	Uw situatie	Verbetermogelijkheden
	De gevel of een deel daarvan is nog niet geïsoleerd.	Pas gevelisolatie toe.
	De ramen of een deel daarvan zijn nog niet geïsoleerd.	Pas HR++ glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas toe.
	De verwarmingsinstallatie is niet energiezuinig.	Pas een energiezuinig en aardgasvrij verwarmingssysteem toe, zoals een warmtepomp of een warmtenet.
	Er is geen douche-wtw (douche-warmte-terug-wininstallatie) aanwezig.	Plaats een douche-wtw om de warmte van wegstromend douchewater opnieuw te gebruiken.
	Er is geen zonneboiler aanwezig.	Plaats een zonneboiler om warmte van de zon te gebruiken voor het (voor)verwarmen van warm water.
	Het ventilatiesysteem is niet energiezuinig.	Pas een energiezuinig ventilatiesysteem toe met CO_2-regeling of warmteterugwinning.
	Er zijn geen zonnepanelen.	Plaats zonnepanelen om stroom op te wekken.

Aandachtspunten bij de verbetermogelijkheden

Let op deze extra punten als u uw woning energiezuiniger en comfortabeler wilt maken.

Na-isoleren

Waarschijnlijk wordt uw woning maar één keer na-geïsoleerd. Het is daarom slim om meteen goed te isoleren. Als u isoleert richting het niveau van de streefwaarden, hoeft u later niet nog een keer te isoleren. En zorgt u ervoor dat u de juiste stappen zet om in de toekomst klaar te zijn voor lage temperatuur verwarming.

Als u wilt voldoen aan de Standaard voor woningisolatie is het niet nodig om voor alle bouwdelen van de woning de streefwaarde te halen.

Kierdichting

Wilt u overstappen op duurzame verwarming, zoals een warmtepomp? Dan moet uw woning goed geïsoleerd én luchtdicht zijn. Lucht ontsnapt vaak via kieren en naden, bijvoorbeeld bij ramen, gevels en het dak. Daardoor gaat warmte verloren. Bij het isoleren van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en panelen is het belangrijk dat alles goed op elkaar aansluit. Zo voorkomt u warmteverlies en koude tocht. Door tocht zetten mensen de verwarming hoger en dat kost extra energie.

Ventilatie

Als u kieren en naden dicht maakt, komt er geen lucht meer van buiten naar binnen. Dat voorkomt tocht. Maar uw woning heeft wel frisse lucht nodig. Goede ventilatie is belangrijk voor uw gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Als u uw woning isoleert en kieren en naden dicht, zorg dan ook voor genoeg ventilatie. Denk bijvoorbeeld aan roosters die reageren op de winddruk, of een ventilatie-unit die warmte terugwint. Vraag een energieadviseur om advies.

Monument

Woont u in een monument? Dan zijn misschien niet alle verbetermogelijkheden voor uw woning mogelijk of is een specifieke aanpak nodig. Kijk voor meer informatie op: www.cultureelerfgoed.nl/duurzaam

Klimaatverandering

Door klimaatverandering worden de zomers in Nederland warmer. Daarom is het goed om buitenzonwering (zoals zonneschermen, screens, rolluiken) of zonwerend glas te gebruiken. Gebruik zo min mogelijk koelsystemen zoals airco's, want die gebruiken veel energie. Aanpassen aan het veranderende klimaat helpt u bij de voorbereiding op hitte, droogte en veel regen. Een groene tuin koelt de omgeving en voorkomt wateroverlast.

Onderhoud en gebruik van installaties

U kunt veel energie besparen door uw woning en de installaties voor verwarming en ventilatie goed in te regelen, te gebruiken en te onderhouden. Dit zorgt voor minder energiegebruik en voor een gezonder en comfortabeler binnenklimaat.

Vervangen van installaties

De meeste installaties, zoals cv-ketels, zonnepanelen en ventilatiesystemen, gaan 15 tot 20 jaar mee. Het is slim om op tijd na te denken over vervanging. Laat u daarom een paar jaar van tevoren goed informeren over duurzame en energiezuinige alternatieven.

Lage temperatuur verwarming

De meeste huizen in Nederland hebben een cv-ketel. Die verwarmt water tot 70 à 80 graden Celsius voor de radiatoren. In goed geïsoleerde woningen is zo'n hoge temperatuur vaak niet nodig. Een warmtepomp kan die woningen ook verwarmen met water van 30 tot 55 graden Celsius. Dit soort verwarming noemen we lage temperatuur verwarming (LT) of duurzame verwarming. Het is dan belangrijk dat de radiatoren of vloerverwarming genoeg warmte af kunnen geven bij die lagere temperatuur. Vloer- en wandverwarming zijn hier heel geschikt voor. Ook bestaande radiatoren kunnen geschikt zijn voor verwarmen met lage temperaturen. Als dit niet zo is, moeten ze worden aangepast.

Wilt u uw woning verbeteren? Doe de Verbetercheck.

Doe de Verbetercheck en bekijk uw verbeterplan op verbeterjehuis.nl

1. Scan de QR-code. U komt direct bij uw woning uit in de Verbetercheck van MilieuCentraal.
2. Vul het aantal bewoners, uw energiegebruik en de technische woningkenmerken van het energielabel in.
3. Maak uw eigen verbeterplan en krijg informatie over investeringskosten, subsidies en energiekosten.
4. Kies welke verbetermaatregelen bij u passen en ga aan de slag!

Uw voordeel: uw woning wordt energiezuiniger en comfortabeler en uw energierekening gaat omlaag.

Let op! De Verbetercheck werkt niet voor appartementen.

Maak uw persoonlijke verbeterplan en ga aan de slag.

Wat is er nog meer mogelijk?

Praktische hulp van het Energieloket in uw gemeente

Op Verbeterjehuis.nl vindt u de gegevens van het Energieloket van uw gemeente. Dit loket helpt u met het besparen van energie. Het loket adviseert welke maatregelen goed passen bij uw woning, bijvoorbeeld isolatie, zonnepanelen of een warmtepomp. U kunt hulp krijgen van begin tot eind. Bijvoorbeeld bij het aanvragen van offertes of het vinden van een vakman. Ook kan het Energieloket helpen bij het aanvragen van subsidies en leningen.

Kijk voor meer informatie op: www.energiehulpvinden.nl

Subsidies en leningen

Wilt u uw woning duurzamer maken? Dan kunt u gebruikmaken van subsidies en leningen van de overheid, uw gemeente of andere organisaties. Kijk welke mogelijkheden er zijn en waar u deze kunt aanvragen.

Kijk voor meer informatie op: www.energiesubsidiewijzer.nl

Energielabel en een koopwoning?

Het energielabel laat zien hoe energiezuinig uw woning is. U ziet ook welke verbeteringen mogelijk zijn. Houd hier rekening mee als u een woning koopt of een hypotheek afsluit. Voor energiebesparende maatregelen kunt u extra geld lenen via uw hypotheek.

Energielabel en een huurwoning?

Huurt u een woning? Dan krijgt u een energielabel van de verhuurder. Een energiezuinige woning krijgt meer huurpunten. De verhuurder mag dan een hogere huur vragen, binnen de geldende regels.

Energielabel en lid van een Vereniging van Eigenaren (VvE)?

Heeft u een koopappartement met een VvE? Dan krijgt elk appartement een eigen energielabel. De eigenaren beslissen samen over de verbetermaatregelen.

Kijk voor meer informatie over deze onderwerpen op:
www.energielabel.nl/woningen

Deze informatie is extra. De energieadviseur heeft deze gegevens gebruikt om uw energielabel te berekenen.

Gevels, daken en vloeren

Hieronder ziet u de oppervlakten met de isolatiewaarden (R_c-waarden) van de gevels, daken en vloeren van uw woning. Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatie. Goede isolatie houdt de warmte beter binnen in koude maanden. Hoe groter een gevel, vloer of dak is, hoe meer invloed de isolatie heeft op het energiegebruik van uw woning.

Met goede isolatie verliest uw woning minder warmte. Zo bespaart u op uw energiekosten en vermindert u de CO_2-uitstoot. Ook zorgt goede isolatie voor meer comfort. Uw woning blijft dan gelijkmatiger warm, omdat geïsoleerde gevels, daken en vloeren minder kou afgeven.

⚠ Gevels, daken en vloeren die niet of slecht geïsoleerd zijn in uw woning zijn rood gemarkeerd. Als u gaat na-isoleren, doe het dan meteen goed en isoleer richting de streefwaarde. Dan bent u in één keer klaar voor de toekomst.

Oriëntatie	Oppervlakte [m²]	R_c-waarde [m²K/W]
Gevels		
Noordoost	1,8	0,35 ⚠
Zuidoost	12,1	2,14
Zuidoost	11,2	0,35 ⚠
Zuidoost	2,5	2,14
Zuidoost	2,1	0,19 ⚠
Zuidoost	1,1	0,35 ⚠
Zuidwest	1,8	0,35 ⚠
Noordwest	12,1	2,14
Noordwest	11,6	2,14
Noordwest	7,6	0,35 ⚠

Deze informatie is extra. De energieadviseur heeft deze gegevens gebruikt om uw energielabel te berekenen.

Oriëntatie	Oppervlakte [m²]	R_c-waarde [m²K/W]
Daken		
Noordoost	43,8	3,53
Noordoost	5,5	3,53
Zuidoost	9,6	3,53
Zuidwest	42,5	3,53
Zuidwest	5,5	3,53
Zuidwest	4,9	3,53
Horizontaal	23,8	0,85
Horizontaal	1,1	0,35 ⚠

Toelichting

- Een ander woord voor gevels is buitenmuren.
- Daken kunnen plat of schuin zijn. Ook de bovenkant van een dakkapel hoort bij het dak.
- Met vloeren bedoelen we vloeren die grenzen aan de grond of de buitenlucht. Dit zijn bijvoorbeeld de begane grondvloeren, met of zonder kruipruimte, maar ook vloeren boven een doorgang.
- De streefwaarde voor gevels is een R_c-waarde van 6 m²K/W. Voor daken is dat 8 m²K/W en voor vloeren 3,5 m²K/W.
- Woningen die gebouwd zijn na 1992 zijn vaak al goed geïsoleerd. Na-isoleren tot de streefwaarde is dan niet meer nodig.
- De symbolen -, +/-, +, ++ op pagina 1 laten zien hoe goed elk deel van uw woning gemiddeld is geïsoleerd. Een - betekent: ongeïsoleerd en ++ betekent: isolatie zoals bij een nieuwbouwwoning. Als u uw woning later heeft geïsoleerd (nageïsoleerd), dan haalt u misschien niet het niveau van nieuwbouw. In dat geval is bijvoorbeeld +/- het hoogste wat u kunt bereiken.

Deze informatie is extra. De energieadviseur heeft deze gegevens gebruikt om uw energielabel te berekenen.

Ramen, buitendeuren en gevelpanelen

Hieronder ziet u de oppervlakten en isolatiewaarden (U-waarden) van de ramen, buitendeuren en gevelpanelen van uw woning. Hoe lager de U-waarde, hoe beter de isolatie. HR++ glas en triple-glas, geïsoleerde deuren en gevelpanelen houden de warmte beter binnen. Hoe groter de oppervlakte, hoe meer invloed de isolatiewaarde heeft op het energiegebruik van uw woning.

Met goede isolatie verliest uw woning minder warmte. Zo bespaart u op energiekosten en vermindert u de CO_2-uitstoot. Goede isolatie zorgt ook voor meer comfort in uw woning.

⚠ Ramen, buitendeuren en gevelpanelen die niet of slecht geïsoleerd zijn, zijn rood gemarkeerd. Vervangt u uw ramen, buitendeuren of gevelpanelen? Kies dan meteen voor een oplossing die richting de streefwaarde gaat. Zo bent u in één keer klaar voor de toekomst.

Oriëntatie	Oppervlakte [m²]	U-waarde [W/m²K]
Ramen		
Zuidoost	2,3	1,80
Zuidoost	1,8	1,80
Zuidoost	1,2	1,80
Zuidoost	1,0	1,80
Zuidoost	0,8	5,10 ⚠
Zuidoost	0,8	1,80
Zuidoost	0,7	1,80
Zuidoost	0,5	1,80
Zuidwest	1,3	1,80
Noordwest	8,6	2,00
Noordwest	1,8	2,00
Noordwest	1,7	2,00
Noordwest	0,4	5,10 ⚠

Toelichting

- Ramen zijn alle ramen aan de buitenkant van uw woning. Ook een buitendeur met veel glas, zoals een balkondeur of keukendeur, telt als een raam.
- Een buitendeur met weinig glas, zoals veel voordeuren, telt als buitendeur.
- Gevelpanelen zijn dichte, niet-doorzichtige delen in een kozijn. Ze zitten bijvoorbeeld onder ramen. Gevelpanelen worden ook vulpanelen genoemd.
- Om te bepalen hoe goed ramen, deuren en gevelpanelen geïsoleerd zijn, kijkt de energieadviseur naar het glas, de deur of het paneel in combinatie met het kozijn. De U-waarde is daarom vaak hoger dan de U-waarde van alleen het glas.
- De streefwaarde voor ramen (inclusief kozijnen) is een U-waarde van 1,0 W/m²K. Voor panelen en buitendeuren is dat 1,4 W/m²K.
- De symbolen -, +/-, +, ++ op pagina 1 laten zien hoe goed elk deel van uw woning gemiddeld is geïsoleerd. Een - betekent: enkel glas of een niet geïsoleerde deur en ++ betekent: ramen zoals bij een nieuwbouwwoning en geïsoleerde deuren en gevelpanelen. Als u uw woning later heeft geïsoleerd (nageïsoleerd), dan haalt u misschien niet het niveau van nieuwbouw. In dat geval is bijvoorbeeld +/- het hoogste wat u kunt bereiken.

Deze informatie is extra. De energieadviseur heeft deze gegevens gebruikt om uw energielabel te berekenen.

Verwarming

In de tabel hieronder ziet u welke installaties voor verwarming in uw woning aanwezig zijn. Ook staat erbij welk deel van de woning ze verwarmen. In de meeste woningen is er één verwarmingstoestel. Soms zijn het er meer.

Veel woningen hebben radiatoren die werken met hoge temperaturen (70 tot 80 graden Celsius). Met een systeem dat op lagere temperaturen werkt (LT-systeem) kunt u energie besparen. Ook is het dan makkelijker om over te stappen op duurzame verwarming, zoals een warmtepomp. Zodat u klaar bent voor de toekomst. In de tabel staat of uw woning al een LT-systeem heeft.

Systeem	Verwarmingstoestellen	Aangesloten opp. [m²]	LT-systeem
1	HR-107 ketel	153,7	Onbekend

Warm water

In de tabel hieronder ziet u welke installaties voor warm water in uw woning aanwezig zijn. In de meeste woningen is er één warmwatertoestel. Soms zijn er verschillende toestellen die warm water maken.

Met een douche-wtw gebruikt u de warmte van het gebruikte douchewater om het koude water alvast een beetje op te warmen. Dit voorverwarmde water gaat naar de douchekraan of naar het warmwatertoestel. In de afvoerpijp, douchebak of vloer zit een warmtewisselaar die de warmte terugwint. Zo bespaart u energie.

Systeem	Warmwatertoestellen	Douche-wtw
1	Combitoestel	Niet aanwezig

Zonneboiler

Als u een zonneboiler heeft, ziet u hieronder hoe groot het collectoroppervlak van uw zonneboiler is. Hoe groter de collector, hoe meer zonnewarmte deze opvangt. Ook de oriëntatie (richting) van de zonnecollector is belangrijk. Een collector die op het zuiden staat, vangt de meeste zonnewarmte op. Met een zonneboiler warmt u het water op met hernieuwbare energie.

Systeem	Oriëntatie	Oppervlakte [m²]
1	Geen zonneboiler	n.v.t.

Ventilatie

Ventilatie zorgt voor frisse lucht in uw woning en is goed voor de gezondheid. In de tabel hieronder staat welk ventilatiesysteem in uw woning is geïnstalleerd. In oudere woningen is er vaak geen mechanisch ventilatiesysteem. Daar komt de frisse lucht binnen via roosters boven het raam of door ramen open te zetten.

Bij woningen die na 1975 zijn gebouwd, zorgt een ventilator meestal voor frisse lucht. Dit kan een energiezuinige gelijkstroomventilator zijn of een minder zuinige wisselstroomventilator. In de tabel staat ook of de warmte uit de ventilatielucht opnieuw wordt gebruikt in uw woning (warmteterugwinning).

Systeem	Ventilatiesysteem	Warmteterugwinning	Gelijkstroomventilator	Aangesloten opp. [m²]
1	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	n.v.t.	n.v.t.	153,7

Deze informatie is extra. De energieadviseur heeft deze gegevens gebruikt om uw energielabel te berekenen.

Koeling

Heeft uw woning een mechanisch koelsysteem (zoals een vaste airco)? Dan staat dat in de tabel hieronder. Een losse airco staat er niet in. Koelsystemen gebruiken energie. In plaats van een koelsysteem kunt u beter buitenzonwering toepassen, zoals zonneschermen, screens en rolluiken. Ook een dakoverstek of zonwerend glas helpt. Daarmee houdt u de zon buiten en blijft uw woning in de zomer koeler.

Systeem	Koeltoestellen	Aangesloten opp. [m²]
1	Compressiekoeling	63,3

Zonnepanelen en batterijopslag

Als u zonnepanelen heeft, ziet u hieronder hoe groot het zonnepanelensysteem van uw woning is. Dit staat aangegeven in oppervlakte en het totale wattpiekvermogen. Hoe groter het systeem, hoe meer elektriciteit het kan maken. De oriëntatie (richting) van de panelen is belangrijk: hoe meer zon er direct op de panelen schijnt, hoe meer stroom ze maken. Met zonnepanelen wekt u duurzame energie op.

Heeft u een batterij in uw woning? Dan kunt u uw eigen opgewekte stroom daarin opslaan. U laadt de batterij op met zonne-energie en gebruikt de stroom later. Alleen batterijen van 5 kWh of groter tellen mee voor het energielabel. Met een batterij kunt u stroom bewaren als er te veel is en gebruiken als er te weinig is. Dit betekent dat de woning kan reageren op externe signalen.

Systeem	Wattpiekvermogen [Wp]	Oriëntatie	Oppervlakte [m²]
1	Geen zonnepanelen	n.v.t.	n.v.t.

Batterijopslag
Geen batterijopslag

Overige resultaten energielabel berekening

Energiedragers	Finaal energiegebruik	Primaire fossiele energiegebruik
Elektriciteit [kWh/jaar]	694	1.006
Elektriciteitsopbrengst eigen perceel [kWh/jaar]	0	
Gas [kWh/jaar]	26.945	26.945
Warmte [kWh/jaar]	0	0
Koude [kWh/jaar]	0	0
Biomassa [kWh/jaar]	0	0
Stookolie [kWh/jaar]	0	0
Totaal [kWh/jaar]	**27.639**	**27.951**
Totaal [kWh/m²·jaar]	179,87	181,90

Energie-indicatoren	Waarde
Energiebehoefte (EP1) [kWh/m²·jaar]	116,50
Primaire fossiele energiegebruik (EP2) [kWh/m²·jaar]	181,90
Aandeel hernieuwbare energie (EP3) [%]	0,0

Type hernieuwbare energiebronnen	kWh/jaar
Hernieuwbare elektriciteit	0
Lokale omgevingswarmte	0
Lokale omgevingskoude	0
Lokaal opgewekte warmte uit biomassa	0
Hernieuwbare energie uit externe warmtelevering	0
Hernieuwbare energie uit externe koudelevering	0

Geometrische kenmerken	
Gebruiksoppervlakte	154 m²
Compactheid	1,46

Toelichting

- **Finaal energiegebruik:** De hoeveelheid energie die elk jaar nodig is om deze woning te verwarmen, koelen, ventileren en om warm water te maken. De energieopbrengst van zonnepanelen op de woning telt hierbij niet mee.
- **Primaire fossiele energiegebruik:** De hoeveelheid fossiele energie die elk jaar in energiecentrales wordt gebruikt om elektriciteit, warmte en aardgas te maken voor deze woning. De energieopbrengst van zonnepanelen op de woning telt hierbij wel mee.
- **Energiebehoefte:** Dit is de hoeveelheid energie die de woning jaarlijks nodig heeft om te verwarmen en koelen. Hierbij wordt uitgegaan van een standaard ventilatiesysteem.
- **Hernieuwbare energiebronnen:** De tabel laat zien welke hernieuwbare energiebronnen worden gebruikt. Zonnepanelen op of bij uw woning wekken bijvoorbeeld hernieuwbare elektriciteit op. Een zonneboiler of warmtepomp gebruikt warmte uit de omgeving. dit noemen we lokale hernieuwbare energie. Soms komt hernieuwbare energie van verder weg, bijvoorbeeld via een warmtenet (externe levering) dat uw woning verwarmt.
- **Geometrische kenmerken:** Dit gaat over de vorm en grootte van uw woning. Voor de compactheid geldt: hoe lager het getal, hoe compacter de woning. Een compacte woning heeft weinig buitenmuren en verliest daardoor minder warmte.

Meer informatie over het energielabel

Dit energielabel is geregistreerd in EP-online, de landelijke database van energielabels bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. U vindt de digitale versie van het energielabel van uw woning op www.mijnoverheid.nl onder 'Wonen'.

Zo gaat de energieadviseur te werk

De energieadviseur verzamelt technische informatie over uw woning, bijvoorbeeld over de isolatie, verwarming en ventilatie. De energieadviseur volgt vaste regels om de woning op te meten en in het rekenprogramma in te voeren. In sommige gevallen worden in de berekening aannames gedaan. De energieadviseur wordt gecontroleerd door de certificerende instelling.

Energieadviseur

Naam
J Tent

Vakbekwaamheidsnummer
64274

Certificaathouder
Energielabel Deskundige

Certificerende Instelling
EPG-Certificering

Kijk voor de contactgegevens op:
www.centraalregistertechniek.nl/energielabel/particulieren/woning

Bepalingsmethode
Dit energielabel is opgesteld met de bepalingsmethode NTA 8800:2025.

Vragen of klachten?

Ik heb een vraag over mijn energielabel
Bent u eigenaar van de woning?
Neem dan eerst contact op met de energieadviseur. Hij of zij kan uitleggen met welke gegevens is gewerkt en wat het resultaat betekent.

Bent u huurder?
Neem dan contact op met uw verhuurder. De verhuurder kan uw vraag bespreken met de certificaathouder en uitleg geven.
Het energielabel heeft invloed op de hoogte van de huurprijs. Denkt u dat het energielabel van de woning niet klopt en dat daarom uw huurprijs te hoog is? Dan kunt u de Huurcommissie vragen om dit te toetsen. Meer informatie hierover en over de voorwaarden vindt u op: www.huurcommissie.nl/energielabel

Ik heb een klacht over mijn energielabel
Ga dan naar: www.klacht-energielabel.nl
Hier vindt u meer uitleg en een klachtenformulier.

Ik heb een algemene vraag over het energielabel
Kijk voor veel gestelde vragen over het energielabel op:
www.energielabel.nl/vragen-woning

Disclaimer

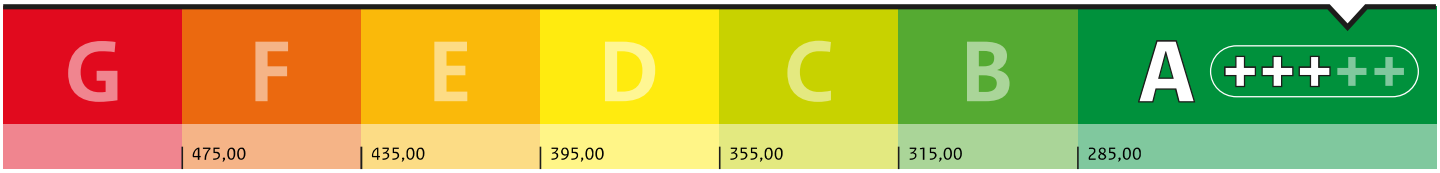
De verbetermogelijkheden die op het energielabel staan, zijn kosteneffectieve mogelijkheden op het moment dat het energielabel wordt gemaakt. Op www.verbeterjehuis.nl ziet u hoeveel de maatregelen ongeveer kosten en hoeveel energie u daarmee kunt besparen. Of de verbetermogelijkheden verantwoord toegepast kunnen worden vanuit comfort, gezondheid en kosten, hangt af van uw situatie. U kunt hier geen rechten aan ontlenen. Het is altijd slim om professioneel advies te vragen.

Dit document is digitaal ondertekend. Dit betekent dat u een echt energielabel heeft dat geregistreerd is bij RVO. U kunt meer informatie vinden op: www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
395799053	02-08-2026	29-07-2036

Dit gebouw heeft energielabel A+++

(energie uit fossiele brandstoffen) **108,51 kWh/m²**



Isolatie van dit gebouw

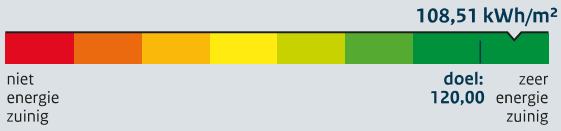
Gevels	−
Daken	+/−
Vloeren	−
Ramen	+
Buitendeuren	−

Installaties in dit gebouw

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Verlichting	1,5 W/m² gemiddeld geïnstalleerd vermogen
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Renovatiestandaard van dit gebouw



Energiebehoefte [kWh/m²]	71,96
CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	23,19
Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over dit gebouw

Adres
Beekstraat 35
8081EB Elburg

Gebruiksfunctie
100,0% Winkel

Bouwjaar
1650

Gebruiksoppervlakte
150 m²

Energieadviseur
J Tent

Doel van het energielabel

Het energielabel laat zien hoe zuinig het gebouw met energie omgaat. U kunt het gebruiken om dit gebouw te verbeteren en het voor te bereiden op de toekomst.

- Hoe groener het label, hoe zuiniger het gebouw.
- In 2050 willen we in Nederland en Europa dat gebouwen geen aardgas of andere fossiele energie meer gebruiken.
- Als het gebouw nog aardgas gebruikt voor verwarming, is het goed om alvast voorbereidingen te treffen.
- Dit energielabel laat zien welke mogelijkheden er zijn om het gebouw te verbeteren.

Hoe wordt het energielabel bepaald?
Het energielabel wordt bepaald door een energieadviseur. Die verzamelt technische informatie over het gebouw, zoals de isolatie, het type verwarming en koeling, het ventilatiesysteem en de verlichting. Daarna bepaalt een computerprogramma het energielabel. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddeld gebruik van het gebouw en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Let op: het energielabel gaat alleen over het gebouw zelf. Het geeft geen informatie over het energiegebruik van apparatuur, zoals computers of proces-installaties. Daarom is het energiegebruik op het energielabel niet hetzelfde als op de energierekening.

Dit zijn de resultaten van het gebouw	Toelichting
A+++ **108,51** **kWh/m²**	**Energie uit fossiele brandstoffen** Hoe minder energie uit fossiele brandstoffen (zoals olie en aardgas) het gebouw gebruikt, hoe beter het energielabel is. Het energielabel loopt van G (heel onzuinig) tot A^{+++++} (heel zuinig). Hoeveel fossiele energie het gebouw jaarlijks gebruikt, hangt af van de isolatie en de installaties voor verwarming, koeling, warm water, ventilatie, bevochtiging en verlichting. Bij gebruik van hernieuwbare energie, heeft het gebouw minder fossiele energie nodig. Hernieuwbare energie kunt u opwekken met bijvoorbeeld zonnepanelen, een zonneboiler of een warmtepomp.
Wel lokale uitstoot	**Lokale uitstoot door fossiele brandstoffen** Om in 2050 geen fossiele brandstoffen meer te gebruiken, willen we in Nederland stoppen met het gebruik van aardgas en olie in gebouwen. Voor het energielabel kijken we daarvoor alleen naar lokale uitstoot door de aanwezige gebouwinstallaties.
Voldoet aan de Renovatiestandaard? ◉ ja ○ nee	**Renovatiestandaard** De Renovatiestandaard is een vrijwillige richtlijn voor de energieprestatie van utiliteitsgebouwen. Het is een grens aan de maximale hoeveelheid fossiele energie die jaarlijks in het gebouw gebruikt mag worden. Bij een fossiel energiegebruik van maximaal 120,00 kWh/m² gebruiksoppervlakte per jaar voldoet dit gebouw aan de Renovatiestandaard.
71,96 **kWh/m²**	**Energiebehoefte** De energiebehoefte is de hoeveelheid energie die het gebouw jaarlijks nodig heeft om te verwarmen en koelen. Hierbij wordt uitgegaan van een standaard ventilatiesysteem. Betere isolatie en het dichten van kieren verlagen de energiebehoefte. De energiebehoefte van dit gebouw is jaarlijks 71,96 kWh per vierkante meter gebruiksoppervlakte.
23,19 **kg CO_2 eq/m²**	**CO_2-uitstoot** Bij het gebruik van fossiele energie komt CO_2 vrij. Minder CO_2-uitstoot is belangrijk om de klimaatverandering tegen te gaan.
0,0 %	**Aandeel hernieuwbare energie** Hernieuwbare energie (of duurzame energie) komt van de zon, biomassa, buitenlucht en uit de bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie. Hoe meer hernieuwbare energie het gebouw gebruikt, hoe minder fossiele energie nodig is.

Mogelijkheden om energie te besparen

Op de voorkant van het energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van dit gebouw. Wilt u een gedetailleerder overzicht van deze kenmerken? Dit kunt u opvragen bij uw energieadviseur.
Hieronder ziet u of er mogelijkheden zijn om het gebouw energiezuiniger te maken. Let op: of deze automatisch gegenereerde maatregelen daadwerkelijk verantwoord kunnen worden toegepast, uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid, kosteneffectiviteit en monumentale status, is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van het gebouw. Een energieadviseur of installateur kan u hierover adviseren. Daarnaast helpt de energieadviseur u om maatregelen te laten passen in de meerjarenonderhoudsplanning.
Wilt u verder aan de slag? Neem dan contact op met uw energieadviseur of installateur, of kijk op pagina 5 voor handige links naar websites met extra informatie die u verder kunnen helpen.

	Uw situatie	Verbetermogelijkheden
	De gevel of een deel daarvan is nog niet geïsoleerd.	Pas gevelisolatie toe.
	De vloer of een deel daarvan is nog niet geïsoleerd.	Pas vloerisolatie toe.
	De buitendeuren of een deel daarvan zijn nog niet geïsoleerd.	Pas een geïsoleerde buitendeur toe.
	De verwarmingsinstallatie is niet energiezuinig.	Pas een energiezuinig en aardgasvrij verwarmingssysteem toe, zoals een warmtepomp of een warmtenet.
	Er zijn geen zonnepanelen.	Plaats zonnepanelen om stroom op te wekken.

Aandachtspunten bij de verbetermogelijkheden

Let op deze extra punten als u het gebouw energiezuiniger en comfortabeler wilt maken.

Isolatie en kierdichting

Een goed geïsoleerd gebouw vormt de essentiële basis voor verduurzaming. Goede isolatie minimaliseert warmteverlies, verlaagt energiekosten en draagt bij aan de reductie van CO_2-uitstoot. Het is belangrijk het hele gebouw goed te isoleren, met aandacht voor gevels, daken, vloeren, ramen en deuren. Denk hierbij niet alleen aan spouwmuurisolatie of dakisolatie, maar ook aan HR++ glas, vacuümglas, triple (drievoudig) glas of een geïsoleerde buitendeur.

Nieuwe gebouwen zijn doorgaans goed geïsoleerd. Bij oudere gebouwen zijn er vaak nog verbetermogelijkheden op het gebied van isolatie. In de meeste gevallen wordt een gebouw slechts één keer na-geïsoleerd, waardoor het efficiënt is om direct goede isolatie toe te passen. Dit bereidt het gebouw voor op (duurzame) lage temperatuur verwarming in de toekomst.

Voor de overstap op duurzame verwarming, zoals een warmtepomp, moet het gebouw niet alleen goed geïsoleerd maar óók luchtdicht zijn. Lucht ontsnapt vaak via kieren en naden, bijvoorbeeld bij ramen, gevels en daken. Daardoor gaat warmte verloren. Bij het isoleren van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en panelen is het belangrijk dat alles goed op elkaar aansluit. Dit voorkomt warmteverlies en tocht.

Ventilatie

Ventilatie is belangrijk voor een gezond binnenklimaat, maar kost ook energie. Kies daarom voor een systeem dat zuinig is én voldoende ventileert. De meeste utiliteitsgebouwen hebben een balansventilatiesysteem. Door aan dit systeem warmteterugwinning en/of CO_2-sensoren toe te voegen kan energie bespaard worden. Oudere ventilatoren in een ventilatiesysteem gebruiken veel energie. Moderne gelijkstroomventilatoren zijn veel energiezuiniger.

Installaties

Naast het isoleren van het gebouw en het toepassen van een goed en energiezuinig ventilatiesysteem, is het belangrijk aandacht te besteden aan de installaties voor verwarming en koeling. Met energiezuinige installaties of installaties die hernieuwbare (duurzame) energie gebruiken, gebruikt het gebouw minder fossiele energie en stoot ook minder CO_2 uit. Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld (hybride) warmtepompen en warmtenetten.

De meeste gebouwen in Nederland hebben een cv-ketel die water verwarmt tot 70 à 80 graden. In goed geïsoleerde gebouwen kan een modern verwarmingssysteem met een lagere temperatuur van 30 tot 55 graden ook voldoende zijn (LT-systeem). Naast vloerverwarming kunnen ook bestaande radiatoren of convectoren daarvoor geschikt zijn of aangepast worden. Het is onbekend of dit gebouw een LT-afgiftesysteem heeft.

Onderhoud en vervanging van installaties
Door het gebouw en de installaties goed in te regelen, te gebruiken en te onderhouden, kunt u veel energie besparen en een gezonder en comfortabeler binnenklimaat realiseren.
De meeste systemen, zoals verwarmingsketels, zonnepanelen en ventilatiesystemen, hebben een levensduur van ongeveer 15 tot 20 jaar. Het is verstandig om enkele jaren van tevoren na te denken en informatie in te winnen over duurzame en energiezuinige alternatieven.

Verlichting
LED-verlichting verlaagt het energiegebruik aanzienlijk. Daarnaast is het verstandig ook slimme schakelingen toe te passen, zoals aanwezigheidsdetectie en daglichtregeling, zodat de verlichting alleen brandt wanneer dat nodig is.

Batterij-opslag
Is er een batterij aanwezig in het gebouw? Dan kan zelf opgewekte stroom daarin worden opgeslagen. Alleen batterijen van 5 kWh of meer tellen mee voor het energielabel. Met een batterij is het mogelijk om stroom tijdelijk op te slaan wanneer er een overschot is en deze te gebruiken bij een tekort. Zo kan het gebouw inspelen op externe signalen.

Klimaatverandering

Door klimaatverandering worden de zomers in Nederland warmer. Daarom is het goed om buitenzonwering (zoals screens en overstekken) of zonwerend glas te gebruiken. Ventileer het gebouw tijdens de (koele) zomernacht. Zo koelt het gebouw 's nachts af, zodat het gebouw in de ochtend koel is. Besteed ook aandacht aan de omgeving van het gebouw: een groene omgeving werkt verkoelend.

Monument

Is het gebouw een monument? Dan zijn misschien niet alle verbetermogelijkheden voor het gebouw mogelijk of is een specifieke aanpak nodig. Kijk voor meer informatie op: www.cultureelerfgoed.nl/duurzaam

Praktische hulp om het gebouw te verbeteren

Wetchecker energiebesparing

Let op: energiebesparing kan wettelijk verplicht zijn. Op de Wetchecker energiebesparing van RVO vindt u informatie over deze verplichtingen. Kijk op: www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/wetchecker-energiebesparing

Subsidies en leningen

Op de website van RVO vindt u meer informatie over subsidie- en financieringsregelingen. Om subsidie te kunnen ontvangen, kan het nodig zijn dat u een energielabel laat registreren vóór en na het uitvoeren van energiebesparende maatregelen. Lees de subsidievoorwaarden goed.

Inzicht in totale energiegebruik

Met het Datastelsel Verduurzaming Utiliteit (DVU) krijgt u inzicht in het energiegebruik van het gebouw en kunt u gericht aan de slag met energiebesparing en het verbeteren van de energie-efficiëntie. U monitort en deelt veilig uw energie- en gebouwdata.

Maatwerkadvies

Het maatwerkadvies is een op maat gemaakt energiebesparingsadvies. Hiermee krijgt u inzicht in welke energiebesparende maatregelen het meest effectief zijn voor uw situatie. Het advies houdt rekening met de kosteneffectiviteit van maatregelen en maatregelpakketten, gebaseerd op het daadwerkelijke energiegebruik.

Zichtbaar ophangen energielabel

Het zichtbaar ophangen van het energielabel is verplicht voor alle niet voor bewoning bestemde gebouwen met een geldig energielabel. Niet voor bewoning bestemde gebouwen vallen onder het begrip utiliteitsbouw. Utiliteitsbouw is divers van samenstelling en omvat zowel bedrijfsmatig vastgoed, zoals kantoren, winkels en hotels, als maatschappelijk vastgoed, zoals ziekenhuizen, scholen, sporthallen en gemeentehuizen. Het energielabel moet duidelijk zichtbaar voor het publiek worden opgehangen. Bijvoorbeeld naast de receptie of de ingang.

Herlabelen

Heeft u maatregelen uitgevoerd? Onder bepaalde voorwaarden kunt u uw energielabel opnieuw laten berekenen, zonder dat een energieadviseur hiervoor het gebouw hoeft te bezoeken. Vraag uw adviseur voor meer informatie.

Ga voor meer informatie en praktische adviezen over deze onderwerpen naar: **www.rvo.nl/energielabel-utiliteitsbouw**

Overige resultaten energielabel berekening

Energiedragers	Finaal energiegebruik	Primaire fossiele energiegebruik
Elektriciteit [kWh/jaar]	1.449	151
Elektriciteitsopbrengst eigen perceel [kWh/jaar]	0	
Gas [kWh/jaar]	14.196	14.196
Warmte [kWh/jaar]	0	0
Koude [kWh/jaar]	0	0
Biomassa [kWh/jaar]	0	0
Stookolie [kWh/jaar]	0	0
Totaal [kWh/jaar]	**15.645**	**16.297**
Totaal [kWh/m²·jaar]	104,17	108,51

Energie-indicatoren	Waarde
Energiebehoefte (EP1) [kWh/m²·jaar]	71,96
Primaire fossiele energiegebruik (EP2) [kWh/m²·jaar]	108,51
Aandeel hernieuwbare energie (EP3) [%]	0,0

Type hernieuwbare energiebronnen	kWh/jaar
Hernieuwbare elektriciteit	0
Lokale omgevingswarmte	0
Lokale omgevingskoude	0
Lokaal opgewekte warmte uit biomassa	0
Hernieuwbare energie uit externe warmtelevering	0
Hernieuwbare energie uit externe koudelevering	0

Geometrische kenmerken	
Gebruiksoppervlakte	150 m²
Compactheid	0,93

Toelichting

- **Finaal energiegebruik:** De hoeveelheid energie die elk jaar voor dit gebouw nodig is voor verwarming, koeling, warm water, ventilatie, be- en ontvochtiging en verlichting. De elektriciteitsopbrengst van zonnepanelen op het gebouw of een WKK telt hierbij niet mee.
- **Primaire fossiele energiegebruik:** De hoeveelheid fossiele energie die elk jaar in energiecentrales wordt gebruikt om elektriciteit, warmte en aardgas te maken voor dit gebouw. De energieopbrengst van zonnepanelen op het gebouw telt hierbij wel mee.
- **Hernieuwbare energiebronnen:** De tabel laat zien welke hernieuwbare energiebronnen worden gebruikt. Zonnepanelen op of bij dit gebouw wekken bijvoorbeeld hernieuwbare elektriciteit op. Ook een zonneboiler of warmtepomp gebruikt warmte uit de omgeving. Dit noemen we lokale hernieuwbare energie. Soms komt hernieuwbare energie van verder weg, bijvoorbeeld via een warmtenet (externe levering) dat het gebouw verwarmt.
- **Geometrische kenmerken:** Dit gaat over de vorm en grootte van het gebouw. Voor de compactheid geldt: Hoe lager het getal, hoe compacter het gebouw. Een compact gebouw heeft weinig buitenmuren en verliest daardoor minder warmte.

Meer informatie over het energielabel

Dit energielabel is geregistreerd in EP-online, de landelijke database van energielabels bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Bent u een particuliere eigenaar? Dan vindt u de digitale versie van het energielabel op: **www.mijnoverheid.nl**
Bent u een zakelijke eigenaar? Dan vindt u de digitale versie van het energielabel op: **www.ep-online.nl**
Hiervoor logt u in met eHerkenning.

Zo gaat de energieadviseur te werk

De energieadviseur verzamelt technische informatie over het gebouw, bijvoorbeeld over de isolatie, verwarming en ventilatie. De energieadviseur volgt vaste regels om het gebouw op te meten en in het rekenprogramma in te voeren. In sommige gevallen worden in de berekening aannames gedaan. De energieadviseur wordt gecontroleerd door de certificerende instelling.

Energieadviseur

Naam
J Tent

Vakbekwaamheidsnummer
64274

Certificaathouder
Energielabel Deskundige

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Kijk voor de contactgegevens op:
www.centraalregistertechniek.nl/energielabel/bedrijven/utiliteitsgebouw

Bepalingsmethode
Dit energielabel is opgesteld met de bepalingsmethode NTA 8800:2025.

Vragen of klachten?

Ik heb een vraag over dit energielabel
Bent u eigenaar van het gebouw?
Neem dan eerst contact op met de energieadviseur. Hij of zij kan uitleggen met welke gegevens is gewerkt en wat het resultaat betekent.

Bent u huurder van het gebouw?
Neem dan contact op met uw verhuurder. De verhuurder kan contact opnemen met de certificaathouder om de vraag te bespreken en uitleg te geven.

Ik heb een klacht over dit energielabel
Ga dan naar: **www.klacht-energielabel.nl**
Hier vindt u meer uitleg en een klachtenformulier.

Ik heb een algemene vraag over het energielabel
Kijk voor veel gestelde vragen over het energielabel op:
www.rvo.nl/energielabel-utiliteitsbouw

Disclaimer

De verbetermogelijkheden die op het energielabel staan, zijn kosteneffectieve mogelijkheden op het moment dat het energielabel wordt gemaakt. Of de verbetermogelijkheden verantwoord toegepast kunnen worden vanuit comfort, gezondheid en kosten, hangt af van de specifieke situatie. U kunt hier geen rechten aan ontlenen. Het is altijd slim om professioneel advies te vragen.

Dit document is digitaal ondertekend. Dit betekent dat u een echt energielabel heeft dat geregistreerd is bij RVO. U kunt meer informatie vinden 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 erfdienstbaarheden, 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 behartigd. 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 houtvernielers zoals boktor en houtworm. Indien u een nieuwe woning wilt gaan bouwen is het voor u als koper belangrijk te weten of de ondergrond geschikt is, het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek geeft antwoord op deze vraag.

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

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

Onderhandelen
Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

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 Makelaars en Taxateurs
Hogenbrinkweg 9
8096 RS Oldebroek

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

PLEITER
MAKELAARS & TAXATEURS