

**Kolthoornseweg 9
3881 PW Putten
€ 1.395.000,- k.k.**



**Putterweg 17, 3851 GA Ermelo
0341-567810
info@vinkeveluwe.nl**

KOLTHOORNEWEG 9 PUTTEN



EXCLUSIEF VOOR PAARDENLIEFHEBBERS: VRIJSTAANDE WOONBOERDERIJ MET B&B, DIVERSE BIJGEBOUWEN EN PAARDENBAK IN HET BUITENGEBIED VAN PUTTEN!

Op een schitterende locatie in het buitengebied van Putten en op steenworp afstand van de uitgestrekte bosgebieden staat deze vrijstaande en uitgebouwde woonboerderij met diverse bijgebouwen, paardenbak, ruim paddock paradise met inloop overkapping en weiland, op een royaal perceel van maar liefst 11.055 m².

Wat is het hier heerlijk wonen! De woonboerderij is gesitueerd op de rand van zowel een landelijke omgeving met uitgestrekte weilanden, houtwallen en prachtige vergezichten als ook op de rand van de uitgestrekte Veluwe bossen met haar eindeloze fiets- en wandelpaden en uitrijmogelijkheden voor ruiters en menners. In de bossen is het optimaal genieten van de ongerepte natuur met haar talrijke vogelgeluiden én gaat u voor dag en dauw op pad om wild te spotten; een ware belevenis die u niet snel zult vergeten!

Via een prachtige, lange oprijlaan bereikt u de woonboerderij welke is gebouwd in 1950 en in 1985 gemoderniseerd en uitgebouwd.

Ermelo - Putterweg 17 - Nunspeet - Spoorlaan 1- Telefoon 0341-567810

Kijk ook op internet: www.vinkeveluwe.nl - email info@vinkeveluwe.nl

De in deze brochure opgenomen informatie is bedoeld om een globale indruk van de onroerende zaak te geven. Tekst, (oppervlakte) maten, tekeningen en andere gegevens zijn slechts indicatief. Aan eventuele onvolledige of onjuiste informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

In 2021 is het dak van de woning voorzien van nieuwe dakpannen. De gehele binnenzijde is in 2014 gemoderniseerd. Zo zijn in dat jaar de gevels en het dak van de woonboerderij geïsoleerd, is de laatste enkele beglazing vervangen door dubbel glas, is de vloer op de begane grond voorzien van vloerverwarming en is er een nieuwe keuken en badkamer geplaatst. In 2017 zijn er 20 zonnepanelen gelegd op zowel het dak van de woonboerderij als van het bijgebouw en is er in 2023 naast de bestaande cv-ketel (Nefit) een warmtepomp geplaatst wat mede resulteert in een energielabel A voor de woonboerderij en energielabel C voor de B&B. Tot slot is in 2024 nog een deel van het buitenschilderwerk uitgevoerd.

De entree van de woonboerderij bevindt zich aan de linkerzijde en heeft de volgende indeling:

Begane grond:

Entree/hal met trapopgang, toiletruimte voorzien van vrijdragend toilet en fonteintje, royale woon-/eetkamer met zitgedeelte aan de achterzijde en eetgedeelte aan de voorzijde van de woonboerderij en voorzien van plavuizenvloer met vloerverwarming, strakke wand- en plafondafwerking, houtkachel en middels schuifpui directe toegang tot het terras. Zowel vanuit de woonkamer als de hal toegang tot de dichte keuken eveneens met plavuizen vloer, vloerverwarming en keuken in lichte kleurstelling en voorzien van inbouwapparatuur.

Via tussenhal toegang tot de 1e slaapkamer, 1e badkamer met vloerverwarming voorzien van wastafelmeubel met dubbele kraan, inloopdouche en aansluitingen voor de was-apparatuur.

Verdieping:

Via trapopgang met vide en dubbele dakramen bereikt u de overloop van de bovengelegen verdieping met toegang tot de 2e slaapkamer gesitueerd aan de achterzijde en voorzien van een gevelraam, 2e badkamer met dakraam en voorzien van toilet, ligbad en wastafelmeubel, berging/stookruimte met opstelplaats voor de cv-ketel, 3e royale slaapkamer voorzien van gevelraam en met aangrenzende ruime berging.

Naast de woonboerderij staan er op het perceel diverse bijgebouwen met een totale oppervlakte van ca. 237 m²:

- B&B (oppervlakte ca. 60 m²)

Indeling B&B: entree/keukenruimte met plavuizenvloer en voorzien van pantry en meterkast, aangrenzende badkamer voorzien van douche, wastafel en toilet.

Zowel vanaf buiten als vanuit de keuken toegang tot de woonkamer eveneens voorzien van plavuizenvloer, houtkachel en vaste trap naar bovengelegen verdieping met slaapkamer voorzien van dakraam en berging.

Direct grenzend aan de B&B is er een besloten privé terras met zicht op het naastgelegen weiland.

Verhuur van de B&B is door de gemeente goedgekeurd.

- Garage (oppervlakte ca. 57 m²)
Vrijstaande garage met aan de voorzijde twee separate bergingen en aan de achterzijde een ruime garage.
- Inloopstal behorend bij de paddock paradise inclusief twee hooivoerautomaten;
- Paardenstal en kapschuur met in totaal 4 paardenboxen (oppervlakte ca. 120 m²)

De tuin is gesitueerd rondom de woonboerderij. Aan de voorzijde bevindt zich een waterpartij omgeven door een diversiteit aan bomen en struiken en grote delen gazon. Direct grenzend aan de woonboerderij bevindt zich aan de voorzijde een royaal terras. Aan de rechterzijde van de woonboerderij bevindt zich eveneens een ruim terras met deels een overkapping en meerdere fruitbomen en een broeikas. Door zowel de open als de beschutte ligging is er altijd wel een plek om zowel in de zon als in de schaduw te zitten. Wat is het hier optimaal genieten van het buitenleven!

Achter de woonboerderij bevindt zich de ruime paardenbak met aangrenzend een royaal weiland. Tot slot is er op het perceel voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Bent u inmiddels ook zo enthousiast geworden over dit pareltje in het buitengebied van Putten? Bent u een paardenliefhebber en altijd al op zoek geweest naar een locatie om paarden bij huis te houden met alle voorzieningen die daarbij gewenst zijn? Wellicht dat deze woonboerderij met alle bijgebouwen, erf weiland en houtwallen voldoet aan uw woonwensen. Bel ons vandaag nog voor een rondleiding; van harte welkom!

KENMERKEN

Vraagprijs	: € 1.395.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 638 m ³
Perceel oppervlakte	: 11.055 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 169 m ²
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwjaar	: 1950
Ligging	: Aan bosrand, aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Vrijstaand steen
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp, Houtkachel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Energieklasse	: A

LOCATIE







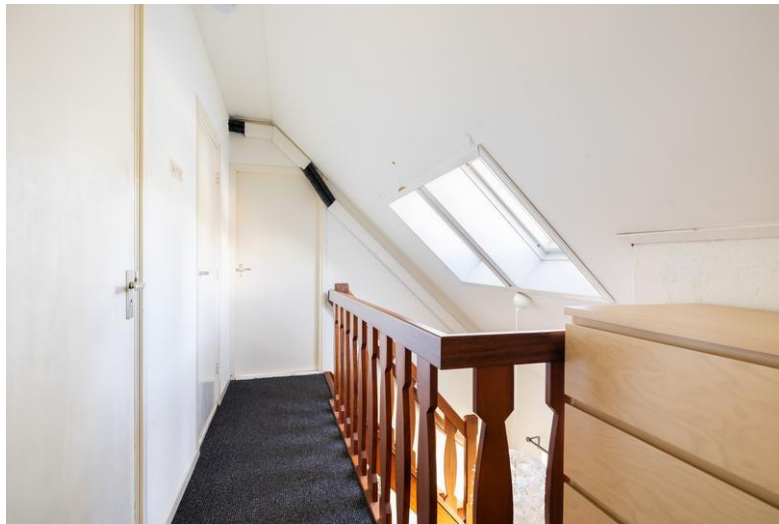
















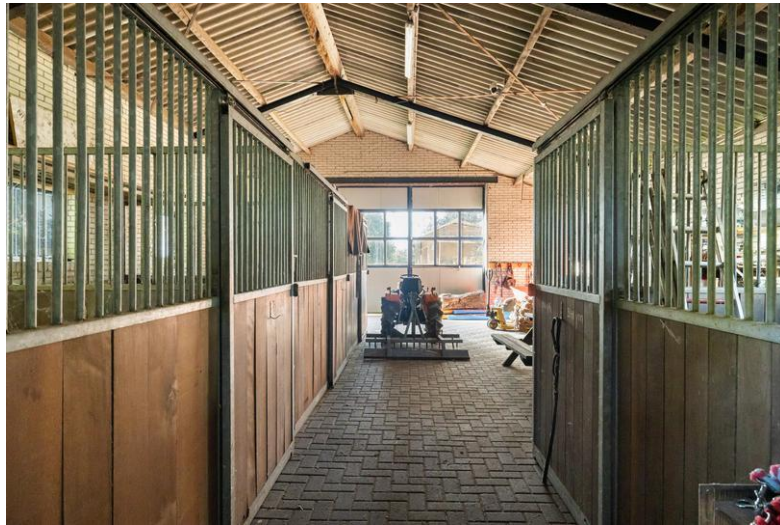












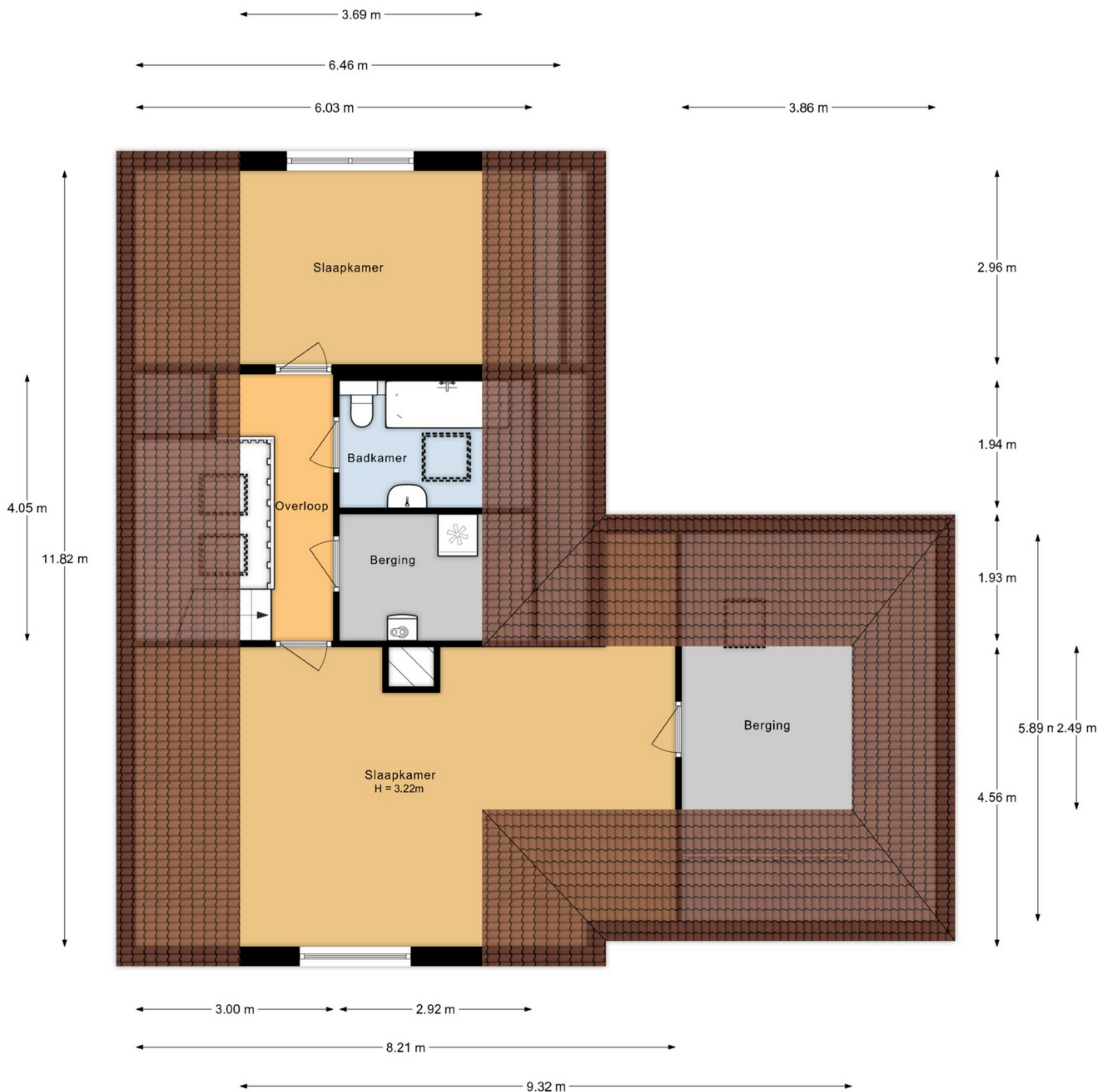








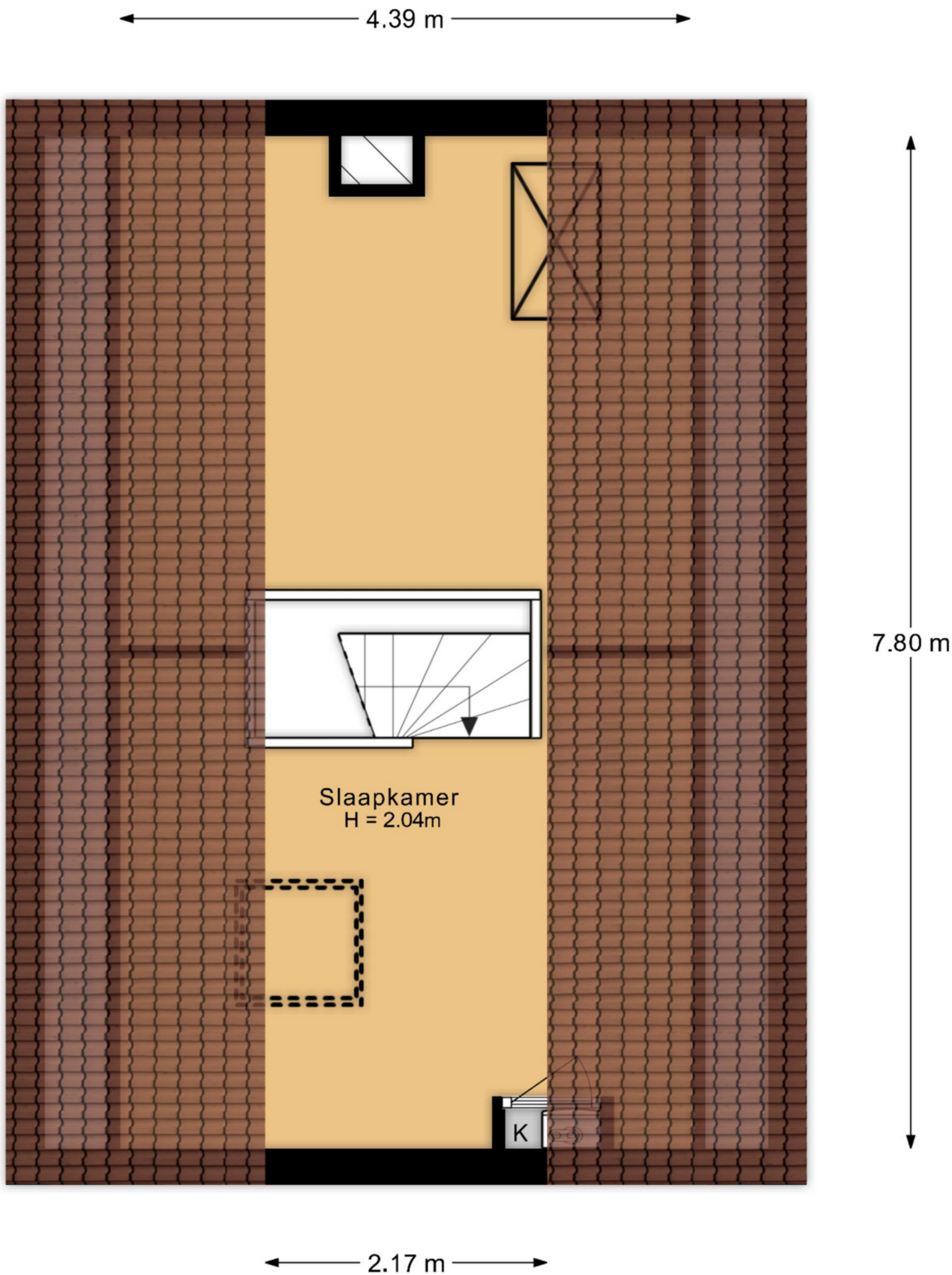
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl



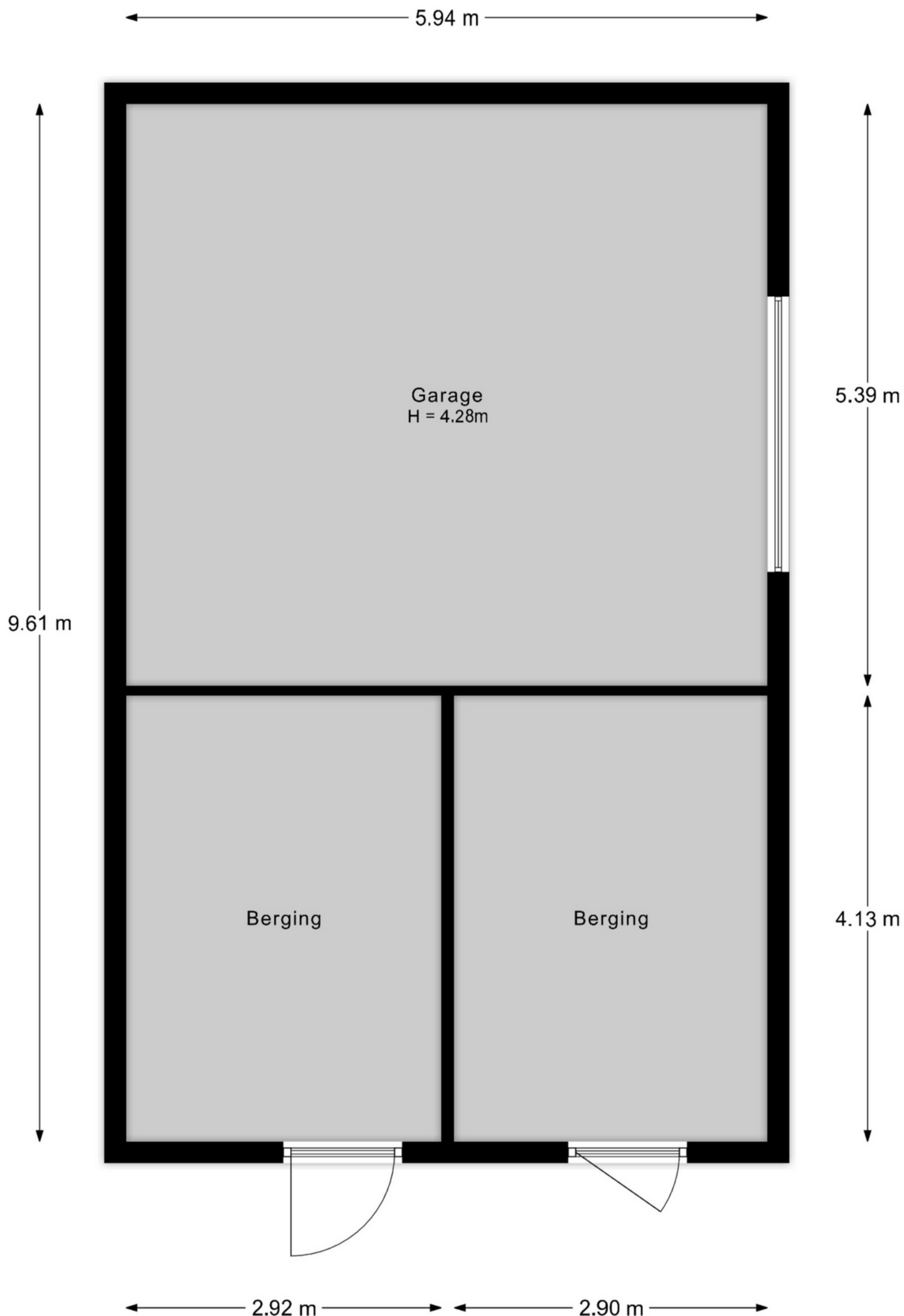
De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

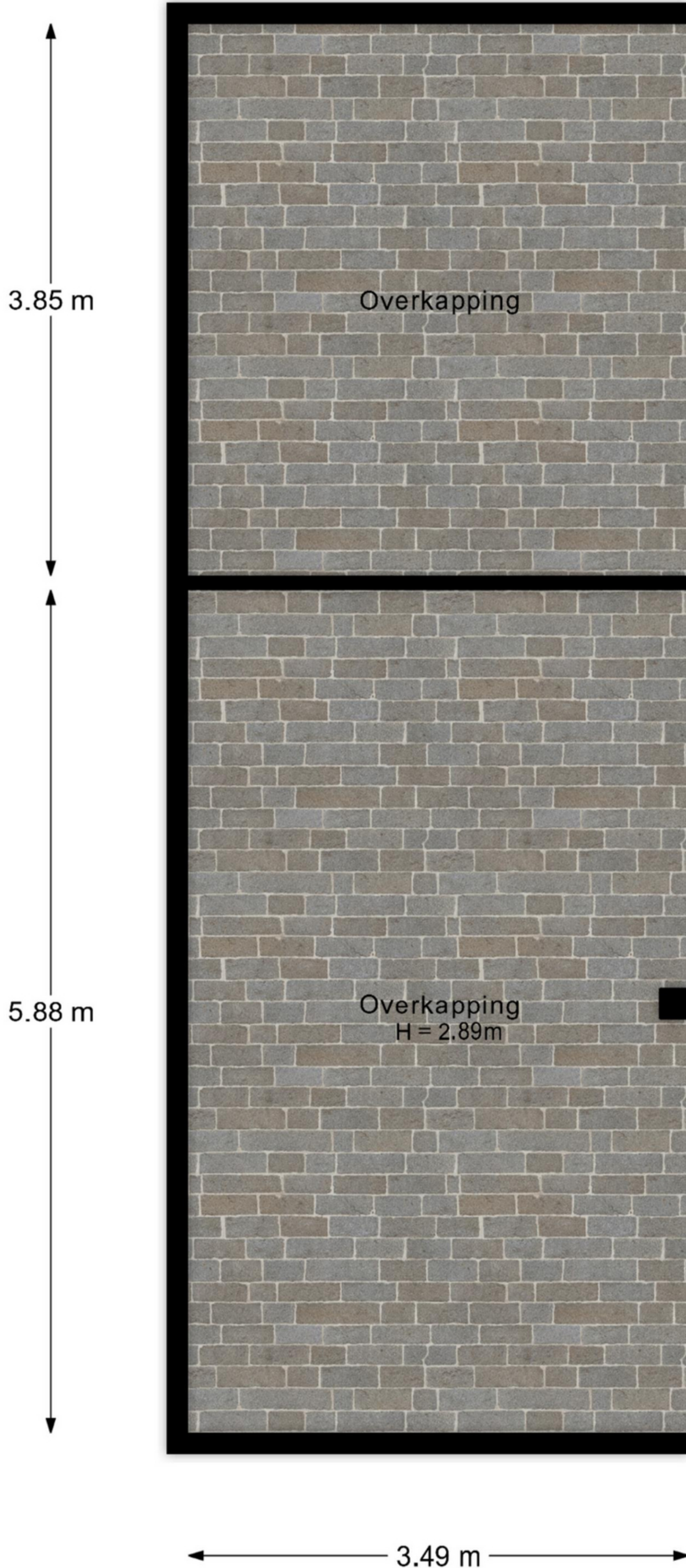


De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

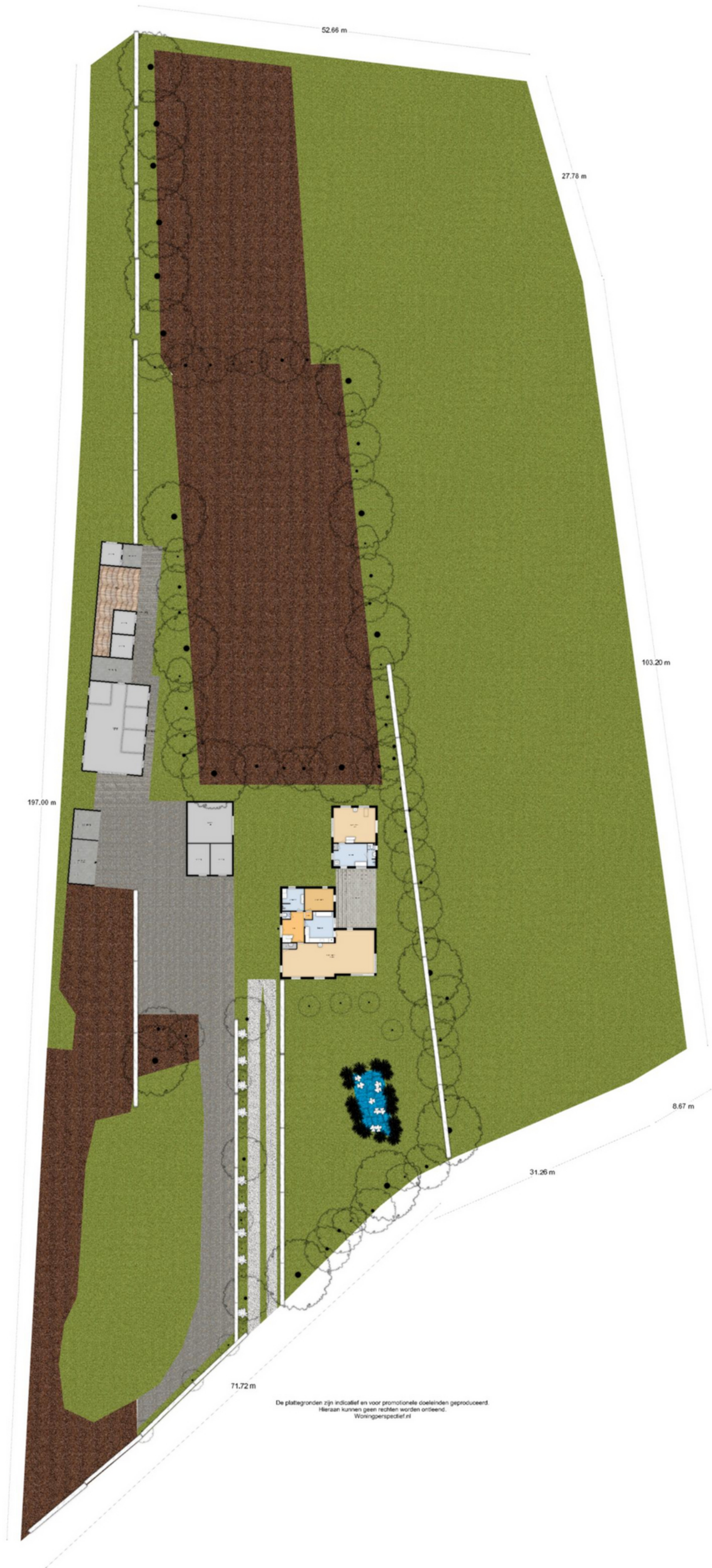


De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl





De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

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: Kolthoornseweg 9, 3881 PW Putten

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, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een

Vragenlijst over de woning

aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Zo ja, welke? :

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.)

Zo ja, welke is/zijn dat? :

n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, toelichting: _____ :

- o Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? _____ :

- p Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? _____ :

- q Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, waarom? _____ :

- r Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? ☐ ja ☒ nee
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom? _____ :

- s Hoe gebruikt u de woning nu? _____ : als woning, houden van paarden, verhuur van de B&B
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag) die op het perceel aanwezig is. De B&B is officieel goedgekeurd door de Gemeente

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? _____ : oude droogte scheuren. deze zijn professioneel gerepareerd toen deze gevels voorzien zijn van een nieuwe stuc laag in 2023

- 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? _____ : Woonhuis: in 2013 onder regie van Nuon voorzien van Spouwmuurisolatie Knauf Supafil
B&b: in 2022 met IsoPlusparels / 70 mm / Rd 2.12 m2 k/w
Woonhuis het energie label A, B&B heeft energie label C

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

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

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

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

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? :

3. Dak(en)

a Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : Dak van hoofdgebouw is volledig geïsoleerd en voorzien van nieuwe pannen in 2021
Overige daken: : daken van de B&B en garage zijn bij de opbouw voorzien van geïsoleerde dakplaten met daarop nieuwe dakpannen (nieuwbouw ~1985)

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

Zo ja, waar? : Ja i het verleden, dak van hoofdgebouw > door volledige renovatie van zowel isolatie als ook geheel nieuwe dakpannen (op oorspronkelijke hoofdgebouw) in 2021 is dit verholpen

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? : Dak van hoofdgebouw is volledig geïsoleerd en voorzien van nieuwe pannen in 2021. Dak van aanbouw is nieuwgebouwd ~1985. destijds in ~1985 idem nieuwe pannen voor B&B en garage gebouw

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? : Het dak van het hoofdgebouw (zonder uitbouw) is in 2014 aan de binnen zijde geïsoleerd met 50 mm harde PIR plaat isolatie.
Bij de ren0vatie in 2021 is dit dak tevens aan de buitenzijde nogmaals voorzien van harde pir platen UTHERM ROOF PIR L VLAK 30 MM 600X1200 MM (RD 1.35)

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? : daken van de stal en kapschuur/kippenhok zijn 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

Vragenlijst over de woning

- a Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : Grotendeels hardhout
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)
- b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : gedeeltelijk in 2013/2014 en in 2024
- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, door wie? : Ja gedeeltelijk o.a. voor het vernieuwen van de dakranden. Klusbedrijf?
- 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? : dubbelglas. in 2014 is enkelglas op de 1e verdieping geheel vervangen door dubbelglas
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)
- Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? :
- f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? ☒ ja ☐ nee
(Denk aan lekkende ruiten.)
- Zo ja, waar? : waarschijnlijk het raam in de douche

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

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : bij verbouwing is de 1e verdiepingvloer voorzien van 15 cm glaswol isolatie.

De begane vloeren van zowel het hoofdgebouw (2014) als ook van de B&B (2012) zijn voorzien van 20 mm harde isolatie materiaal i.v.m. aanleg van vloerverwarming

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? : van het hoofdgebouw zijn alleen de WC vloer en de houten vloer van de slaapkamer niet voorzien van vloerverwarming en isolatie

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: : Mogelijk bij harde en langdurige regenval ontstaat wat vochtdoorslag. Het is een kleine kelder (hoogte ca 1.20 mtr) die nergens voor gebruikt wordt. meeste vocht komt van condens vanaf de waterleidingen. In de kelder bevind zich alleen de watermeter.

d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? :

7. Installaties

a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : Hoofdgebouw: Hybride installatie bestaande uit Nefit fasto combi HR ketel (volledig voorzien van nieuw titatnium branderhuis in 2023) en Adlar Castra 10KW warmtepomp (2023).
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) B&B: REMEHA Cv-ketel

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): : Nefit & Remeha, Adlar Castra

Vragenlijst over de woning

Type(nummer) van de installatie(s): : Hoofdgebouw: NEFIT Cv-ketel; type HRC25/AQUAPOWER; serienummer 323-08-02-5083
B&B: REMEHA Cv-ketel; type AVANTA 28C CCS; serienummer 120130374963

Installatiedatum van de installatie(s): : Hoofdgebouw: .geen idee.

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : 2021/2022

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

Zo ja, door wie? : Bos Installatie techniek & Pansier

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 : Hoofdgebouw: CV verzorgd warmwater
B&B CV verzorgd warmwater

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? :

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? : Hoofdgebouw: in de meterkast
B&B: in de meterkast

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: 20

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

Vragenlijst over de woning

- Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? : 275WP aangelegd in 2017
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.
- Functioneren alle zonnepanelen? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? : Zonnepanelen 275 Wp All Black incl SolarEdge Optimizer P300
- Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welke? : SolarEdge en Homewizzard
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: : 2017 door Zonneplan
- Installateur: : Zonneplan
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ☒ ja ☐ nee
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?: 4800
Jaar:
- Aantal kWh: : 4800
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : tot september 2027
- 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? : elk jaar zowel van het hoofdgebouw als ook van de B&B
- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : winter/voorjaar 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? : alle 3 de meterkasten zijn gemoderniseerd met o.a. aardlekschakelaars ; Hoofdgebouw in 2012, B&B in 2013, garage in 2023
- 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

Vragenlijst over de woning

- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☐ ja ☐ nee
- Zo nee, toelichting: _____ :
- Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?: _____
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? _____ :
- n Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ ja ☒ nee
(Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)
- Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☐ ja ☐ nee
- Zo nee, toelichting: _____ :
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? _____ :
- o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? _____ : ~1 -5 jaar

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? _____ : 2014
- 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? _____ : 2014
- h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur _____ : 2014
 ongeveer?
- Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee
- Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? _____ :
- i Heeft u een kokend water kraan? ☐ ja ☒ nee
(bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)
- Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe _____ :
 oud is deze kraan ongeveer?

9. Diversen

- a Wat is het bouwjaar van de woning? : oorspronkelijke hoofdgebouw ~1950, in 1985 volledig gemoderniseerd en uitgebouwd, in 2014 van binnen geheel gemoderniseerd
- b Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
(bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)
- Zo ja, welke en waar? : asbest dak op kapschuur en kippenhok. Tevens zal de asbestclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst (zie vraag 12).
- c Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d Is er sprake van loden leidingen in de woning? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)
- f Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- g Heeft u elders lekkages gehad? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(dus los van het dak/ sanitair/ riolering)
- h Is de grond verontreinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, is er een onderzoeksrapport? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- i Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? :
- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? ☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee
- j Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? ☒ ja ☐ nee
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
- Zo ja, waar? : Het is een boerderij dus altijd kans op muizen. maar met 4 katten wordt er stevig op muizen gejaagd
- k Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar? :
- Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☐ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, wanneer? :
- Zo ja, door welk bedrijf? :

l Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

Zo ja, waar? :

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

Zo ja, welke ver-/aankouwingen? : mestput in 2012/2013 & B&B 2014/2022, interne modernisering in 2014 en Dak renovatie in 2021

Zo ja, in welk jaartal? : Mestput 2012, B&B 2012 & 2020

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : Mestput: Loonbedrijf Schugart/putten, B&B : bouwbedrijf gebr. van der Pol & Bos Installatie techniek

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? : Woonhuis - energie label A
B&B - energie label C

10. Vaste lasten

a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 631,-

Belastingjaar? : 2026

b Wat is de WOZ-waarde? € 1.090.000,-

Peiljaar? : 2025

c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 381,-

Belastingjaar? : 2026

d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) € 392,-

Belastingjaar? : 2026

e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 90,-

Elektra: € 130,-

Water: € 24,-

Stadsverwarming: € 0,-

Anders: : n.v.t.

Te weten: € 0,-

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 857

Elektriciteit hoog (kWh): 2300

Vragenlijst over de woning

- Elektriciteit laag (kWh): 2800
- Elektriciteit totaal (kWh): 5140
- Water (m3): 91
- Stadsverwarming (GJ): 0
- Anders: nvt
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 1-3
- f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? ☐ ja ☒ nee
(Bijvoorbeeld keukens, 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? € 0,-
- Heeft u alle canons betaald? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Is de canon afgekocht? ☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, tot wanneer? :
- h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ☒ ja ☐ nee
- Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, hoe hoog en waarvoor? :
- i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☐ ja ☒ nee
- Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal :
worden aangevraagd?
- Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? €.....

11. Garanties

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

12. Nadere informatie

- a Overige zaken : Extra lijst voor inventaris en overige voor overname van B&B
(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

In de koopovereenkomst zullen onderstaande clausules worden opgenomen:

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien het verkochte, inclusief de bijgebouwen meer dan 75 jaar oud zijn, de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan die voor nieuwere woningen.

Verkoper staat niet in voor fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, riolering en de aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 (van de koopakte) omschreven (woon)gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart de koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

Asbestclausule

Partijen verklaren ermee bekend te zijn, dat mogelijk nog meer asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper. Indien de asbesthoudende stoffen/materialen worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

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:

Handtekening:

Naam:

Plaats:

Datum:

Handtekening:

Gegevens NVM-makelaar

Kantoor naam:	Vinke Veluwe Makelaars B.V.
Adresgegevens:	Putterweg 17, 3851 GA Ermelo
Telefoonnummer:	0341-567810
E-mailadres:	info@vinkeveluwe.nl

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Kolthoornseweg 9 – lijst met aanvullende overige (roerende) zaken, exclusief de B&B

Datum: 08-10-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– 2 losse inlegkasten - zwart	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel - woonkamer	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels .	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– ...	☐	☐	☐	☒
–				
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☐	☐	☐	☒
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer 1x technische ruimte ,	☒	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie (1x in schuur)	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
– Borden/bestek/glazen	☐	☐	☐	☒
– Keuken handdoeken & Thee doeken	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☒
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Douche badlakens en handdoeken	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
– Warmtepomp Adlar Castra	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen 20 stuks	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
buitenhaard	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging/stallen	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig (van zowel het woonhuis als ook de B&B)</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
– Terrasmeubels incl. kussens	☒	☐	☐	☐
– Terras parasol	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–				

Lijst van zaken



**Blijft
achter** **Gaat
mee** **Kan worden
overgenomen** **N.v.t.**

Roerende zaken

Terrein – mechanisatie/werktuigen:

– Kubota Tractor	☐	☐	☒	☐
– Weidesleep (passend op Kubota tractor)	☐	☐	☒	☐
– Paardenbak vlakker (passend op Kubota tractor)	☐	☐	☒	☐
– Hooischudder (passend op Kubota tractor)	☐	☐	☒	☐
– Kiep aanhanger – rood (Passend op Kubota tractor)	☐	☐	☒	☐
– Motormaaier	☐	☐	☒	☐
– Houtklover	☐	☐	☒	☐
– Aanhanger	☐	☐	☒	☐
– Paarden trailer	☐	☐	☒	☐
– Hooistomer	☐	☐	☒	☐
– Eufy Robot maaier	☐	☐	☒	☐
–				

Lijst van zaken



Overig

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

Ja Nee Gaat mee Moet worden overgenomen

CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Kolthoornseweg 9 – lijst met aanvullende info van de B&B – complete/totale inventaris i.v.m. mogelijk verder verhuren via eigen website of via Natuurhuisje

Datum: 15-10-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– 2 losse inlegkasten - zwart	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels – CV installatie B&B	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
– Complete meubel inventaris te weten	☒	☐	☐	☐
– Woonkamer: Bank, stoel, tafel, TV, bed	☒	☐	☐	☐
– Slaapkamer: 2x bedden, nachtkastje – incl beddengoed	☒	☐	☐	☐
– Diverse schilderijen	☒	☐	☐	☐
– Badkamer – incl handdoeken	☒	☐	☐	☐
–				

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☒	☐	☐	☐
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
– Borden/bestek/glazen	☒	☐	☐	☐
– Keuken handdoeken & Thee doeken	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Douche badlakens en handdoeken	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
buitenhaard	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging/stallen	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig (van zowel het woonhuis als ook de B&B)</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
– Terrasmeubels incl kussens	☒	☐	☐	☐
– Terras parasol	☒	☐	☐	☐
<i>Verhuur van de B&B</i>				
– Website : https://bedjeboompjebeestje.nl/	☐	☐	☒	☐
– Account van Natuurhuisje incl referenties en geplande verhuur	☐	☐	☒	☐
–				

Lijst van zaken



Overig

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

Ja Nee Gaat mee Moet worden overgenomen

CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

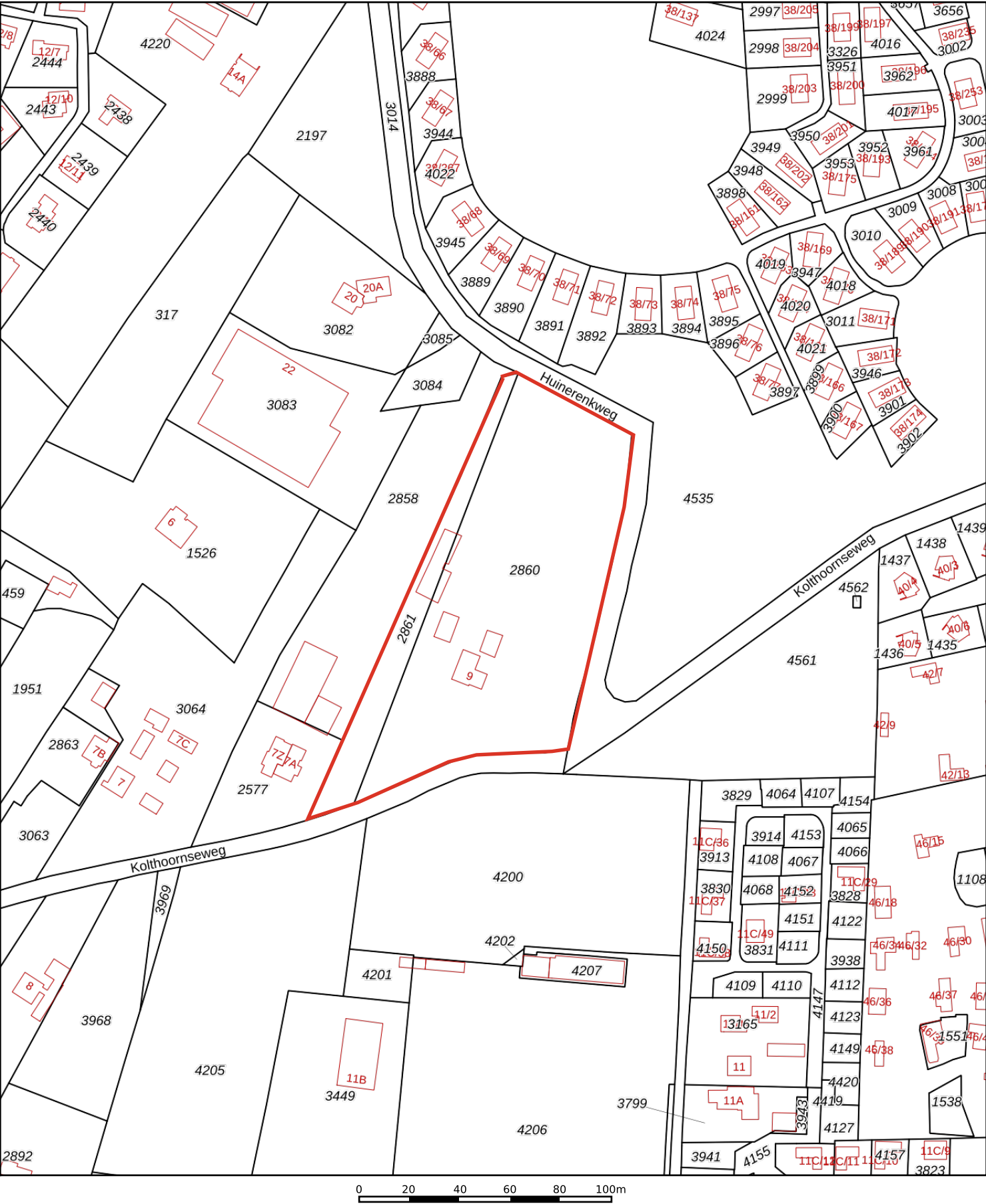
Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Putten

D

2860

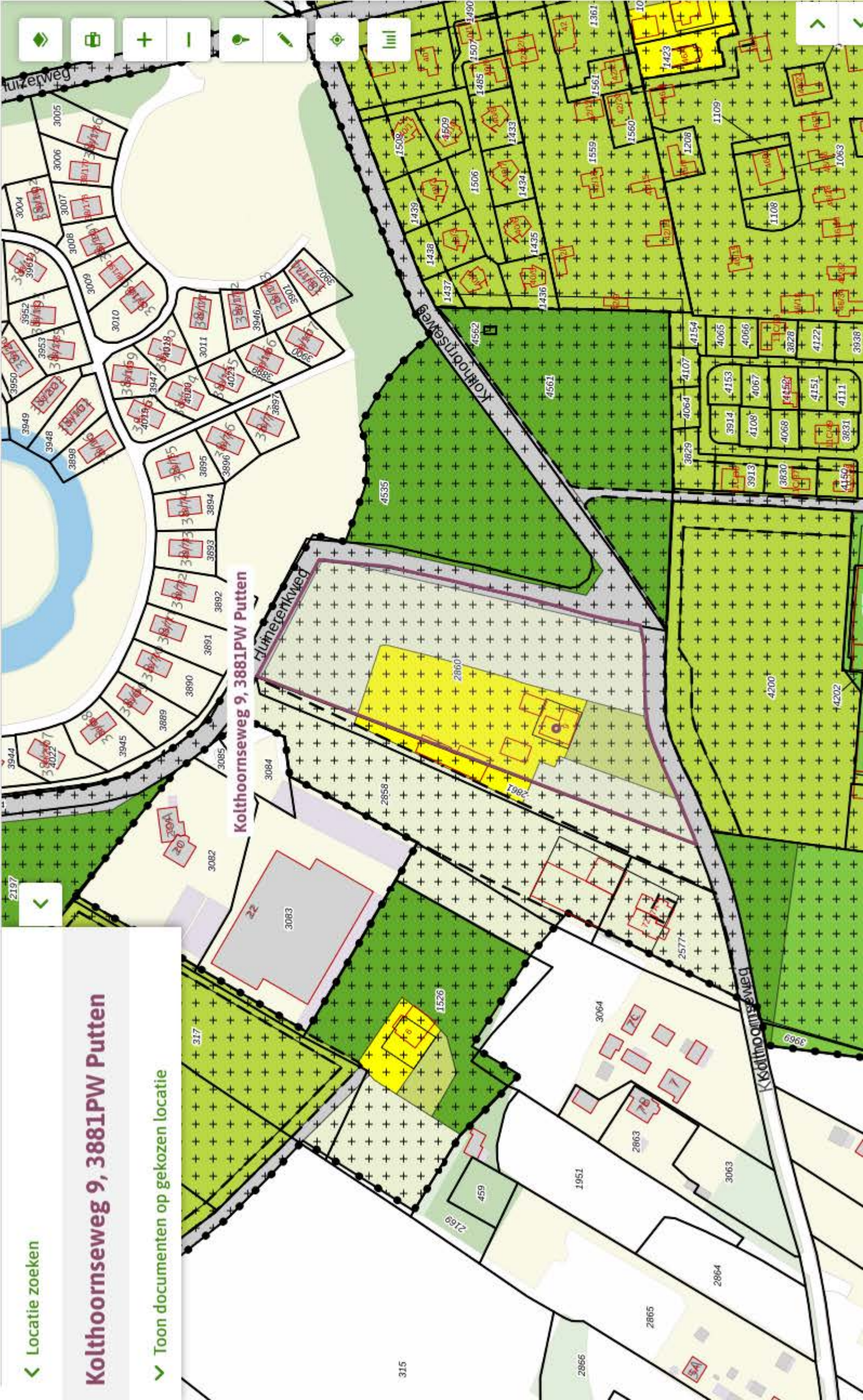
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 september 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Locatie zoeken

Kolkhoornseweg 9, 3881PW Putten

Toon documenten op gekozen locatie

Krachtighuizen 2013

bestemmingsplan - Putten

meer documentkenmerken

onherroepelijk 30-07-2014 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen Gerelateerd

Overig Zoeken

Bestemmingen (5)

Agrarisch

Tuin

Verkeer - Verblifgebied

Waarde - Archeologie 2

Wonen

Bouwwlakken (1)

bouwwlak



Artikel 16 Wonen

Plan:	Krachtighuizen 2013
Status:	onherroepelijk
Plantype:	bestemmingsplan
IMRO-idn:	NL.IMRO.0273.BPKrachtighuizen-0402

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat het aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1;
- b. aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', een recreatiewoning;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', een winkel uitsluitend op de begane grondlaag;
- e. bijbehorende bebouwing, tuinen en erven.

16.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
 2. hoofdgebouwen dienen met kap te worden gebouwd;
 3. de bouwhoogte mag niet meer dan 8 m bedragen;
 4. een hoofdgebouw mag binnen de buitenwerkse muurvlakken worden voorzien van een onderbouw met een maximale diepte van 3 m;
 5. de inhoud van een woning mag niet meer dan 660 m³ bedragen;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine woning' gelden in afwijking van het hiervoor gestelde dat:
 - de maximale inhoud van een kleine woning niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud;
 - de bestaande hoofdvorm van kleine woningen dient te worden gehandhaafd;
 - kleine woningen niet mogen worden voorzien van een onderbouw en niet mogen worden verplaatst;
 7. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' gelden in afwijking van het hiervoor gestelde dat:
 - de maximale inhoud van een recreatiewoning niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud;
 - de bestaande hoofdvorm van recreatiewoningen dient te worden gehandhaafd;
 - recreatiewoningen niet mogen worden voorzien van een onderbouw en niet mogen worden verplaatst.
- b. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
 1. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per woning niet meer dan 50 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is, met dien verstande dat bij kleine woningen uitsluitend de bestaande oppervlakte is toegestaan;
 2. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
 3. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:
 1. de bouwhoogte en de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt respectievelijk ten hoogste 3 m en ten hoogste 10 m².

16.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en of bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2 voor:

- a. een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot maximaal 80 m²;
- b. een vergroting en gebruik van bijbehorende bouwwerken voor gedeeltelijk zelfstandige inwoning tot maximaal 60 m², mits de noodzaak om het bijbehorend bouwwerk te gebruiken in plaats van het hoofdgebouw is aangetoond;
- c. het vergroten van de inhoud van de woning met ten hoogste 60 m³ tot een maximum van 720 m³ ten behoeve van gedeeltelijk zelfstandige inwoning van een huishouden, mits dit niet leidt tot woningsplitsing;
- d. een vergroting van een onderbouw onder een hoofdgebouw buiten de buitenwerkse muren met maximaal 10% van de bestaande oppervlakte;

- e. een groter oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot maximaal 150 m² ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik onder de voorwaarde dat er sprake is van de bij de woning behorende en op de woning aansluitende agrarische gronden met een oppervlakte van minimaal 1,5 ha;
- f. het vergroten van de inhoud van de woning tot een maximum van 880 m³, uitsluitend indien sprake is van de aanleg van natuur- en/of landschapselementen volgens onderstaande tabel, met dien verstande dat de aanleg van nieuwe natuur en nieuwe landschapselementen zowel afzonderlijk als in combinatie met elkaar mogelijk zijn, en, indien het bouwperceel ligt in of grenst aan het Natura 2000 gebied Veluwe, een natuuronderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is uitgevoerd:

Aanleg nieuwe natuur	Aantal landschapselementen	Extra woninginhoud
5000 m ²	1000 m ²	100 m ³
10000 m ²	2000 m ²	200 m ³
15000 m ²	3000 m ²	300 m ³
20000 m ²	4000 m ²	400 m ³

16.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de doeleinden genoemd in lid 16.1 geldt dat:

- a. ten behoeve van het doel 'aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven' per afzonderlijk bouwperceel niet meer dan 60 m² aan gebouwen mag worden benut, dan wel de bestaande benutte oppervlakte indien die meer bedraagt.
- b. uitsluitend bij een woning een internetwinkel is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende aanvullende voorwaarden:
 1. uitsluitend internetverkoop is toegestaan;
 2. een winkel- of uitstallingsruimte of reclameuitingen zijn niet toegestaan;
 3. opslag is toegestaan, mits inpandig en ondergeschikt aan de woonfunctie;
 4. de afhaal- en afrekenfunctie is beperkt en past qua aard en omvang binnen de woonfunctie;
 5. de openingstijden voor het afhalen van de goederen dienen beperkt te blijven tot maximaal 8 vastgestelde uren, evenredig verdeeld over de week en niet tussen 19.00 uur en 9.00 uur;
 6. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
 7. er mag geen sprake zijn van onevenredige verkeeraantrekkende werking;
 8. behoudens in- en uitladen mogen geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning plaatsvinden;
 9. er kunnen nadere eisen worden gesteld aan de tijdstippen en het aantal laad- en losactiviteiten.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.4 onder a voor het toestaan van het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken voor aan huis verbonden bedrijven, als de primaire woonfunctie in stand blijft, tot een vloeroppervlakte van niet meer dan 100 m².

Artikel 3 Agrarisch

Plan:	Krachtighuizen 2013
Status:	onherroepelijk
Plantype:	bestemmingsplan
IMRO-idn:	NL.IMRO.0273.BPKrachtighuizen-0402

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve kwekerij', een kwekerij annex tuincentrum ten behoeve van het kweken, opslaan en houden van (sier)tuinplanten, de handel daarin en de handel in overige benodigdheden voor de (sier)tuin;
- c. ontsluitingswegen;
- d. extensieve dagrecreatie en hobbymatig medegebruik;
- e. groenvoorzieningen;
- f. watergangen en waterpartijen;
- g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning met inwoning toegestaan.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 2. de maximale goothoogte bedraagt 6 m, met uitzondering van toegangen voor werktuigen waarvoor een grotere hoogte is vereist en met uitzondering van kassen en klimaathallen, waarvan de goothoogte niet meer bedraagt dan 4,5 m;
 3. de maximale bouwhoogte bedraagt 10 m, met uitzondering van inpandige silo's en voorzieningen ter beperking van de emissie van schadelijke stoffen voor het milieu en met uitzondering van de hoogte van kassen en klimaathallen, waarvan de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
 4. bij afwijking van bestaande bebouwing worden de bestaande hoogten als maximum hoogte aangehouden;
 5. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud vermeerderd met maximaal 100 m³ tot een maximum van 660 m³ per woning, en de bouwhoogte niet meer dan 8 m, dan wel de bestaande inhoud en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
 6. een bedrijfswoning mag binnen de buitenwerkse muurvlakken worden voorzien van een onderbouw met een maximale diepte van 3 m;
 7. bij een bedrijfswoning is het bouwen van bijbehorende bouwwerken toegestaan;
 8. op het kadastrale perceel E1378 is uitsluitend de bestaande bebouwing op de bestaande locatie en met de bestaande maatvoering toegestaan.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt binnen het bouwvlak ten hoogste 10 m, met uitzondering van mestsilo's waarvan de hoogte ten hoogste 5 m bedraagt exclusief een afdekking en 8 m inclusief een afdekking;
 2. buiten het bouwvlak is de bouw van silo's niet toegestaan en mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een maximale hoogte van 1,5 m, met dien verstande, dat bij buitenrijbanen hekwerken mogen worden gebouwd tot een maximale hoogte van 2 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- het ruimtelijk beeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen indien de onderlinge afstand binnen het bouwperceel meer dan 20 m bedraagt;
- b. de plaats van bouwwerken indien de afstand tot de as van de weg minder dan 20 m bedraagt.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en of bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2 voor:

- a. een hogere goothoogte van gebouwen, uitgezonderd kassen, tot een maximale goothoogte van 8 m;
- b. een hogere bouwhoogte van gebouwen, uitgezonderd kassen, tot een maximale bouwhoogte van 12 m;
- c. het overschrijden van de bouwgrens met ten hoogste 25 m;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van 25 m;
- e. een vergroting en gebruik van bijbehorende bouwwerken voor gedeeltelijk zelfstandige inwoning tot maximaal 60 m², mits de noodzaak om het bijbehorend bouwwerk te gebruiken in plaats van het hoofdgebouw is aangetoond;
- f. het vergroten van de inhoud van de woning met ten hoogste 60 m³ tot een maximum van 720 m³ ten behoeve van gedeeltelijk zelfstandige inwoning van een huishouden, mits dit niet leidt tot woningsplitsing;
- g. een vergroting van een onderbouw onder een bedrijfswoning buiten de buitenwerkse muren met maximaal 10 % van de bestaande oppervlakte;
- h. het vergroten van de inhoud van de bedrijfswoning tot een maximum van 880 m³, uitsluitend indien sprake is van de aanleg van natuur- en/of landschapselementen volgens onderstaande tabel, met dien verstande dat de aanleg van nieuwe natuur en nieuwe landschapselementen zowel afzonderlijk als in combinatie met elkaar mogelijk zijn, en, indien het bouwperceel ligt in of grenst aan het Natura 2000 gebied Veluwe, een natuuronderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is uitgevoerd:

Aanleg nieuwe natuur	Aantal landschapselementen	Extra woninginhoud
5000 m ²	1000 m ²	100 m ³
10000 m ²	2000 m ²	200 m ³
15000 m ²	3000 m ²	300 m ³
20000 m ²	4000 m ²	400 m ³

3.5 Specifieke gebruiksregels

Voor de doeleinden genoemd in lid 3.1 geldt dat:

- a. binnen het bouwvlak uitsluitend één agrarisch bedrijfscomplex is toegestaan;
- b. in de bestemming één bedrijfswoning met inwoning is toegestaan.
- c. uitsluitend bij een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een internetwinkel toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende aanvullende voorwaarden:
 1. uitsluitend internetverkoop is toegestaan;
 2. een winkel- of uitstallingsruimte of reclameuitingen zijn niet toegestaan;
 3. opslag is toegestaan, mits in pandig en ondergeschikt aan de woonfunctie;
 4. de afhaal- en afrekenfunctie is beperkt en past qua aard en omvang binnen de woonfunctie;
 5. de openingstijden voor het afhalen van de goederen dienen beperkt te blijven tot maximaal 8 vastgestelde uren, evenredig verdeeld over de week en niet tussen 19.00 uur en 9.00 uur;
 6. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
 7. er mag geen sprake zijn van onevenredige verkeeraantrekkende werking;
 8. behoudens in- en uitladen mogen geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning plaatsvinden;
 9. er kunnen nadere eisen worden gesteld aan de tijdstippen en het aantal laad- en losactiviteiten.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de bestemming voor het toestaan van niet-agrarische nevenactiviteiten, dan wel als landelijk bedrijf te typeren nevenactiviteiten op een agrarisch bouwvlak, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. de nevenactiviteit betreft een vorm van bedrijvigheid zoals vermeld in de bijlage 'Lijst kleinschalige activiteiten bij agrarische bedrijven', dan wel is voor wat betreft aard, omvang en hinder vergelijkbaar met een van deze activiteiten;
- b. de niet-agrarische nevenactiviteit dient te worden uitgeoefend in de bestaande bebouwing, met dien verstande dat ten behoeve van de nevenactiviteiten een oppervlakte van niet meer dan 25% van de bestaande bedrijfsgebouwen tot het in de bijlage 'Lijst kleinschalige activiteiten bij agrarische bedrijven' aangegeven aantal vierkante meters, mag worden gebruikt;

- c. in afwijking van het bepaalde onder b is nieuwbouw ten behoeve van de nevenactiviteiten toegestaan, mits wordt voldaan aan een van de volgende voorwaarden:
1. er is sprake van vervangende nieuwbouw van in slechte staat verkerende bestaande bebouwing;
 2. vervangende nieuwbouw is noodzakelijk gelet op de eisen vanuit de bouw- en/of milieuregelgeving die vestiging in de bestaande bebouwing absoluut verhinderen;
 3. vervangende nieuwbouw is noodzakelijk gelet op de omstandigheid dat vestiging in de bestaande bebouwing uit hoofde van praktische bruikbaarheid en geschiktheid absoluut onmogelijk is, met dien verstande dat de oppervlakte van de nieuwbouw maximaal de gesloopte oppervlakte mag bedragen tot het in de bijlage 'Lijst kleinschalige activiteiten bij agrarische bedrijven' aangegeven aantal vierkante meters;
- d. aangetoond wordt dat er geen sprake zal zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en dat het parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
- e. buitenopslag is niet toegestaan.

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

3.7.1 Vergunningsplicht

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

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen en voorzieningen ten behoeve van extensieve dagrecreatie.

3.7.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 3.7.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. voor werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van gronden;
- c. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- d. voor de aanleg van voet- en fietspaden binnen een zone van 30 m gerekend vanuit de as van de weg.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Algemene voorwaarden

Voor elke wijziging geldt in zijn algemeenheid dat in de afweging in ieder geval de agrarische, landschappelijke, verkeerstechnische en milieuhygiënische belangen alsmede de luchtkwaliteit worden betrokken. Met het oog daarop worden in elk geval de volgende criteria in acht genomen:

- a. een functiewijziging mag niet leiden tot beperkingen in milieuhygiënische zin van in de nabijheid gelegen agrarische bedrijven en hun ontwikkelingsmogelijkheden;
- b. een functiewijziging mag niet eerder plaatsvinden dan nadat uit een bodemonderzoek is gebleken dat daartegen geen bezwaar bestaat;
- c. een functiewijziging mag niet leiden tot een ondoelmatige versnippering van de agrarische gronden;
- d. een functiewijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting dient inpasbaar te zijn in de landschapsstructuur; waar mogelijk zal door het stellen van voorwaarden een versterking van de landschapsstructuur worden nagestreefd; als voorwaarde zal in ieder geval geëist worden dat geen buitenopslag plaatsvindt. Voldaan dient te worden aan het Beeldkwaliteitsplan Functieverandering Gelderse Vallei d.d. 15 april 2008;
- e. een functiewijziging met de daarbij behorende bebouwing en inrichting mag niet leiden tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden. Aandachtspunten hierbij zijn niet alleen de locatie waar de functiewijziging plaatsvindt, maar ook de te verwachten uitstraling die daarvan uitgaat en de Ecologische Hoofd Structuur;
- f. de functiewijziging mag niet leiden tot een meer dan marginale vergroting van de verkeersintensiteiten op de bestaande wegenstructuur; in geval de betreffende gronden uitsluitend zijn ontsloten middels een onverharde weg is geen enkele vergroting van de verkeersintensiteit acceptabel;
- g. er dient op eigen terrein voldoende parkeerruimte te worden gerealiseerd, in relatie tot de te verwachten parkeerbehoefte; de ontsluiting van het terrein op het wegennet dient te voldoen aan algemene inzichten over verkeersveiligheid;
- h. de functiewijziging mag niet leiden tot een onevenredige toename van de hinder op nabijgelegen hindergevoelige functies;
- i. bij een functiewijziging dienen de wettelijke bepalingen inzake externe veiligheid met betrekking tot vervoer gevaarlijke stoffen over het spoor in acht te worden genomen;

- j. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden worden de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde bepalingen in acht genomen;
- k. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden dienen de wettelijke bepalingen inzake natuurregeling in acht te worden genomen.

3.8.2 Omschakeling agrarisch bedrijf naar burgerwoning

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan wijzigen voor wat betreft het bij agrarische bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak ten behoeve van wonen of wonen met agrarische nevenactiviteiten, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend de bedrijfswoning(en) alsmede de tot die woning(en) behorende voormalige bedrijfsruimte(n) mag/mogen worden gebruikt voor wonen;
- b. wat betreft de voorschriften wordt aangesloten bij de regels met betrekking tot de bedrijfswoning van deze bestemming;
- c. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal, met dien verstande, dat splitsing van de bestaande woning in twee woningen is toegestaan.

3.8.3 Bouw van een extra woning / wooneenheden na bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de binnen de bestemming Agrarisch met bouwvlak aangewezen gronden wijzigen ten behoeve van wonen en de bouw van een extra woning c.q. het realiseren van wooneenheden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging kan uitsluitend plaatsvinden indien er sprake is van bedrijfsbeëindiging;
- b. de wijziging is mogelijk indien alle aanwezige bebouwing wordt gesloopt overeenkomstig de onderstaande tabel:

Minimaal te slopen bebouwing	Maximale inhoud woongebouw
= 1.000 m ²	660 m ³
= 2.000 m ²	880 m ³
= 3.000 m ²	2 x 660 m ³

met dien verstande, dat:

- 1. indien ombouw van bestaande bebouwing naar wooneenheden niet mogelijk is, maximaal twee (geschakelde) woongebouwen mogen worden gebouwd;
- 2. het samenvoegen van de sloopoppervlakte van maximaal twee locaties is toegestaan om tot de ingevolge de tabel vereiste oppervlakte te komen, mits op beide locaties tegelijkertijd alle aanwezige bebouwing wordt gesloopt en van beide locaties in één en dezelfde wijzigingsprocedure de (agrarische) bedrijfsfunctie wordt verwijderd;
- c. de hierboven aangegeven sloopverplichting is niet van toepassing op bebouwing met karakteristieke en/of cultuurhistorische waarden, deze bebouwing wordt echter wel meegeteld bij de berekening;
- d. aangetoond dient te worden dat de extra woning of de wooneenheden passen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering;
- e. voor wat betreft de bouwvoorschriften voor de voormalige bedrijfswoning zijn de regels zoals neergelegd in deze bestemming van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de oppervlakte van de voormalige agrarische gebouwen dient te worden teruggebracht tot maximaal 150 m² aan niet voor wonen bestemde gebouwen;
- f. de extra woning dient binnen het (voormalig) agrarisch bouwvlak te worden gesitueerd;
- g. de inhoud van de extra woning dan wel van een wooneenheid mag niet meer bedragen dan 660 m³;
- h. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag per nieuw te bouwen wooneenheid maximaal 50 m² bedragen;
- i. de extra woning dient goed in het landschap te worden ingepast;
- j. de oppervlakte van het woonperceel (bebouwing met bijbehorend erf) mag niet meer bedragen dan 1.500 m²;
- k. eventuele bijbehorende gronden die geen erffunctie hebben, blijven of komen beschikbaar voor de grondgebonden functies landbouw, natuur of recreatie, overeenkomstig de functie van het betrokken gebied.

3.8.4 Functiewijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden te wijzigen ten behoeve van:

- a. de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied', met inachtneming van het volgende:
 - 1. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 3;
 - 2. de afstand van de woning tot de bestemming 'Verkeer' niet minder bedraagt dan 5 m;
 - 3. de woningen worden georiënteerd aan de Krachtighuizerweg;
 - 4. aangetoond is dat voldaan kan worden aan de eisen van de milieuwetgeving;

5. zowel de bebouwing als tuin en erf worden landschappelijk ingepast, in welk kader een landschappelijk inrichtingsplan dient te worden opgesteld;
6. toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid leidt ertoe dat de regels van Artikel 16 Wonen en Artikel 14 Tuin van toepassing zijn.

Artikel 14 Tuin

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

Plan: Krachtighuizen 2013
Status: onherroepelijk
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0273.BPKrachtighuizen-0402

14.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
1. bestaande gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend op dezelfde plaats en in ten hoogste dezelfde omvang worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van erkers en ingangspartijen gelden de volgende regels:
1. de diepte uit de betreffende gevel van de woning of het ander gebouw mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
 2. de gezamenlijke oppervlakte bij elke woning niet meer dan 6 m² bedragen, en
 3. de goothoogte niet meer dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedragen.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Max. bouwhoogte
erf- of perceelafscheidingsen achter de voorgevelrooilijn	2 m
overige erf- of perceelafscheidingsen	1 m
overige andere bouwwerken	5 m

14.3 Afwijken van de bouwregels

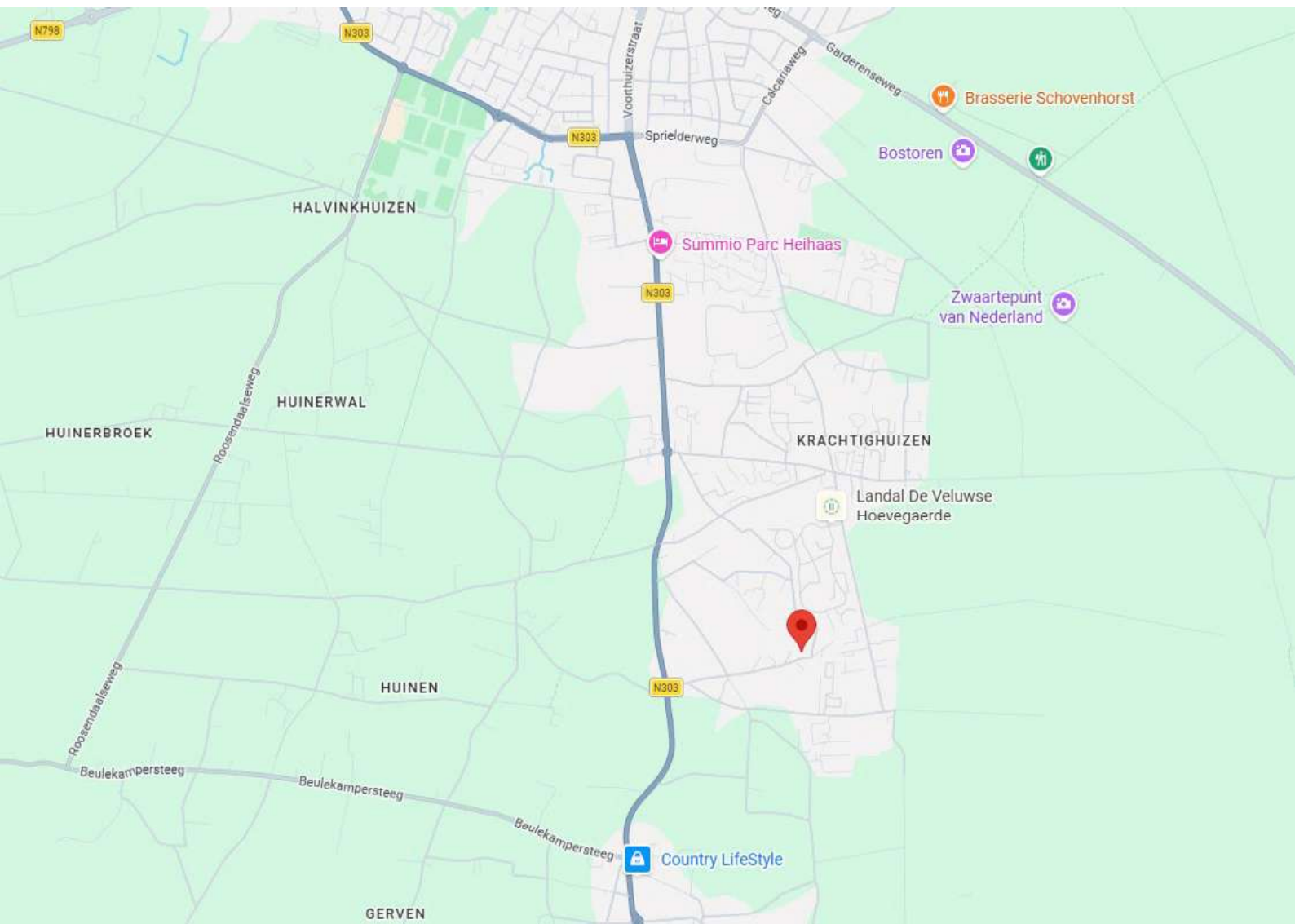
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 14.2, ten behoeve van het bouwen van overkappingen zonder eigen wanden:

- a. tot een oppervlakte van 30 m², en
- b. tot een bouwhoogte van 3,5 m,

mits daardoor geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen.

14.4 Specifieke gebruiksregels

Verhardingen mogen niet meer dan 25% van het onbebouwde deel van de in lid 14.1 bedoelde gronden beslaan.



**Wij staan
voor de mooiste plekjes
... en we hebben
alles in huis**



Putterweg 17 Ermelo | tel: (0341) 567 810