

TE KOOP



Hogeweg 37, Kamperveen

Vraagprijs € 1.595.000 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
189 m²

Perceeloppervlakte
5050 m²

Inhoud
777 m³

Energie label
-

> Omschrijving

EXCLUSIEVE LOCATIE | VRIJ UITZICHT | 5.050 M² EIGEN GROND |
ENERGIELABEL A++++ | HOOGWAARDIG GEMODERNISEERD | VOLLEDIG
GASLOOS

Sommige woningen zijn bijzonder door hun architectuur. Andere door hun afwerking of de ruimte die ze bieden. En heel af en toe komt alles samen op een plek die nauwelijks te vergelijken is. Welkom aan de Hogeweg 37 in Kamperveen.

Aan de Hogeweg 37 staat deze stijlvolle en hoogwaardig afgewerkte vrijstaande woning met een woonoppervlakte van circa 189 m², een royale dubbele garage/berging en maar liefst 5.050 m² eigen grond. Een bijzondere plek waar rust, ruimte en privacy samenkomen met een uitzonderlijk wooncomfort. Rondom geniet je van weidse vergezichten over de landerijen, terwijl de fraai aangelegde tuin met waterpartijen, volwassen groen en verschillende terrassen een geheel eigen sfeer creëert.

De woning is gebouwd in 2008, maar in 2026 door de huidige eigenaren zeer grondig en met veel aandacht voor detail gemoderniseerd. Er is gekozen voor hoogwaardige materialen, een rustige en stijlvolle afwerking en moderne voorzieningen die het dagelijkse wooncomfort naar een hoog niveau tillen. Zo zijn onder meer een volledig nieuwe keuken en badkamer gerealiseerd, nieuwe vloeren aangebracht en is een sfeervolle inbouwhouthaard geplaatst in de woonkamer. Ook het schilderwerk aan zowel de binnen- als buitenzijde is uitgevoerd.

Daarbij is de woning bijzonder duurzaam. Met energielabel A++++, 36 zonnepanelen, een warmtepomp met WTW-installatie, vloerverwarming en vloerkoeling op de begane grond is de woning volledig gasloos en klaar voor de toekomst.

Een huis dat aan de buitenzijde perfect past binnen zijn landelijke omgeving en binnen juist verrast met eigentijdse luxe en een bijzonder hoog afwerkingsniveau.

Indeling

Begane grond

Via de verzorgde entree kom je binnen in de royale hal met trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal zijn het vernieuwde toilet, de





meterkast, kelder, woonkamer en de slaapkamer met badkamer en suite bereikbaar.

De woonkamer is ruim van opzet en dankzij de vele raampartijen heerlijk licht. Het vrije uitzicht en het omliggende groen zijn ook binnen nadrukkelijk aanwezig. De nieuw geplaatste houthaard vormt een sfeervol middelpunt en zorgt samen met de hoogwaardige PVC-vloer en fraaie sierlijsten voor een warme en stijlvolle uitstraling. De open keuken is in 2026 volledig vernieuwd en vormt zonder twijfel een van de blikvangers van de woning. De strakke donkere fronten, het lichte werkblad en de subtiel geïntegreerde verlichting zorgen voor een exclusieve en tijdloze uitstraling. Dankzij de grote raampartijen kook je hier bovendien met een prachtig uitzicht over het groen en de omliggende landerijen. De keuken is zeer compleet uitgerust met een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker 4-in-1, vaatwasser, grote koelkast, royale vriezer en combi-oven. Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar met aansluitingen voor wasmachine en wasdroger.

Op de begane grond bevindt zich tevens een ruime slaapkamer met eigen badkamer en suite. De badkamer is voorzien van een inloofdouche en dubbele wastafel. Hierdoor beschikt de woning over volwaardige slaap- en badvoorzieningen op de begane grond. In de kelder zijn de technische installaties ondergebracht, waaronder de warmtepomp, boilers en omvormer van de zonnepanelen.

Eerste verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot maar liefst vier volwaardige slaapkamers, een separaat vernieuwd toilet en de in 2026 volledig vernieuwde badkamer.

Ook op deze verdieping is de hoogwaardige afwerking consequent doorgevoerd. De slaapkamers zijn ruim van formaat, verzorgd afgewerkt en beschikken over veel daglicht.

De badkamer heeft een luxe en serene uitstraling en is uitgevoerd met een dubbele inloofdouche, luxe Sunshower, vrijstaand ligbad en een dubbele wastafel met fraaie natuurstenen kommen. Een ruimte waarin materiaalgebruik, comfort en uitstraling bijzonder mooi samenkomen.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap is de vliering bereikbaar, die volop aanvullende bergruimte biedt.

Buitenruimte

De buitenruimte is misschien wel een van de grootste kwaliteiten van Hogeweg 37. Het geheel is gelegen op maar liefst 5.050 m² eigen grond en wordt omgeven door het karakteristieke open landschap van Kamperveen.

De fraai aangelegde tuin rondom de woning biedt een mooie combinatie van volwassen groen, gazon, fruitbomen en water. Door de omvang van het perceel zijn er verschillende plekken om in alle rust van het buitenleven te genieten.

Direct achter de woning bevindt zich een royaal terras waar je heerlijk kunt ontbijten, uitgebreid kunt tafelen of op een zomeravond bij het vuur kunt zitten. Verderop in de tuin bevinden zich de waterpartijen, die samen met het omliggende groen voor een bijna idyllisch beeld zorgen. Een paar comfortabele stoelen aan de waterkant, een glas rosé en de ondergaande zon zijn hier eigenlijk voldoende.

De verschillende fruitbomen en het kippenverblijf versterken het landelijke karakter van het geheel. Achter in de tuin staat daarnaast nog een kleinere schuur.

Bij de woning staat een royale vrijstaande dubbele garage met aanvullende berging. Het bijgebouw is volledig geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming en beschikt over een ruime verdieping. Hierdoor is er volop ruimte voor auto's, hobby's en opslag. De royale oprit biedt daarnaast voldoende parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen op eigen terrein.



Samenvatting

- Woonoppervlakte: circa 189 m²
- Perceeloppervlakte: 5.050 m²
- Bouwjaar: 2008
- In 2026 hoogwaardig gemoderniseerd
- Energie label A++++
- Volledig gasloos
- 36 zonnepanelen
- Warmtepomp met WTW-installatie
- Vloerverwarming én vloerkoeling op de begane grond
- Convectoren voor verwarming en koeling op de verdieping
- Luxe keuken uit 2026 met uitgebreide inbouwapparatuur en Quooker 4-in-1
- Vijf ruime slaapkamers, waarvan één op de begane grond
- Twee badkamers
- Luxe badkamer uit 2026 met dubbele inloopdouche, Sunshower, ligbad en natuurstenen waskommen
- Geberit AquaClean Mera douche-wc
- Waterontharder en DAB-drukverhoger uit 2026
- Nieuwe inbouw-houthaard
- Nieuwe vloerafwerking en schilderwerk binnen en buiten
- Fraaie groene tuin met waterpartijen, fruitbomen en diverse terrassen en zitplekken
- Vrijstaande, volledig geïsoleerde dubbele garage/schuur met vloerverwarming en verdieping
- Ruime oprit en volop parkeergelegenheid op eigen terrein
- Perceel met de bestemmingen wonen, tuin, water en agrarisch
- Op een gedeelte van het perceel rust een recht van overpad ten behoeve van het achtergelegen perceel

Ligging en omgeving

Hogeweg 37 ligt op een exclusieve en bijzonder vrije locatie in het buitengebied van Kamperveen. Hier wordt het dagelijkse uitzicht gevormd door uitgestrekte weilanden, water, volwassen groen en de karakteristieke Hollandse luchten.

Dat maakt deze plek bijzonder voor wie bewust kiest voor het buitenleven. 's Ochtends wakker worden met zicht op het groen, gedurende de dag de seizoenen rondom het huis zien veranderen en 's avonds aan het water genieten van de ondergaande zon. De ruimte

en rust zijn hier geen luxe toevoeging aan de woning, maar vormen de basis van het wonen.

Tegelijkertijd betekent buiten wonen hier niet dat je volledig afgezonderd woont. Vanuit Kamperveen zijn onder meer Kampen en Zwolle goed bereikbaar, waardoor dagelijkse voorzieningen, winkels, scholen en stedelijke faciliteiten binnen bereik liggen.

Ook voor liefhebbers van wandelen, fietsen en het buitenleven biedt de omgeving volop mogelijkheden. Het open polderlandschap, de vele landelijke wegen en het waterrijke karakter van de omgeving maken dat je vanuit huis direct het buitengebied in trekt.

Samengevat:

Een uitzonderlijk complete vrijstaande woning waar een exclusieve ligging, ruim een halve hectare eigen grond, hoogwaardige afwerking en vooruitstrevende duurzaamheid samenkomen. Een woning die in 2026 op hoog niveau is gemoderniseerd, maar waarvan misschien wel de grootste luxe niet binnen te vinden is: de rust, het water en het vrije uitzicht rondom.

Wil je meer weten over deze bijzondere woning of een bezichtiging plannen? Neem gerust contact met ons op. Wij laten je Hogeweg 37 graag persoonlijk ervaren.

















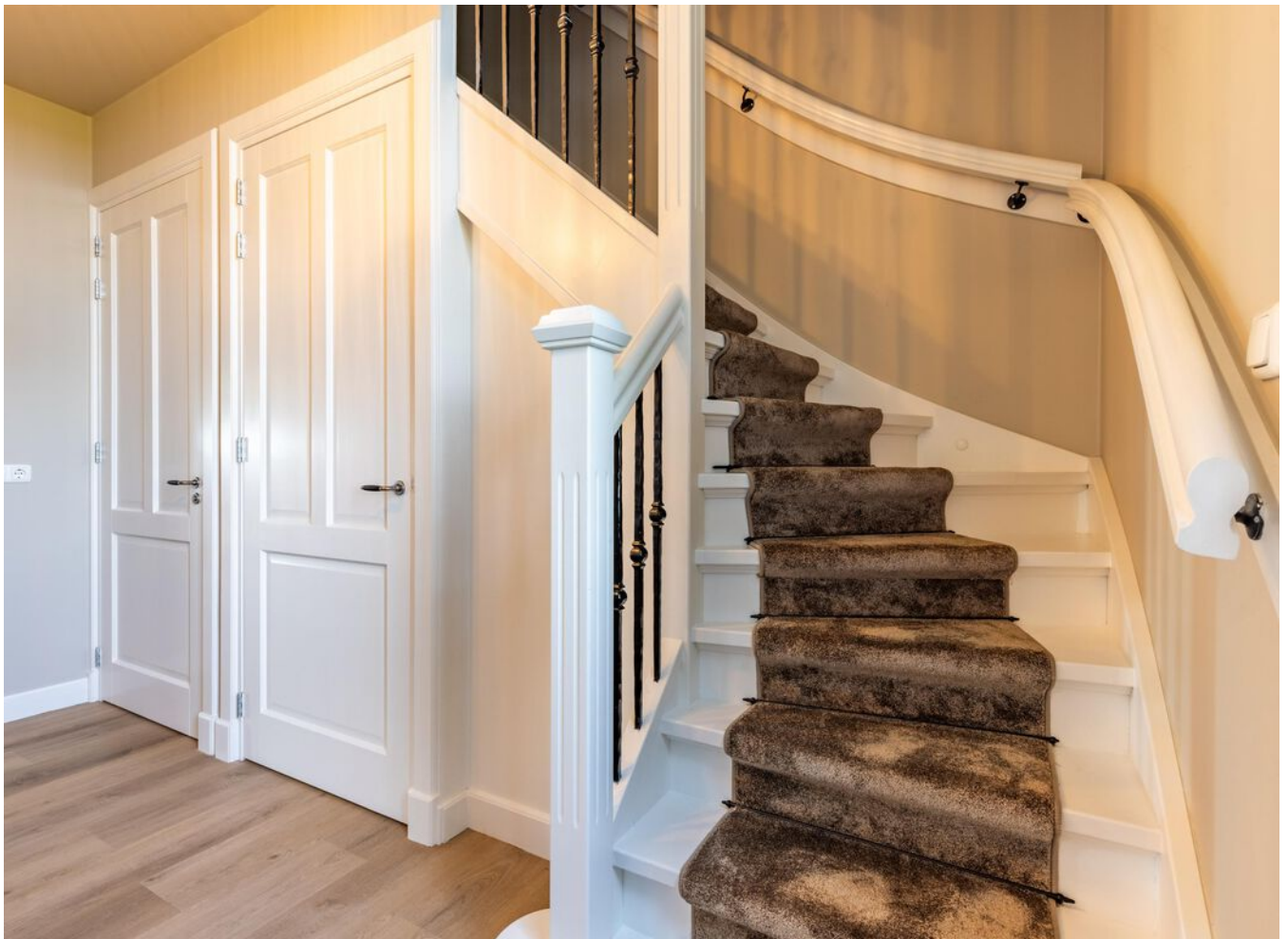












































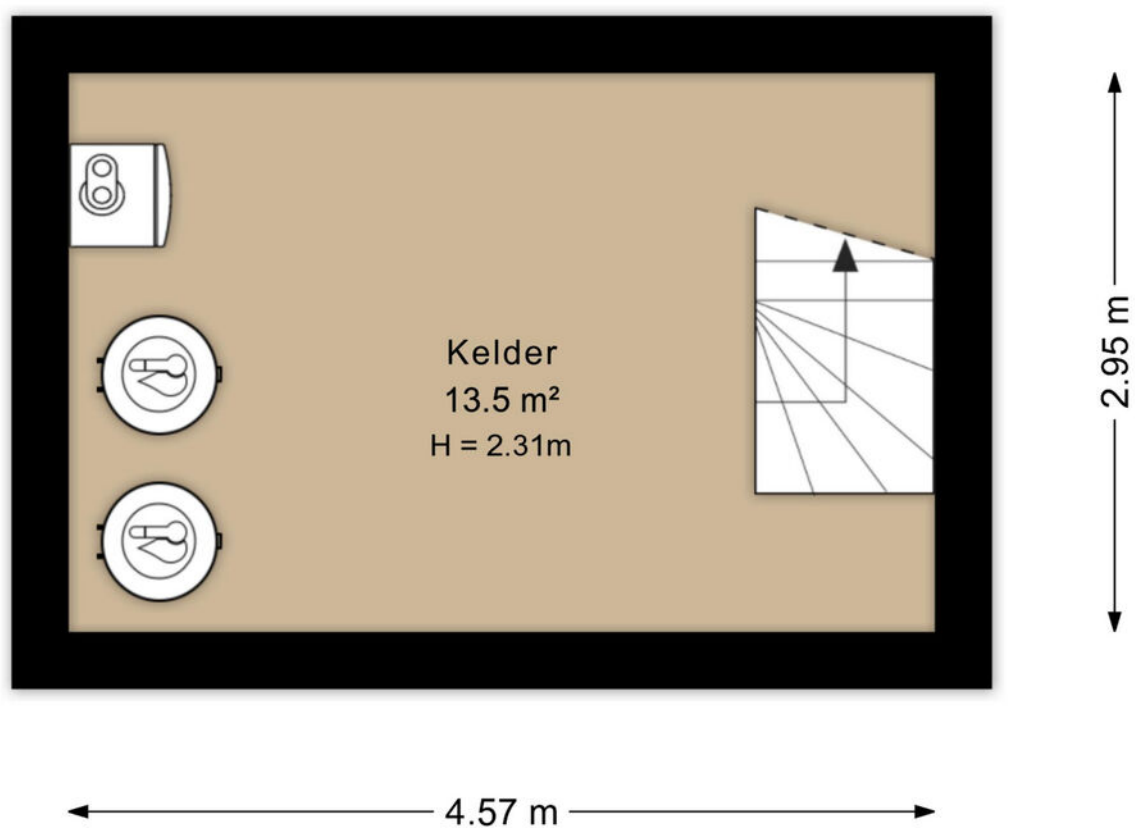






> Plattegrond

Ontdek de kelder...



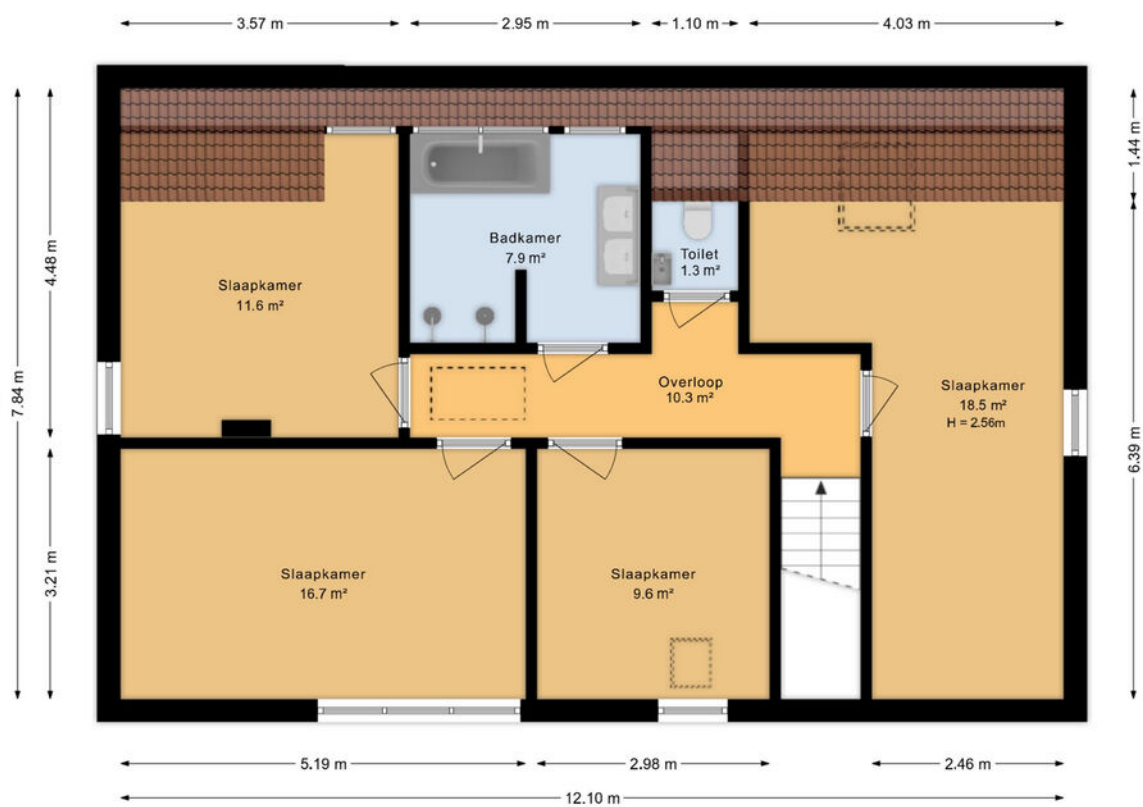
> Plattegrond

Ontdek de begane grond...



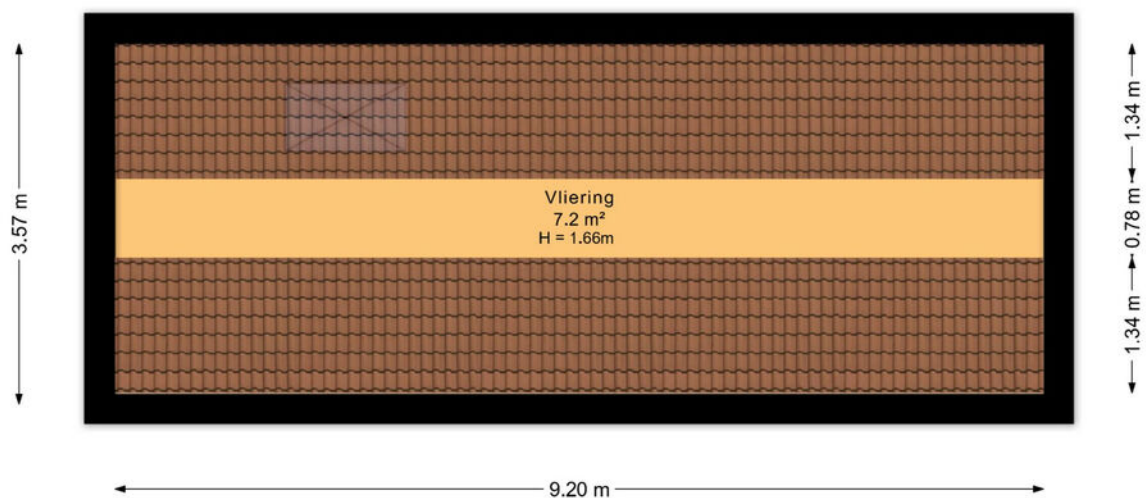
> Plattegrond

Ontdek de verdieping...



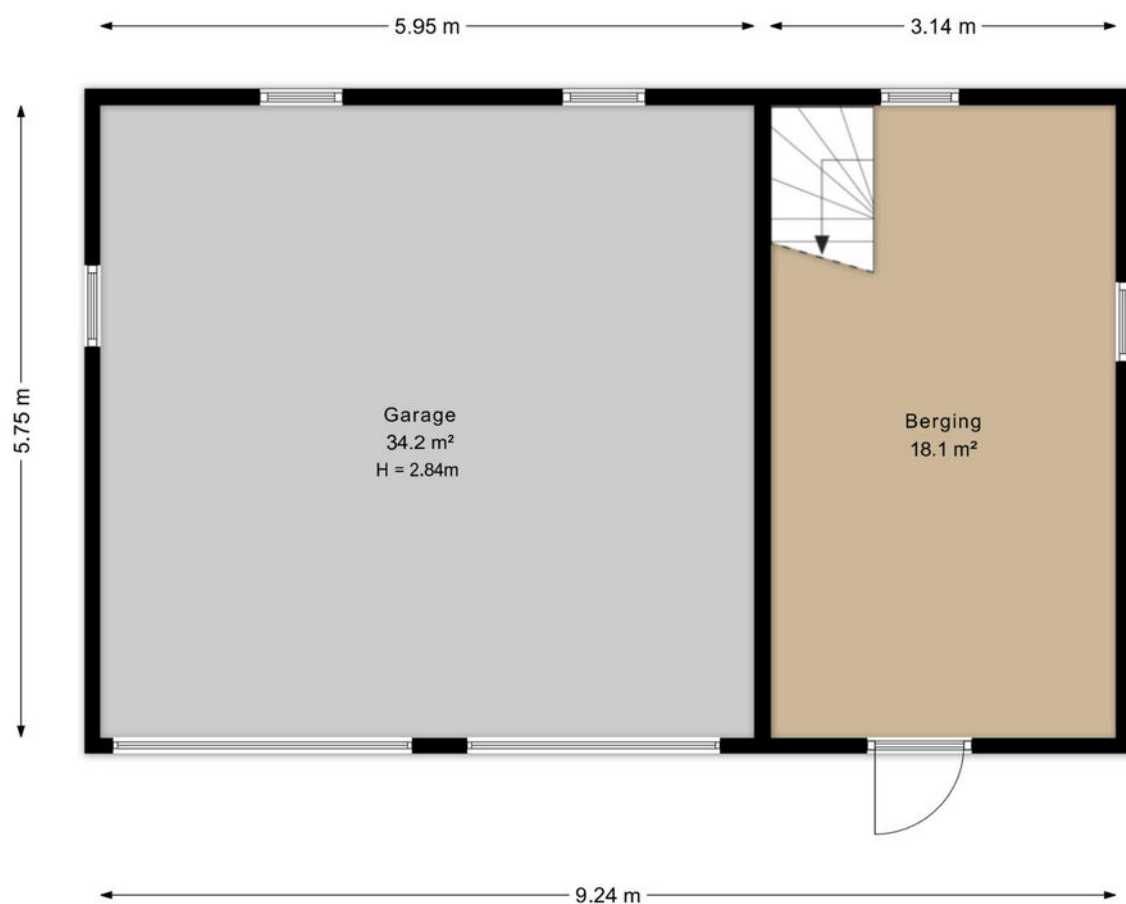
> Plattegrond

Ontdek de vliering...



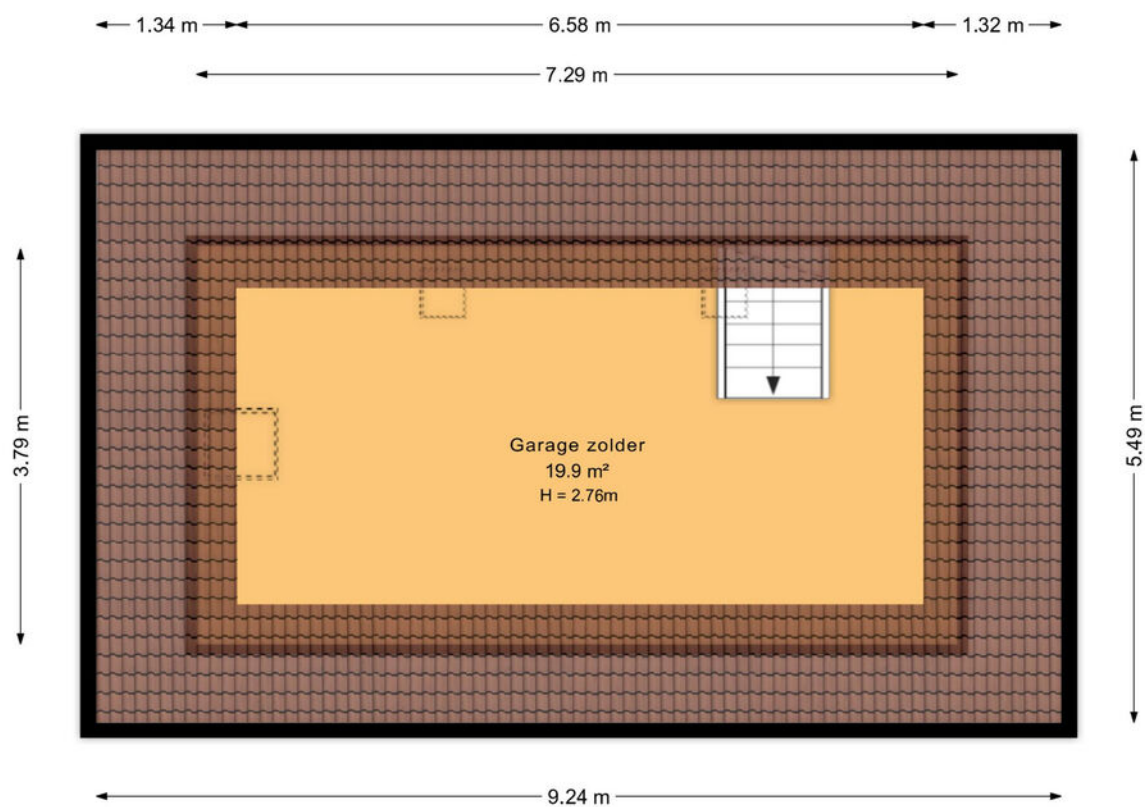
> Plattegrond

Ontdek de garage en berging...



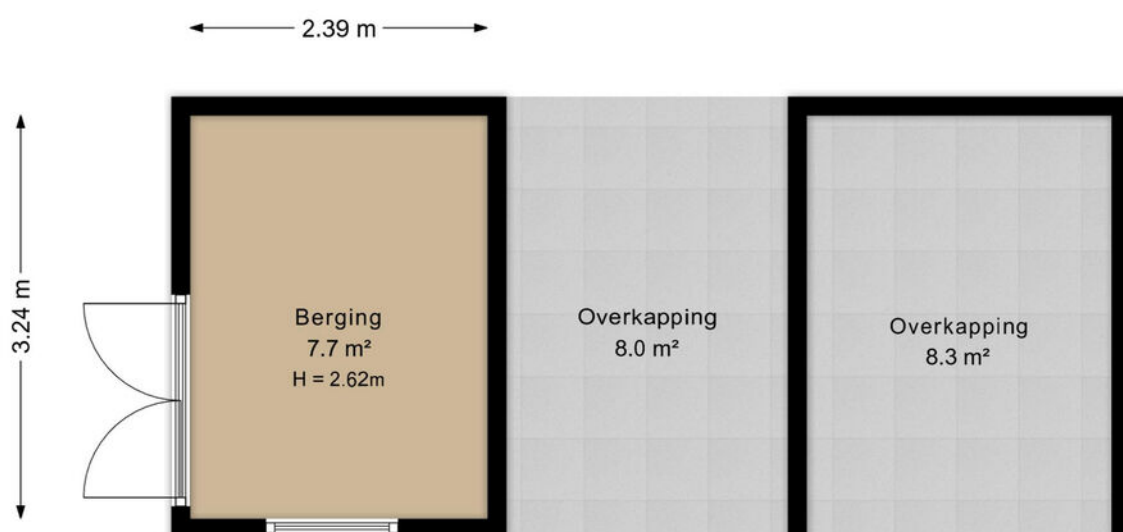
> Plattegrond

Ontdek de zolder...



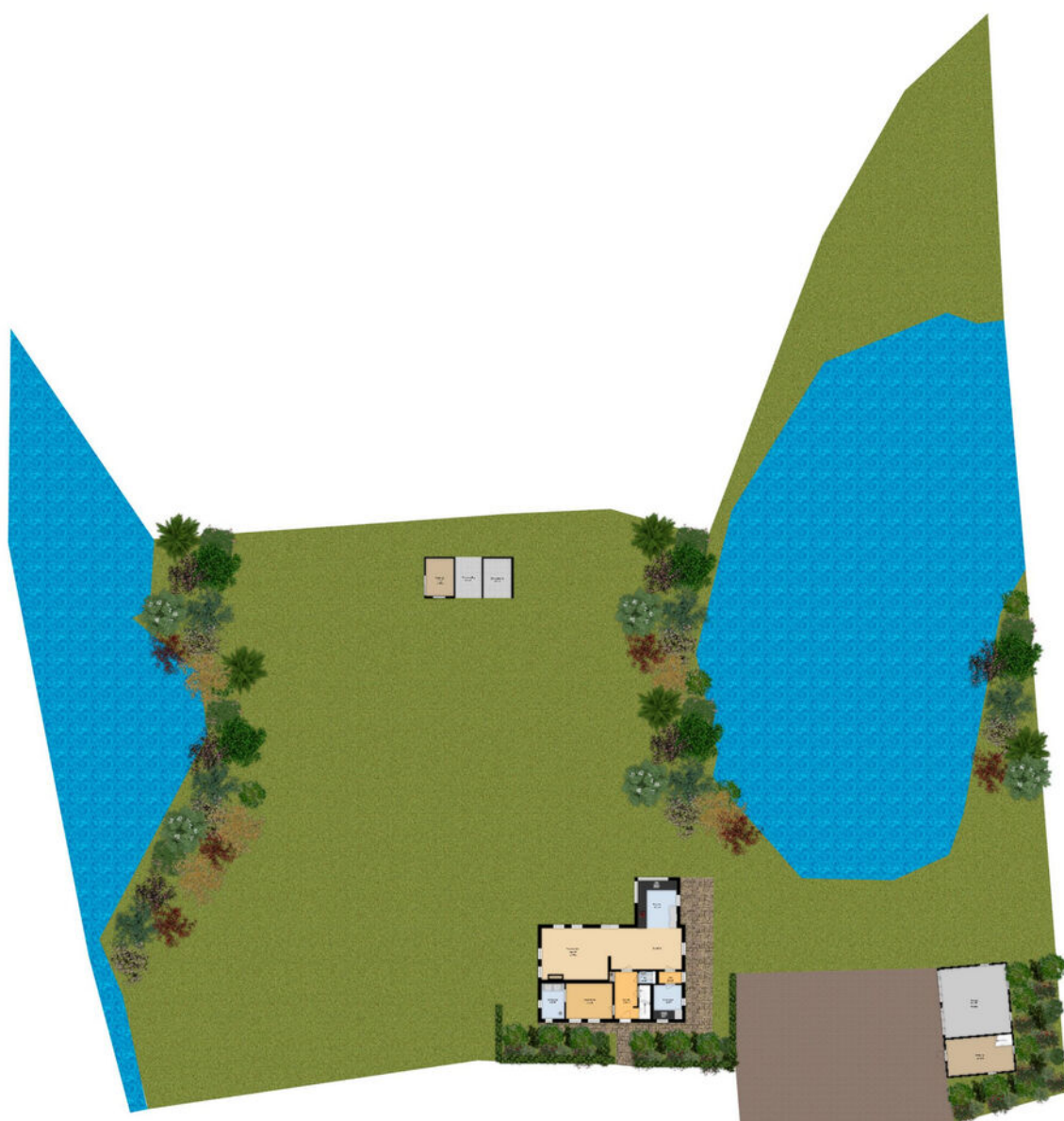
> Plattegrond

Ontdek de berging met overkapping...



> Plattegrond

Ontdek de indeling van het erf...

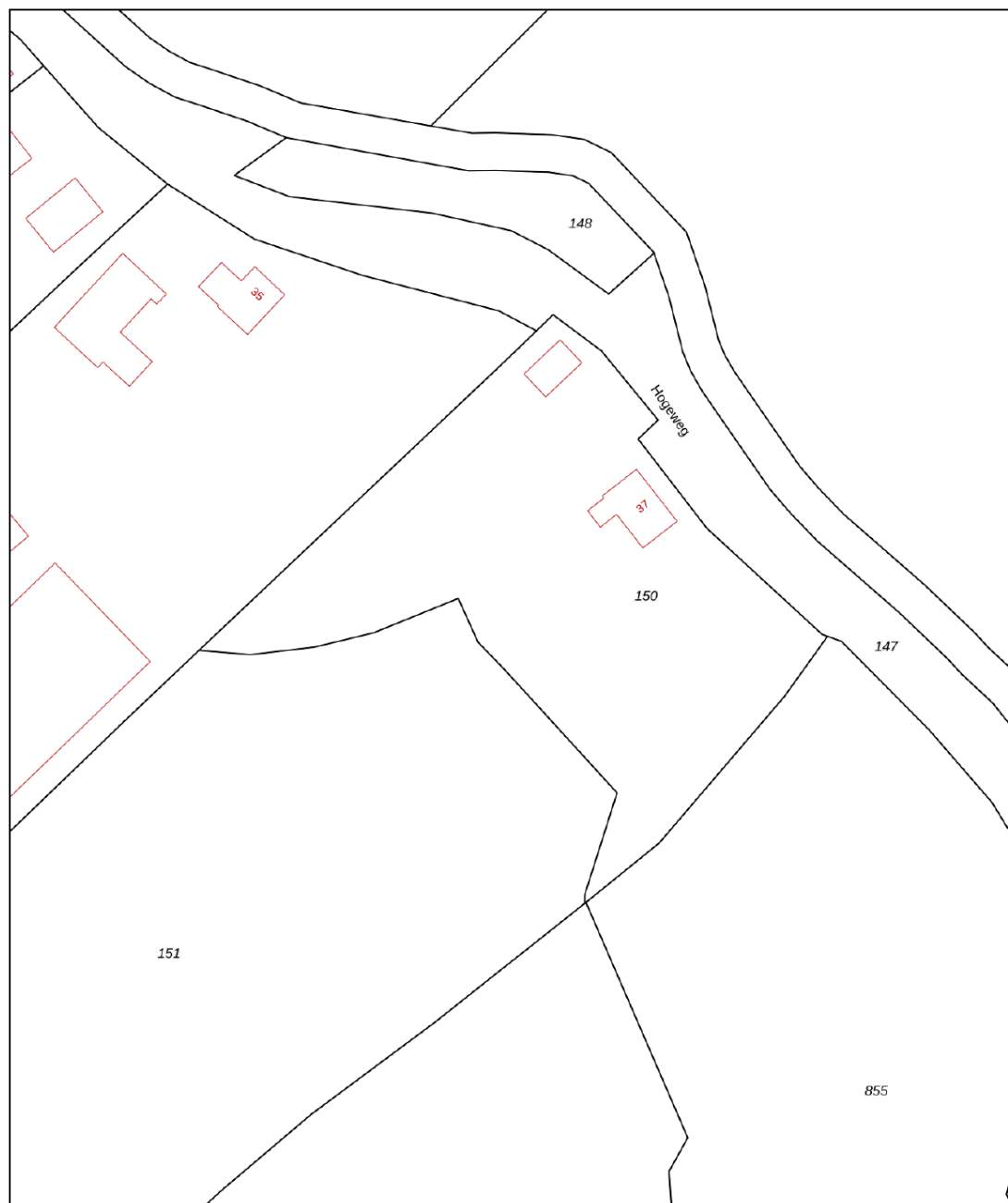


> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Hogeweg 37

Kadastrale kaart

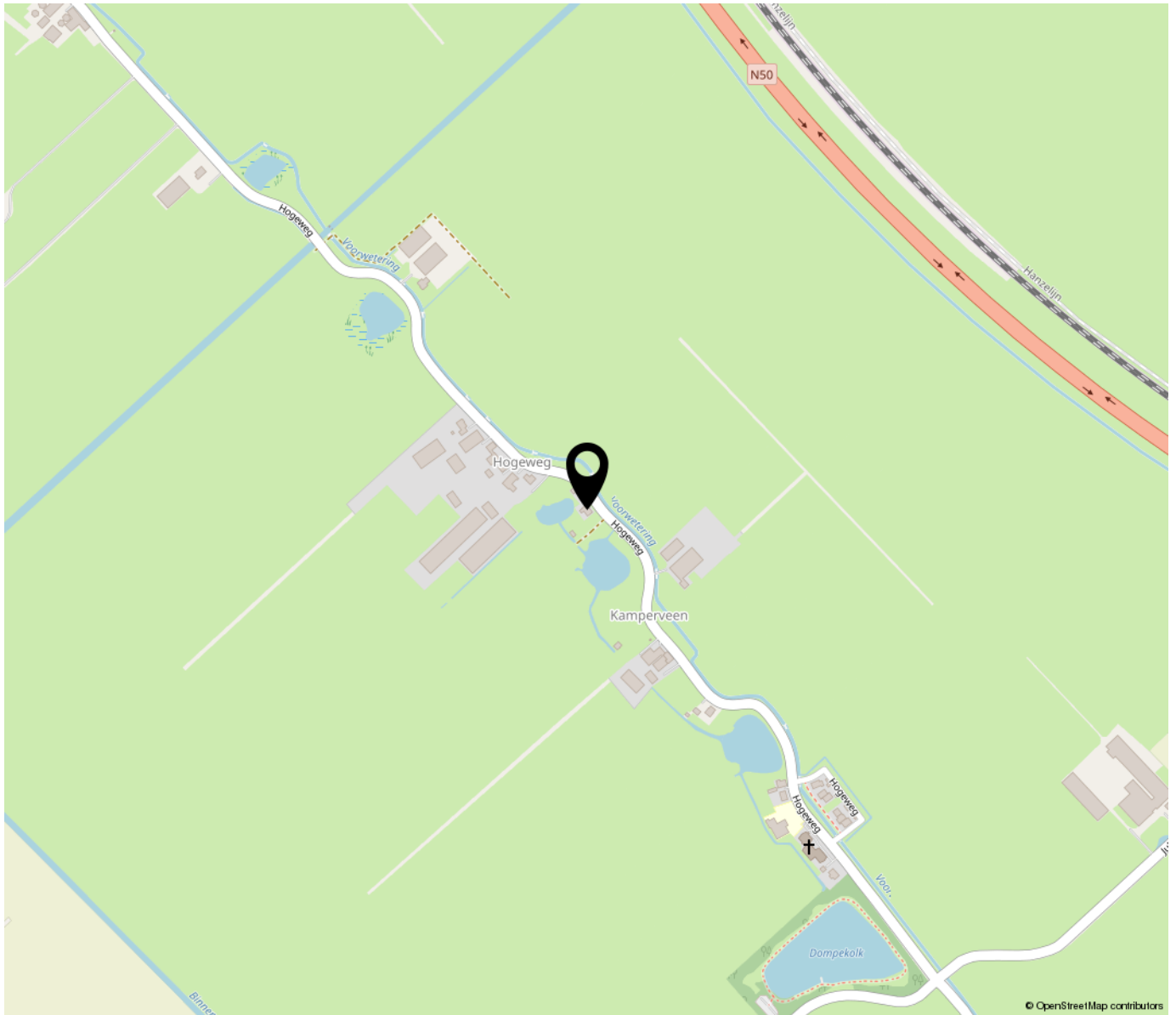
Uw referentie: FdG



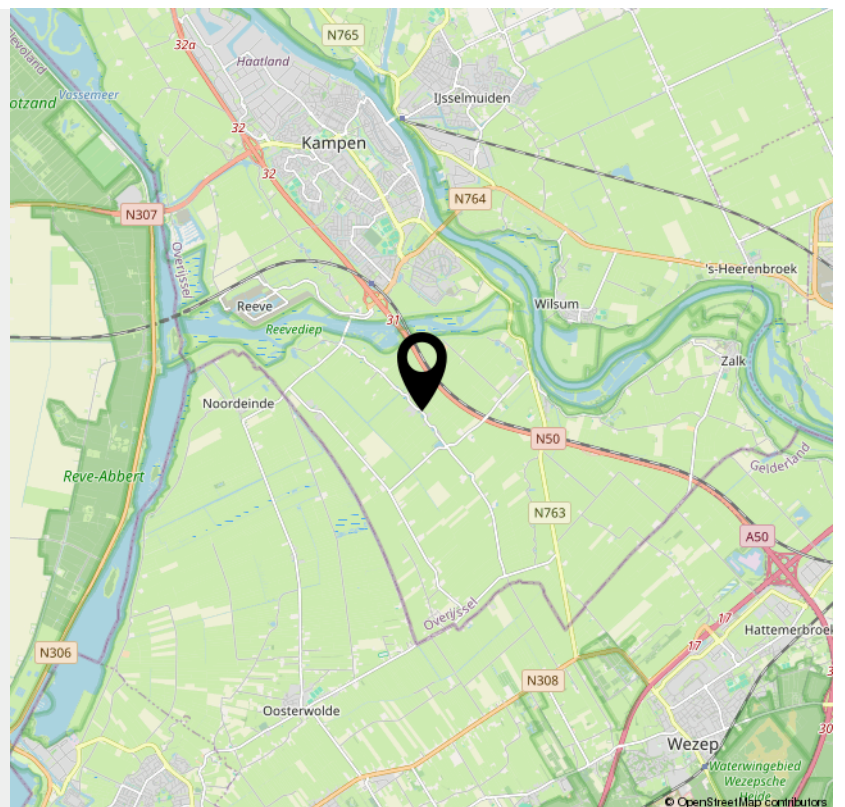
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 juli 2026			
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

Kadastrale gemeente	IJsselmuiden
Sectie	G
Perceel	150

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



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



Luchtfoto NVM Geografische Informatie

Hogeweg 37, Kamperveen



Energie label informatie:

Hogeweg 37 te Kamperveen

8278BB 37



Status van het energielabel: DEFINITIEF

Registratienummer	-
BAG verblijfsobject id	0166010000006754
BAG pand id	0166100000019376
Provisional id	-
Labelklasse	A++++
Status	Bestaand
Registratiedatum	28-11-2024
Opnamedatum	07-11-2024
Geldig tot	07-11-2034
Certificaathouder	BuildingLabel B.V.
Ingetrokken	-
Soort opname	Basisopname
Berekening volgens	NTA 8800:2024
Gebr. opp. thermische zone	201,85 m²

	BEREKEND	EIS
Energiebehoefte	102,56	- kWh/m²·jr
Prim. fossiel energiegebruik	-17,71	- kWh/m²·jr
Prim. fossiel energiegebruik EMG forf.	-	kWh/m²·jr
Aandeel hernieuwbare energie	111,4	- %
Aandeel hern. energie EMG forf.	-	%
Temperatuuroverschrijding	-	-
Warmtebehoefte	96,79	kWh/m²·jr



	GOW Gebruiksoppervlakte Wonen	GOOIR Gebruiksoppervlakte Overige Inpandige Ruimte	GOGBR Gebruiksoppervlakte Gebouwgebonden Buitenruimte	GOEB Gebruiksoppervlakte Externe Bergruimte	OR Ontoegankelijke Ruimte	vide Vides/Schalgat > 4m ²	BI Totale Bruto Inhoud m ³
Kelder	0	13.5	0	0	0	0	47.9
Woon-/werkruimte	0	13.48	0	0	0	0	47.90
Begane grond	108	0	0	0	0	0	430
Woon-/werkruimte	108.41	0	0	0	0	0	430.17
Eerste verdieping	80.9	0	0	0	0	0	253
Woon-/werkruimte	80.94	0	0	0	0	0	252.68
Vliering	0	7.18	0	0	0	0	46.6
Woon-/werkruimte	0	7.18	0	0	0	0	46.64
Garage	0	0	0	53.1	0	0	0
Woon-/werkruimte	0	0	0	53.14	0	0	0
Garage zolder	0	0	0	19.9	0	0	0
Woon-/werkruimte	0	0	0	19.94	0	0	0
Berging	0	0	0	7.74	0	0	0
Woon-/werkruimte	0	0	0	7.74	0	0	0
Totalen (incl. bijgebouwen)	189	21	0	81	0	0	777
Procentueel Tov. BVO	45.92%	5.01%	-	19.60%			

Meetstaat



Gebruiksoppervlakte
Wonen



Gebruiksoppervlakte
Overige Inpandige Ruimte



Gebruiksoppervlakte
Gebouwgebonden
Buitenruimte



Gebruiksoppervlakte
Externe Bergruimte



Powered by:
Ontoegankelijke Ruimte



> 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				
- Boekenkast op maat	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- PVC vloer	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Inbouw (hout) haard	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
- 4-1 Platina messing Quooker				X
- Inductiekookplaat met geïntregeerde afzuiging (BORA)	X			
Keukenaccessoires, te weten				
- Led verlichting inbouw + afstandbediening	X			
- SIEMATIC - Keuken	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			
- Luxe Geberit AquaClean Mera douche-wc	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			
- Sunshower Luxe variant	X			
-				X
Woning - Extérieur/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
Energie neutrale verwarming en koelings-stelsel	X			
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler	X			
- geiser				X
- Waterontharder Smart Duo 12	X			
- DAB drukverhoger	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
- Kippenhok	X			
- Robot maaier			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.

Vragenlijst over de woning

Versie 2023

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

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

Woning

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

Doel vragenlijst

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

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

Gegevens over de woning:

Adres te verkopen woning: **Hogeweg 37, 8278 BB Kamperveen**

1. Bijzonderheden

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

Zo ja, welke? :

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

Zo ja, welke zijn dat? :

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

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? :

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

Zo ja, graag nader toelichten: :

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

Zo ja, welke grond? :

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

Vragenlijst over de woning

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

Zo ja, welke? : Zie voorgaande 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 burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Vragenlijst over de woning

- Zo ja, welke is/zijn dat? :
- n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, toelichting: :
- o Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- p Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, welke? :
- q Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waarom? :
- r Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waarom? :
- s Hoe gebruikt u de woning nu? : Woonruimte
(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? :
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☐ nee
- Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet :

Vragenlijst over de woning

geïsoleerd?

d Zijn de gevels ooit gereinigd?

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : vorige bewoner.

3. Dak(en)

a Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : zo oud als de woning.

Overige daken: : Idem.

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? :

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? : Bouw woning.

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

b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren : 2025

Vragenlijst over de woning

voor het laatst geschilderd?

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie?

: Schilder ingehuurd door vorige eigenaar.

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?

: Geen idee.

(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?
(Denk aan lekkende ruiten.)

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

:

5. Vloeren, plafonds en wanden

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

:

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

:

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

:

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

:

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 : WTW-systeem.
de woning?

(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

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

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

Merk van de installatie(s): :

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

Installatiedatum van de installatie(s): : Bouw van de woning

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het : 2025
laatst onderhouden?

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

Vragenlijst over de woning

Zo ja, door wie? : In hoeverre wij weten: De Ruiters installatie.

- 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? : Begaande grond.

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: 36

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? : ☐ nader overeen te komen ☒ ja ☐ nee

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? : Geen flauw idee.
(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? : Geen idee.
- 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: : Er is wel een app te downloaden die er bij hoort.
- Installateur: : Geen idee.
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ☐ ja ☒ nee
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?: Geen idee we wonen er net.
Jaar:
- Aantal kWh: :
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : Geen idee.
- 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? : 2025
- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : 2026
- 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? : 2026 voorkapjes stopcontacten.
- 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?: Geen idee.

Vragenlijst over de woning

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : net zo oud als de woning.

- 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? : Net zo oud als de woning.

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? : Van maart 2026

- 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? : Maart 2026

- h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : Maart 2026

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? : 4-1 Quooker

9. Diversen

- a Wat is het bouwjaar van de woning? :

Vragenlijst over de woning

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

Vragenlijst over de woning

Zo ja, waar? :

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

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? :

Zo ja, in welk jaartal? :

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? :

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? : A++++

10. Vaste lasten

a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? €.....

Belastingjaar? : - Geen idee dat is verrekend met onze vorige woning.

b Wat is de WOZ-waarde? € 0,-

Peiljaar? :

c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? €.....

Belastingjaar? :

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

Belastingjaar? :

e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: €.....

Elektra: €.....

Water: €.....

Stadsverwarming: €.....

Anders: :

Te weten: €.....

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

Elektriciteit hoog (kWh):

Elektriciteit laag (kWh):

Vragenlijst over de woning

Elektriciteit totaal (kWh):

Water (m3):

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:

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

Zo ja, welke? :

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

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

Duur: :

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

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

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

Zo ja, tot wanneer? :

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

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

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? :

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

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal :
worden aangevraagd?

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

11. Garanties

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

Zo ja, welke? : Inbouw apparatuur in de keuken.

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:

Plaats:

Datum:

Naam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

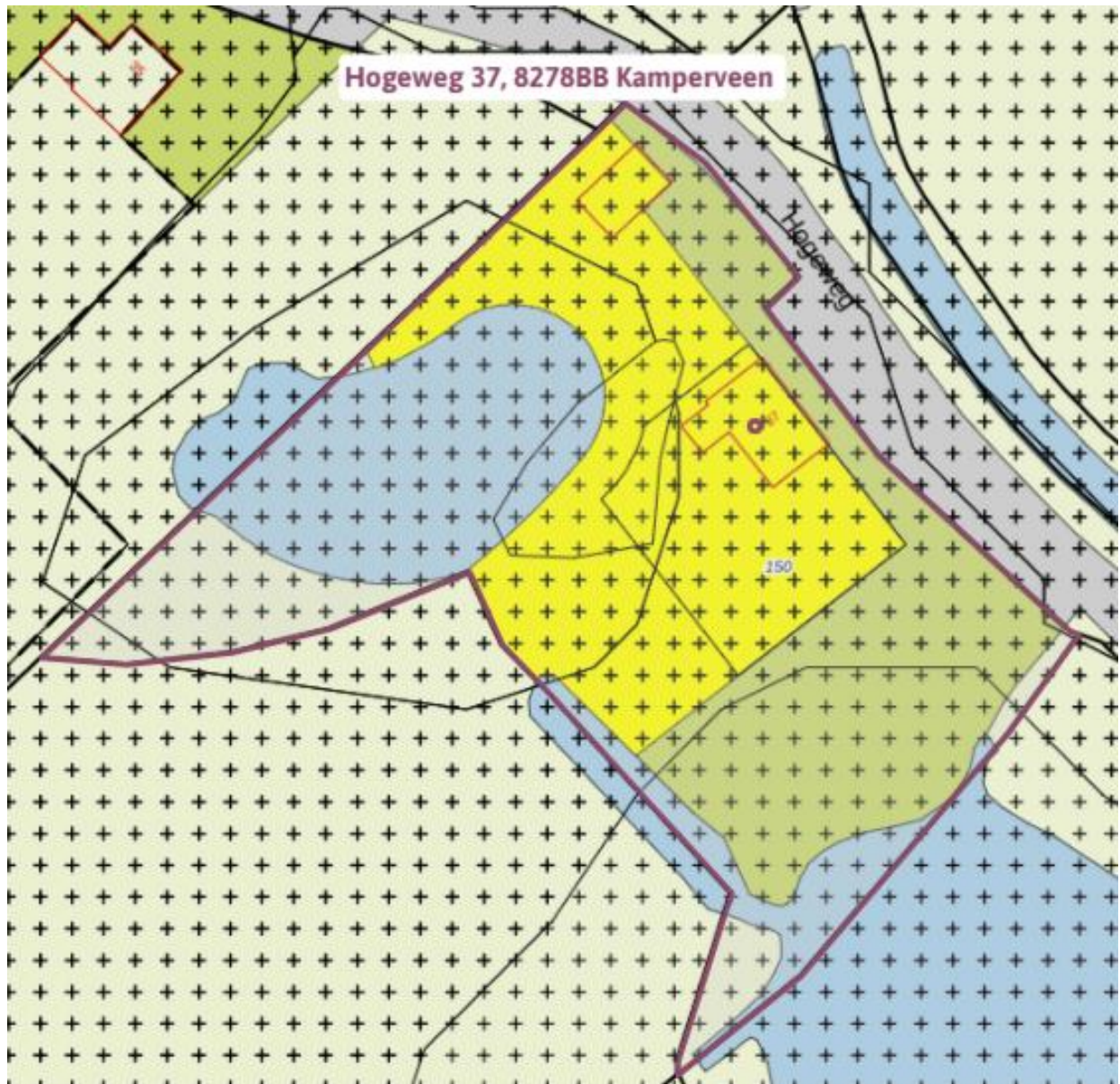
Handtekening:

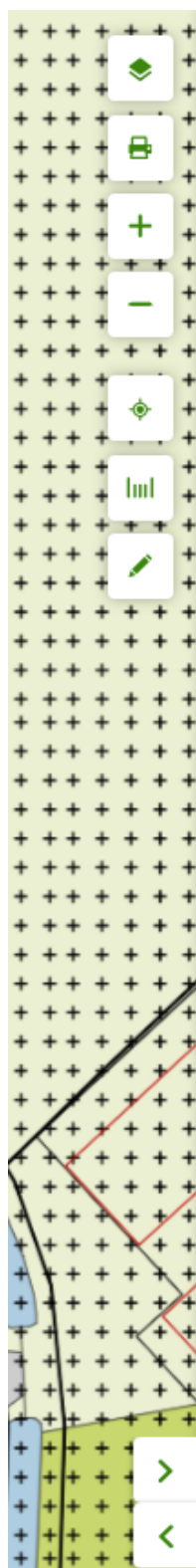
Gegevens NVM-makelaar

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

Bestemmingsplankaart Omgevingsloket

Hogeweg 37, Kamperveen





Buitengebied 2014

bestemmingsplan - Gemeente Kampen



meer documentkenmerken ▼

vastgesteld 06-03-2014 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij de regels

Bijlagen bij de toelichting Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingen (8) ^

 Agrarisch >

 Tuin >

 Verkeer >

 Waarde - Archeologie 1 >

 Waarde - Archeologie 2 >

 Waarde - Landschap >

 Water >

 Wonen - 2 >

Bouwwlakken (1)

 bouwvlak



Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. een (hobbymatige) paardrijbak ter plaatse van de aanduiding 'rijbak';
- c. een bomenkwekerij ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt';
- d. een ijsbaan ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';
- e. waterberging ter plaatse van de aanduiding 'waterberging';
- f. kleinschalig kamperen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein', met dien verstande dat:
 - 1. het totaal aantal kampeerplaatsen niet meer dan 25 mag bedragen;
 - 2. het plaatsen van stacaravans niet is toegestaan;
- g. behoud, bescherming en/of herstel van de cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- h. bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- i. recreatief medegebruik in de vorm van extensieve dagrecreatie;
- j. hobbymatige veehouderij in de directe nabijheid van woningen;
- k. wegen en paden;
- l. groenvoorzieningen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven.

3.2.2 Karakteristiek

- a. In afwijking van en/of in aanvulling op het bepaalde in [3.2.1](#) geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat het gevelbeeld naar de openbare ruimte en de met de figuur 'gevellijn' aangegeven zijde van de karakteristiek te achten gebouwen, bepaald door de gevelbreedte, gevelindeling, goot- en bouwhoogte, dakhelling, nokrichting en materialisering zoals die bestond op het tijdstip van ter inzagelegging van het ontwerp van het plan,

gehandhaafd dient te worden, met dien verstande dat een afwijking van de goot- en of bouwhoogte van niet meer dan 5% is toegestaan waarbij de dakhelling dienovereenkomstig mag worden aangepast;

- b. het bepaalde in sub a is niet van toepassing indien en voorzover het een beschermd monument betreft.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan' mag de bouwhoogte van een lichtmast niet meer bedragen dan 15 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'rijbak' mogen lichtmasten worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. per paardrijbak niet meer dan 4 lichtmasten zijn toegestaan;
 - 2. de hoogte van een lichtmast niet meer dan 6 m mag bedragen;
 - 3. boven de bodem van de paardrijbak maximaal 60 LUX/m² gemeten mag worden;
 - 4. de lichtbundel van de lichtmast door afscherming gericht is op de rijbak.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' bij de toepassing van de bouwregels nadere eisen te stellen. Deze nadere eisen dienen betrekking te hebben op:

- a. de gevelindeling van gebouwen;
- b. de situering en omvang (lengte-, breedte- en hoogteverhouding) van nieuw op te richten bebouwing;
- c. de nokrichting van de kappen van gebouwen;

teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige samenhang van de bebouwing onderling te verzekeren.

3.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
 - 1. lid [3.2.2](#) onder a en toestaan dat het gevelbeeld wordt gewijzigd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het karakteristieke bebouwingsbeeld.
- b. Een omgevingsvergunning op grond van lid a wordt slechts verleend, wanneer geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de ervenstructuur;
 - 2. de woonsituatie;

3. de verkeersveiligheid;
4. de parkeergelegenheid;
5. de sociale veiligheid;
6. de milieusituatie;
7. de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
8. de cultuurhistorische waarden;
9. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

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

3.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van voet-, fiets-, en/of ruiterspaden, alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

3.5.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod in [3.5.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. het aanleggen van oppervlakteverhardingen van niet meer dan 1000 m² betreffen;
- b. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

3.5.3 Afwegingskader

De in [3.5.1](#) genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend:

- a. indien door het uitvoeren van het ander werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 1. het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de agrarische waarde en functie van de gronden,

of hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

3.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen;
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing indien en voorzover het een beschermd monument of een gebouw gelegen in beschermd stadsgezicht betreft;
- c. Het slopen:
 1. van het gehele bouwwerk is slechts toelaatbaar indien dit gepaard gaat met herbouw van een bouwwerk met dezelfde verschijningsvorm;

2. van een gedeelte van het bouwwerk is slechts toelaatbaar als het te slopen gedeelte zelf niet beschermenswaardig is en indien bescherming van de cultuurhistorische waarden van het resterende gedeelte van het bouwwerk is gewaarborgd;
- d. in afwijking van c is slopen eveneens toelaatbaar indien handhaving van het pand redelijkerwijs niet kan worden geëist, gezien de huidige bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in verhouding tot de kosten van waardedaling en renovatie. Een verzoek om een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk dient in dit geval daartoe vergezeld te gaan van een deskundigenrapport dat ingaat op de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in relatie tot de economische waarde(daling) en de kosten van renovatie.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen:

3.7.1 Vergroten bestemmingsvlak

naar de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' voor de vergroting van het bestemmings- en bouwvlak van een bestaand grondgebonden agrarisch bedrijf of een bestaand intensief veehouderijbedrijf, met dien verstande dat:

- a. de wijziging niet wordt toegepast ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur';
- b. de oppervlakte van het bestemmingsvlak en bouwvlak van het agrarische bedrijf niet groter wordt dan respectievelijk 2,5 ha en 2,0 ha, mits wordt aangetoond dat dit voor een goede bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- c. de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- d. de grens van het bestemmingsvlak met niet meer dan 75 m mag worden verlegd;
- e. een inrichtingsplan wordt overlegd:
 1. waarin wordt aangetoond dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en het Landschapsontwikkelingsplan;
 2. welke als bijlage bij de regels wordt opgenomen en in de vorm van een voorwaardelijke verplichting met een daaraan gekoppelde aanleg- en instandhoudingsverplichting wordt opgenomen;
- f. wordt aangetoond dat de wijziging [stikstofneutraal](#) plaatsvindt.

3.7.2 Kleinschalig kamperen

voor het toestaan van het gebruik van gronden voor kleinschalig kamperen door de aanduiding 'kampeerterrein' aan de gronden te geven, met dien verstande dat:

- a. het kleinschalig kamperen aansluitend aan de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' plaatsvindt;
- b. geen wijziging plaatsvindt ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur'.

3.7.3 Natuuraanleg

naar de bestemming 'Natuur' voor natuurontwikkeling, met dien verstande dat:

- a. de wijziging enkel wordt toegepast ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Natuur'.

3.7.4 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in [3.7.1](#), [3.7.2](#) en [3.7.3](#) genoemde wijziging vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de ervenstructuur;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeergelegenheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
- h. de cultuurhistorische waarden;
- i. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- j. de gevolgen voor de waterhuishouding.

Artikel 20 Tuin

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. erf, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.
- c. parkeervoorzieningen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend erkers bij op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw is niet voorzien van de aanduiding 'karakteristiek';
- b. de diepte van de erker mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
- c. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden, mag niet minder dan 3 m bedragen;
- d. de breedte van de erker mag niet meer dan 3/5 deel van de breedte van de uit te bouwen gevel van het hoofdgebouw bedragen;

- e. de bouwhoogte (exclusief valbescherming) mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

20.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouw zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1 meter bedragen.

Artikel 21 Verkeer

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. bruggen en tunnels ten behoeve van fiets- en wandelpaden;
- c. groenvoorzieningen en bermen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. bouwwerken;
- h. een geluidwal ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal';
- i. bruggen ten behoeve van doorgaand (gemotoriseerd) verkeer ter plaatse van de aanduiding 'brug'.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

21.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouw zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 8,5 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 4,5 m bedragen.

Artikel 23 Water

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding;
- b. waterbeheer en waterberging;
- c. waterlopen met bijbehorende taluds;
- d. scheepvaart;
- e. bermen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. recreatieve voorzieningen;
- i. kunstwerken en kademuren;
- j. bruggen ten behoeve van fiets- en wandelpaden;
- k. dammen en/of duikers;
- l. wonen in woonschepen ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats';
- m. verblijfsrecreatie in recreatiwoonschepen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatiwoonschepenligplaats';
- n. een bedrijfswoning in de vorm van een woonschip ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- o. een bunkerstation ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bunkerstation';
- p. horecabedrijven zoals genoemd in categorie 1 en 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- q. horecabedrijven zoals genoemd in categorie 1, 2 en 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- r. jachthaven voor de pleziervaart met kortdurend recreatief nachtverblijf ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven';
- s. aanlegvoorzieningen voor de pleziervaart ter plaatse van de aanduiding 'steiger';
- t. bruggen ten behoeve van doorgaand (gemotoriseerd) verkeer ter plaatse van de aanduiding 'brug'.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

23.2.2 Recreatiwoonschepen

Voor het bouwen van en/of ligplaats innemen met een recreatiwoonschip gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatiwoonschepenligplaats' mag het aantal recreatiwoonschepen niet meer dan 1 bedragen;
- b. de breedte, de lengte en de hoogte van een recreatiwoonschip mag niet meer bedragen dan de in [Maatvoering \(recreatie\)woonschepen](#) opgenomen maatvoering;

23.2.3 Woonschepen

Voor het bouwen van en/of ligplaats innemen met een woonschip gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats' mag het aantal woonschepen niet meer dan 1 bedragen;
- b. de breedte, de lengte en de hoogte van een woonschip mag niet meer bedragen dan de in [Bijlage 4 Maatvoering \(recreatie\)woonschepen](#) opgenomen maatvoering;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag het aantal woonschepen niet meer dan 1 bedragen, waarbij dit woonschip enkel als bedrijfswoning gebruikt mag worden;
- d. ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning mag de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedragen.

23.2.4 Pontons

- a. het bouwen van en/of ligplaats innemen met een ponton met het doel om deze ter plaatse te laten functioneren is enkel toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - bunkerstation', 'horeca tot en met categorie 2' en 'horeca tot en met categorie 3';
- b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

23.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouw zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'brug' mogen bruggen worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'steiger' en de aanduiding 'jachthaven' mogen steigers, meerpalen en aanlegvoorzieningen worden gebouwd;
- c. in afwijking van b mag de oppervlakte van steigers, meerpalen en aanlegvoorzieningen buiten deze aanduidingen niet meer dan 10 m² bedragen;
- d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals waterkeringen, oeverbeschoeiingen, duikers, meerpalen en steigers mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- e. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedragen.

23.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik:

- a. van gronden en bouwwerken voor permanente bewoning, wanneer deze niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'woonschepenligplaats';
- b. het innemen van een ligplaats met een (recreatie)woonschip, wanneer deze niet voldoet aan de in [Bijlage 4 Maatvoering \(recreatie\)woonschepen](#) opgenomen maatvoering.

Artikel 26 Wonen - 2

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen - 2](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van grondgebonden woningen, waarbij:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting' het gebruik en bouwen ten behoeve van deze bestemming enkel is toegestaan, nadat het inrichtingsplan en/of de sloopverplichting voor het desbetreffende perceel zoals opgenomen in [Bijlage 7 Inrichtingsplannen](#) is uitgevoerd en vervolgens aldus in stand wordt gehouden;
- b. nevenactiviteiten zoals genoemd in [Bijlage 1 Aanvullende activiteiten](#) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aanvullende activiteit';
- c. een kinderdagverblijf ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
- d. een dierenpension ter plaatse van de aanduiding 'dierenpension';
- e. inpandige opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- f. het gebruik van gebouwen tot ten hoogste 25% van de aanwezige bruto-vloeroppervlakte, tot een maximum van 40 m² voor:
 1. bed&breakfast;
 2. beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis als genoemd in [Bijlage 2 Lijst beroep en bedrijf aan huis](#), dan wel beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn;
- g. hobbymatige veehouderij;
- h. een hobbymatige paardrijbak;
- i. recreatief medegebruik in de vorm van extensieve dagrecreatie;
- j. behoud, bescherming en/of herstel van de cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek',

met daarbij behorende bouwwerken, tuinen, erven, parkeervoorzieningen, water en waterstaatkundige voorzieningen.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Hoofdbebouwing

Binnen deze bestemming mogen hoofdgebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer dan 1 bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven, waarbij in dat geval de woningen uitsluitend aaneengebouwd mogen worden;
- c. de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' mag de gezamenlijke oppervlakte van de hoofdgebouwen en de bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan de aangegeven oppervlakte;
- e. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan respectievelijk 4,5 en 10 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' anders is aangegeven;
- f. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde onder c t/m f geldt, dat afwijkingen in de genoemde maten, zoals die bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, gehandhaafd mogen worden.

26.2.2 Erfbebouwingsregeling

Binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt per woning maximaal 100 m², met in achtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel;
 - 2. in afwijking van het hiervoor bepaalde mag de gezamenlijke oppervlakte meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m²;
- b. In afwijking van lid a geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' de gezamenlijke oppervlakte van de hoofdgebouwen en de bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan de aangegeven oppervlakte;
- c. de goot- en bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,30 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorende bouwwerk mogen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum hoogte (m)' anders is aangegeven;
- e. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 1 m bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e mogen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;

- g. in afwijking van het bepaalde onder b tot en met d geldt dat afwijkingen in de genoemde maten, zoals die bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, gelden als minimum c.q. maximum maat.

26.2.3 Karakteristiek

- a. In afwijking van en/of in aanvulling op het bepaalde in [26.2.1](#) en [26.2.2](#) geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat het gevelbeeld naar de openbare ruimte en de met de figuur 'gevellijn' aangegeven zijde van de karakteristiek te achten gebouwen, bepaald door de gevelbreedte, gevelindeling, goot- en bouwhoogte, dakhelling, nokrichting en materialisering zoals die bestond op het tijdstip van ter inzagelegging van het ontwerp van het plan, gehandhaafd dient te worden, met dien verstande dat een afwijking van de goot- en of bouwhoogte van niet meer dan 5% is toegestaan waarbij de dakhelling dienovereenkomstig mag worden aangepast;
- b. het bepaalde in sub a is niet van toepassing indien en voorzover het een beschermd monument betreft.

26.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouw zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. indien zij voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

26.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' bij de toepassing van de bouwregels nadere eisen te stellen. Deze nadere eisen dienen betrekking te hebben op:

- a. de gevelindeling van gebouwen;
- b. de situering en omvang (lengte-, breedte- en hoogteverhouding) van nieuw op te richten bebouwing;
- c. de nokrichting van de kappen van gebouwen;

teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige samenhang van de bebouwing onderling te verzekeren.

26.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
 - 1. lid [26.2.1](#) onder c en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de inhoud tot niet meer dan 1000 m³ wordt vergroot, mits de vergroting ziet op een uitbreiding binnen het oorspronkelijke hoofdgebouw en er geen uitbreiding plaatsvindt van het bebouwd oppervlak;
 - 2. lid [26.2.1](#) onder e en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen wordt verkleind of vergroot;

3. lid [26.2.2](#) onder a en toestaan dat in het kader van de vervanging van bestaande landschapsontsierende gebouwen de gezamenlijke oppervlakte van terug te bouwen bijbehorende bouwwerken maximaal 350 m² mag bedragen, met dien verstande dat:
 - I. Indien er sprake is van sloop tot 250 m² het gesloopte oppervlak 1 op 1 terug mag worden gebouwd;
 - II. indien sprake is van sloop van meer dan 250 m², te allen tijde 250 m² terug mag worden gebouwd;
 - III. van het gesloopte oppervlak boven de 250 m² ten hoogste 1/3 terug mag worden gebouwd tot een maximum oppervlakte van 350 m², waarbij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' de aangegeven oppervlakte niet mag worden overschreden;
 - IV. Het hierbij moet gaan om gebouwen die rechtmatig tot stand zijn gekomen of inmiddels onder het overgangsrecht vallen;
 - V. er sprake moet zijn van een stedenbouwkundige en landschappelijke verbetering;
4. lid [26.2.2](#) onder b, en toestaan dat ten behoeve van een opbouw de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag worden vergroot tot de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 1,5 m.
5. lid [26.2.2](#) onder d en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte wordt vergroot met 1 m;
6. lid [26.2.3](#) onder a en toestaan dat het gevelbeeld wordt gewijzigd, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het karakteristieke bebouwingsbeeld.
7. lid [26.2.4](#) onder b en toestaan dat ten behoeve van de bouw van lichtmasten bij een paardrijbak de bouwhoogte wordt vergroot, met dien verstande dat:
 - I. per paardrijbak niet meer dan 4 lichtmasten zijn toegestaan;
 - II. de hoogte van een lichtmast niet meer dan 6 m mag bedragen;
 - III. boven de bodem van de paardrijbak maximaal 60 LUX/m² gemeten mag worden;
 - IV. de lichtbundel van de lichtmast door afscherming gericht is op de rijbak.
- b. Een omgevingsvergunning op grond van lid a wordt slechts verleend, wanneer geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de ervenstructuur;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de parkeergelegenheid;
 5. de sociale veiligheid;
 6. de milieusituatie;

7. de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
8. de cultuurhistorische waarden;
9. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

26.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- b. van de onbebouwde gronden als stallingsplaats en standplaats van kampeermiddelen;
- c. van een woning voor bewoning met meer dan 1 huishouden, wanneer niet anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. van de gronden ten behoeve van bedrijfsactiviteiten en nevenactiviteiten voor zover niet toegestaan in [26.1](#).

26.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder:
 1. lid [26.5](#) onder d voor het gebruik van gebouwen tot ten hoogste 25% van de aanwezige bruto-vloeroppervlakte, tot een maximum van 100 m² voor bed&breakfast of beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis als genoemd in [Bijlage 2 Lijst beroep en bedrijf aan huis](#), dan wel beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten die naar aard en omvang gelijk te stellen, met dien verstande dat:
 - I. behoudens productiegebonden detailhandel, detailhandel niet is toegestaan;
 - II. het gebruik geen onevenredige parkeerdruk of verkeersoverlast met zich meebrengt;
 - III. het gebruik zowel naar aard als voor wat betreft de visuele aspecten met het woonkarakter in overeenstemming is;
 - IV. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft.
 2. lid [26.5](#) onder d voor het gebruik van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' voor nevenactiviteiten waarbij de bruto-vloeroppervlakte niet meer dan 250 m² mag bedragen, onder de voorwaarde dat:
 - I. er geen belemmeringen ontstaan voor functies in de omgeving;
 - II. de landschappelijke kenmerken niet worden aangetast;
 - III. de bestaande infrastructuur is berekend op de nevenactiviteit;
 - IV. er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
 - V. de nevenactiviteit in pandig wordt uitgeoefend;
 - VI. er geen buitenopslag plaatsvindt;
 - VII. parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;

VIII. de cultuurhistorische waarde van de gebouwen blijft behouden en waar mogelijk wordt versterkt.

3. lid [26.5](#) onder c en toestaan dat wanneer er sprake is van een karakteristieke woning van tenminste 1000 m³, het aantal woningen binnen deze bebouwing mag worden vergroot tot niet meer dan 2;
- b. Een omgevingsvergunning op grond van lid a wordt slechts verleend, wanneer geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de ervenstructuur;
 2. de woonsituatie;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de parkeergelegenheid;
 5. de sociale veiligheid;
 6. de milieusituatie;
 7. de natuur- en landschapswaarden van de gronden;
 8. de cultuurhistorische waarden;
 9. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

26.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen;
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing indien en voorzover het een beschermd monument of een gebouw gelegen in beschermd stadsgezicht betreft;
- c. Het slopen:
 1. van het gehele bouwwerk is slechts toelaatbaar indien dit gepaard gaat met herbouw van een bouwwerk met dezelfde verschijningsvorm;
 2. van een gedeelte van het bouwwerk is slechts toelaatbaar als het te slopen gedeelte zelf niet beschermenswaardig is en indien bescherming van de cultuurhistorische waarden van het resterende gedeelte van het bouwwerk is gewaarborgd;
- d. in afwijking van c is slopen eveneens toelaatbaar indien handhaving van het pand redelijkerwijs niet kan worden geëist, gezien de huidige bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in verhouding tot de kosten van waardedaling en renovatie. Een verzoek om een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk dient in dit geval daartoe vergezeld te gaan van een deskundigenrapport dat ingaat op de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in relatie tot de economische waarde(daling) en de kosten van renovatie.

Artikel 29 Waarde - Archeologie 1

29.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden (terreinen met een hoge verwachtingswaarde) in de bodem.

29.1.1 Voorrangsregeling dubbelbestemmingen

Voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen zijn aangegeven en deze geheel of gedeeltelijk samenvallen, geldt de volgende voorrangsregeling:

- a. in de eerste plaats [Artikel 36 Waterstaat - Waterberging](#), [Artikel 37 Waterstaat - Waterkering](#) en [Artikel 38 Waterstaat - Waterstaatkundige functie](#);
- b. in de tweede plaats [Artikel 27 Leiding](#) en [Artikel 28 Leiding - Hoogspanningsverbinding](#);
- c. in de derde plaats [Artikel 34 Waarde - Landschap](#) en [Artikel 35 Waarde - Natuur](#);
- d. in de vierde plaats [Artikel 29 Waarde - Archeologie 1](#), [Artikel 30 Waarde - Archeologie 2](#), [Artikel 31 Waarde - Archeologie 3](#), [Artikel 32 Waarde - Beschermd stadsgezicht](#) en [Artikel 33 Waarde - Cultuurhistorie](#).

29.2 Bouwregels

29.2.1 Algemeen

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. bij een aanvraag om omgevingsvergunning waarbij sprake is van het verrichten van bodemingrepen dieper dan 50 cm en een oppervlakte groter dan 2500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen op basis van archeologisch bureauonderzoek met eventueel inventariserend veldonderzoek, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden 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; of
 - 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; 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 in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

29.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in [29.2.1](#) sub a, wint 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.

29.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder [29.2.1](#) sub a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch bureauonderzoek met eventueel inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 2500 m² 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.

29.2.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch bureauonderzoek met eventueel inventariserend veldonderzoek 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.

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

29.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde-Archeologie 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. 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, het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen en het 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 aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

29.3.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod in lid [29.3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. niet dieper dan 50 cm onder het maaiveld en over een oppervlakte van niet meer dan 2500 m² plaatsvinden;
- 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 in de bodem waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

29.3.3 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid [29.3.1](#) wordt verleend:

- a. voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport op basis van archeologisch bureauonderzoek met eventueel inventariserend veldonderzoek, dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden 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; of
 - 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; 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 in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

29.3.4 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in [29.3.1](#) sub a, wint 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.

29.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 30 Waarde - Archeologie 2

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde-Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden (terreinen met een middelhoge verwachtingswaarde) in de bodem.

30.1.1 Voorrangsregeling dubbelbestemmingen

Voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen zijn aangegeven en deze geheel of gedeeltelijk samenvallen, geldt de volgende voorrangsregeling:

- a. in de eerste plaats [Artikel 36 Waterstaat - Waterberging](#), [Artikel 37 Waterstaat - Waterkering](#) en [Artikel 38 Waterstaat - Waterstaatkundige functie](#);
- b. in de tweede plaats [Artikel 27 Leiding](#) en [Artikel 28 Leiding - Hoogspanningsverbinding](#);
- c. in de derde plaats [Artikel 34 Waarde - Landschap](#) en [Artikel 35 Waarde - Natuur](#);
- d. in de vierde plaats [Artikel 29 Waarde - Archeologie 1](#), [Artikel 30 Waarde - Archeologie 2](#), [Artikel 31 Waarde - Archeologie 3](#), [Artikel 32 Waarde - Beschermd stadsgezicht](#) en [Artikel 33 Waarde - Cultuurhistorie](#).

30.2 Bouwregels

30.2.1 Algemeen

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. bij een aanvraag om omgevingsvergunning waarbij sprake is van het verrichten van bodemingrepen dieper dan 50 cm en een oppervlakte groter dan 5000 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen op basis van archeologisch bureauonderzoek met eventueel inventariserend veldonderzoek, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;

- b. indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden 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; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; 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 in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

30.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in [30.2.1](#) sub a, wint 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.

30.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder [30.2.1](#) sub a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch bureauonderzoek met eventueel inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 5000 m² 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.

30.2.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch bureauonderzoek met eventueel inventariserend veldonderzoek 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.

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

30.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde-Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. 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, het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen en het 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 aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

30.3.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod in lid [30.3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. niet dieper dan 50 cm onder het maaiveld en over een oppervlakte van niet meer dan 5000 m² plaatsvinden;
- 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 in de bodem waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

30.3.3 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid [30.3.1](#) wordt verleend:

- a. voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport op basis van archeologisch bureauonderzoek met eventueel inventariserend veldonderzoek, dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden 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; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; 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 in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

30.3.4 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in [30.3.1](#) sub a, wint 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.

30.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 34 Waarde - Landschap

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, bescherming en/of herstel en de ontwikkeling van de landschapswaarden van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komen in:

- a. de kernwaarden van het Nationaal Landschap IJsseldelta:
 1. de grote mate van openheid en de bijbehorende randen;
 2. de historische, rationele, geometrische verkaveling van de polder Mastenbroek;
 3. het reliëf in de vorm van huisterpen en kreekruigen;
 4. de kleinschaligheid en openheid van het rivierenlandschap;
- b. de waarden van de Zwartendijk, Schansdijk, Venedijk, Hogeweg en Spijkerboersweg;

1. de historische, besloten en kleinschalige kronkelende dijken met karakteristiek profiel (bestaand uit een flauw talud en de boomstructuur op de dijk) en het agrarische karakter;
 2. het reliëf in de vorm van huisterpen;
 3. de kolken;
 4. de kenmerkende verkavelingspatronen.
- c. de laan-, paden- en groenstructuren van de voormalige havezate Buckhorst en de landgoederen Wittenstein en Meerzicht.

34.1.1 Voorrangsregeling dubbelbestemmingen

Voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen zijn aangegeven en deze geheel of gedeeltelijk samenvallen, geldt de volgende voorrangsregeling:

- a. in de eerste plaats [Artikel 36 Waterstaat - Waterberging](#), [Artikel 37 Waterstaat - Waterkering](#) en [Artikel 38 Waterstaat - Waterstaatkundige functie](#);
- b. in de tweede plaats [Artikel 27 Leiding](#) en [Artikel 28 Leiding - Hoogspanningsverbinding](#);
- c. in de derde plaats [Artikel 34 Waarde - Landschap](#) en [Artikel 35 Waarde - Natuur](#);
- d. in de vierde plaats [Artikel 29 Waarde - Archeologie 1](#), [Artikel 30 Waarde - Archeologie 2](#), [Artikel 31 Waarde - Archeologie 3](#), [Artikel 32 Waarde - Beschermd stadsgezicht](#) en [Artikel 33 Waarde - Cultuurhistorie](#).

34.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten aanzien van het bouwen en gebruik krachtens de andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in [34.1](#), nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken en gebruiksvormen, ten behoeve van de bescherming van de aanwezige landschapswaarden.

34.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

34.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden;
- b. het graven, vergraven, dempen, verondiepen, verdiepen of verbreden van sloten (niet zijnde dwarssloten), vijvers en poelen;
- c. het aanplanten of verwijderen van bomen en houtopstanden;
- d. het aanleggen van ligplaatsen voor schepen.

34.3.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod in [34.3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. plaatsvinden binnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf';

- b. het aanplanten of verwijderen van bossen en houtopstanden betreffen ter plaatse van de aanduiding 'houtteelt';
- c. vallen binnen de afspraken in het kader van de Groen-Blauwe diensten;
- d. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

34.3.3 Afwegingskader

De in [34.3.1](#) genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend:

- a. indien door het uitvoeren van het ander werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - 1. het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de landschapswaarden van de gronden,

of hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

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 behartigt. Als koper is het altijd verstandig een bouwtechnisch onderzoek te laten uitvoeren om te weten wát u koopt! Ook is het belangrijk om aandacht te hebben voor eventueel aanwezige houtverniersers zoals boktor en houtworm. Indien u een nieuwe woning wilt gaan bouwen is het voor u als koper belangrijk te weten of de ondergrond geschikt is, het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek geeft antwoord op deze vraag.

Financiering/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