



## DETAILS

Adres: Sint Michielsgestel,  
Halderse Akkers 6  
Type: Woning  
Prijs: VERKOCHT  
Inhoud totaal: 713 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 176 m<sup>2</sup>  
Perceelsgrootte: ca. 1500 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1958  
Datum van aanvaarding: in overleg

TE KOOP



## HALDERSE AKKERS 6 SINT MICHIELSGESTEL

Wonen op een van de mooiste locaties in Sint Michielsgestel

Als je wilt wonen op een van de mooiste locaties in Sint-Michielsgestel, dan heb je nu de kans.

De locatie is zo mooi omdat deze plek eigenlijk ideaal gesitueerd is, zowel qua ligging als qua directe omgeving. Je woont hier *nét* buiten de bebouwde kom waardoor je profiteert van een landelijke situatie met mooie vergezichten en veel ruimte. En toch liggen alle voorzieningen op zeer korte afstand van het huis. De lagere school ligt bijvoorbeeld op slechts 800 meter. Sportverenigingen vind je al op circa 1 kilometer afstand en het centrum is ook heel erg dichtbij. Daarnaast ben je binnen 5 minuten op de A2 en sta je binnen 20 minuten fietsen midden in het centrum van Den Bosch. Hoe mooi wil je het hebben?

Het huis zelf biedt vele mogelijkheden. Het is gebouwd rond 1958 en verdient een complete renovatie naar jouw eigen smaak. Persoonlijk zouden wij alleen de buitenmuren laten staan en dan het geheel volledig opnieuw opbouwen. Daarnaast zouden wij het bijgebouw verhuizen naar de andere kant van het huis (de linkerkant dus), om zo een prachtig vrij uitzicht over de landerijen te creëren. Onze architect heeft ter inspiratie alvast wat schetsen gemaakt, zodat je kunt zien hoe jouw ideale huis op deze droomlocatie kan gaan worden.

Sommigen kopers zullen overwegen om het bestaande huis geheel af te breken en een complete nieuwbouw uit te voeren. Dan mag je conform het bestemmingsplan bouwen met een maximale bruto inhoud van 600 m<sup>3</sup>, exclusief de onderkeldering, met eventueel een extra vergroting van 10%.

Maar als je de buitenmuren laat staan, mag je ook binnen de bestaande contouren van het huis bouwen. En dan heb je een huis van circa 713 m<sup>3</sup> groot. In beide gevallen mag je uiteraard een bijgebouw zetten met een oppervlakte van nog eens 100 m<sup>2</sup>.

Ben je net zo super enthousiast als wij? Neem contact op met Den Hollander Vastgoed Wonen voor antwoord op al je vragen en/of het inplannen van een bezichtiging.

Uw contactpersoon:

Mr Gijs D. den Hollander

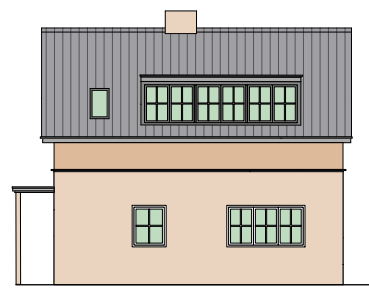
T.: 073 657 34 44

E: contact@denhollander.com

NVM Register Makelaar - Taxateur onroerende zaken



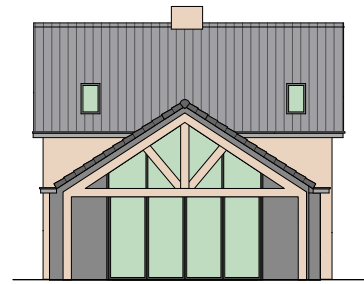
LINKERZIJGEVEL



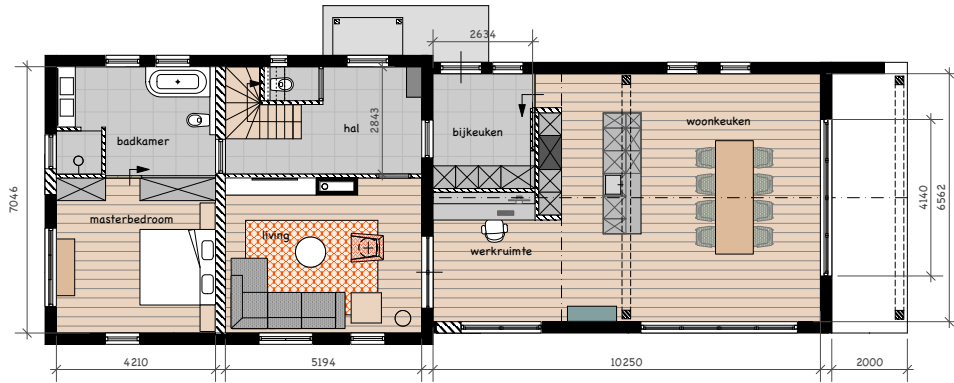
GEVEL STRAATZIJDE



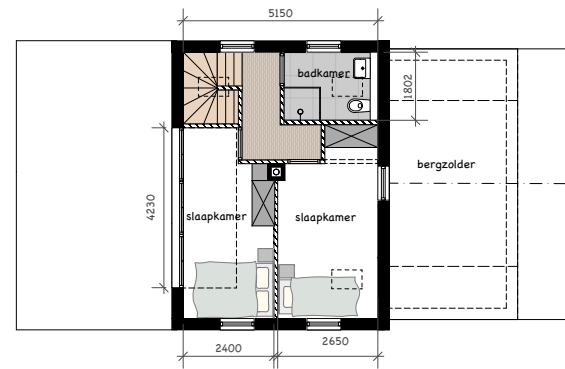
RECHTERZIJGEVEL



GEVEL TUINZIJDE

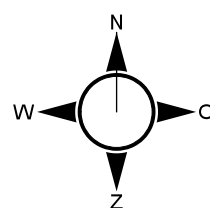
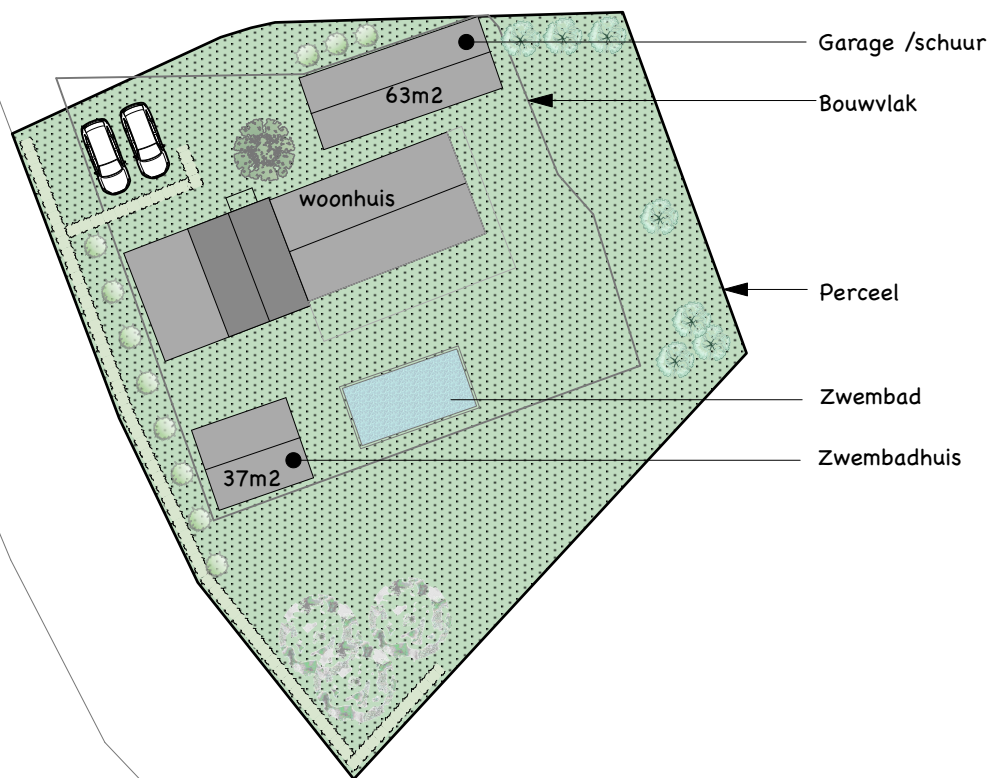


PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND VERDIEPING

schaal 1:100  
HALDERSE AKKERS 6, SINT MICHELSGESTEL



Schaal 1:500

HALDERSE AKKERS 6, SINT MICHIELSGESTEL



### LEGENDA

- kadastrale grens
- te vervallen grens
- nieuwe kadastrale grens
- bouwvlak
- E 3476** perceelnummer

opdrachtgever  
**Den Hollander  
Vastgoed Wonen**

project  
**Halderse Akkers 6  
Sint-Michiëlsgestel**

omschrijving  
**Perceelsvorming t.b.v. Kadaster  
Situatie bouwvlak**

tekeningnummer  
**221043-kad**

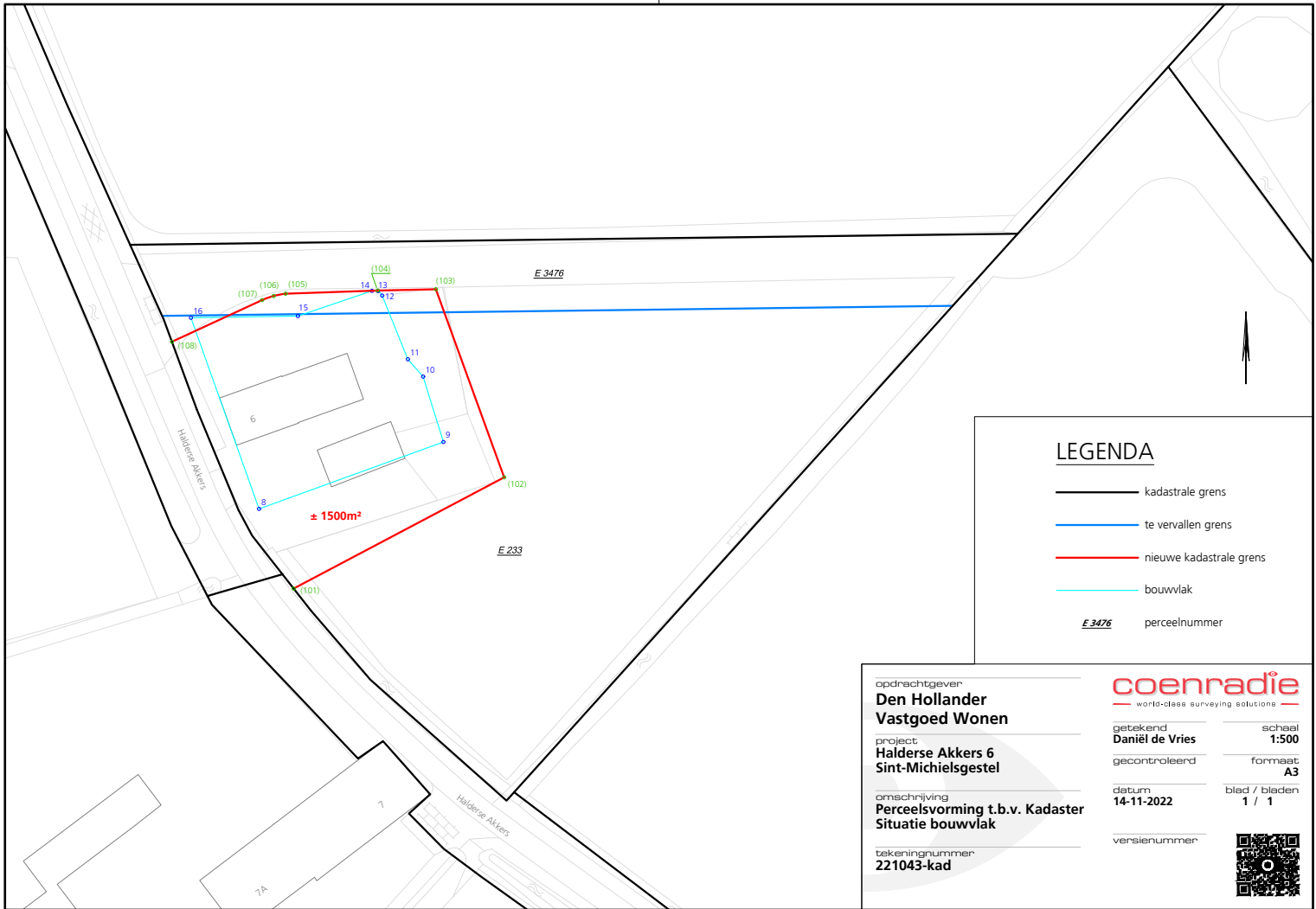
**coenradie**  
world-class surveying solutions

getekend **Daniël de Vries** schaal **1:500**  
gecontroleerd formaat: **A3**

datum **14-11-2022** blad / bladen **1 / 1**

versienummer





### LEGENDA

- kadastrale grens
- te vervallen grens
- nieuwe kadastrale grens
- bouwvlak
- E 3476** perceelnummer

opdrachtgever  
**Den Hollander**  
**Vastgoed Wonen**

project  
**Halderse Akkers 6**  
**Sint-Michielsgestel**

omschrijving  
**Perceelsvorming t.b.v. Kadaster**  
**Situatie bouwvlak**

tekeningnummer  
**221043-kad**

**coenradie**  
 world-class surveying solutions

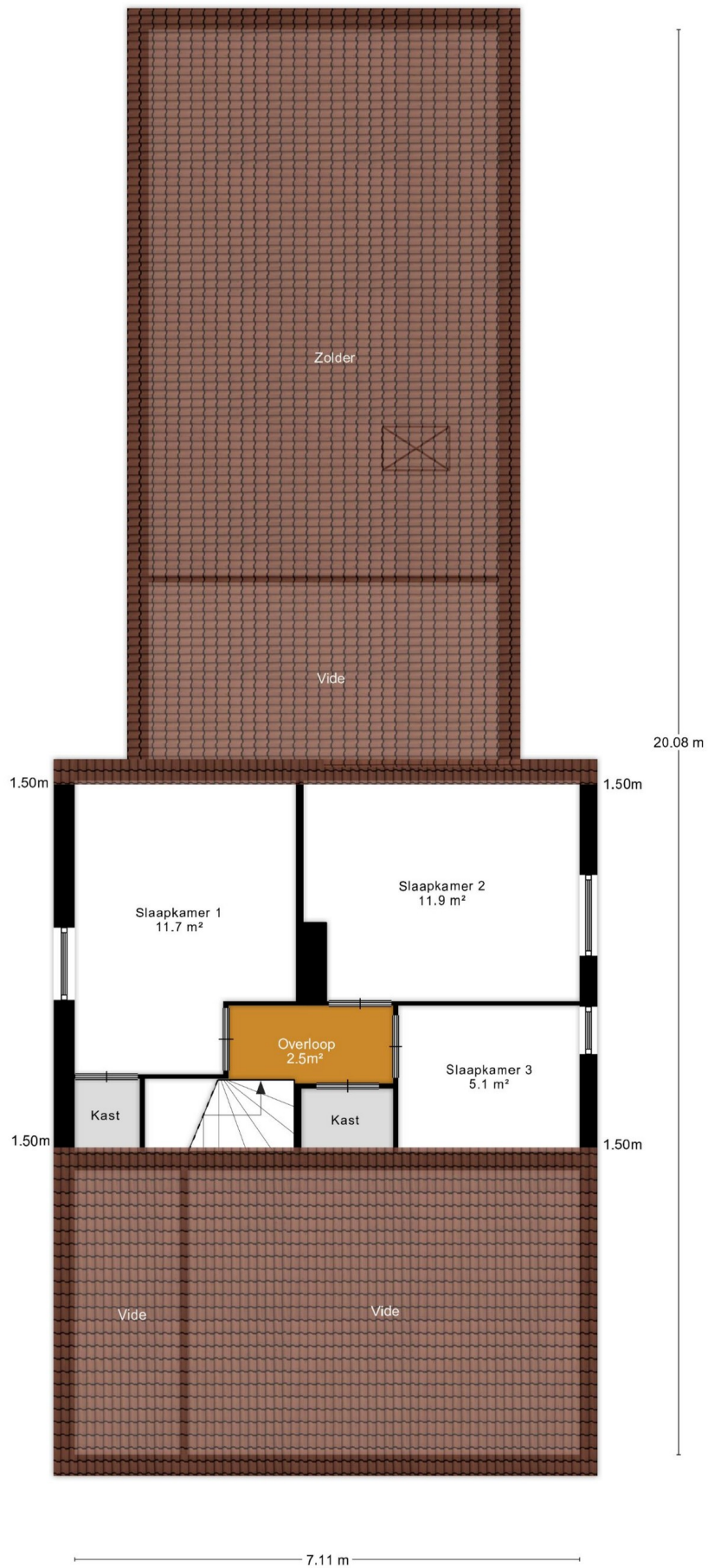
getekend **Daniël de Vries** schaal **1:500**  
 gecontroleerd formaat **A3**

datum **14-11-2022** blad / bladen **1 / 1**

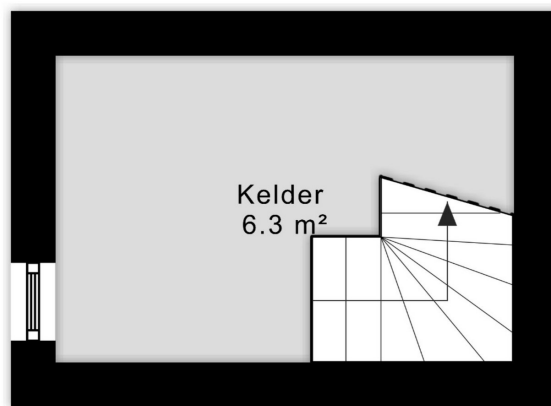
versienummer







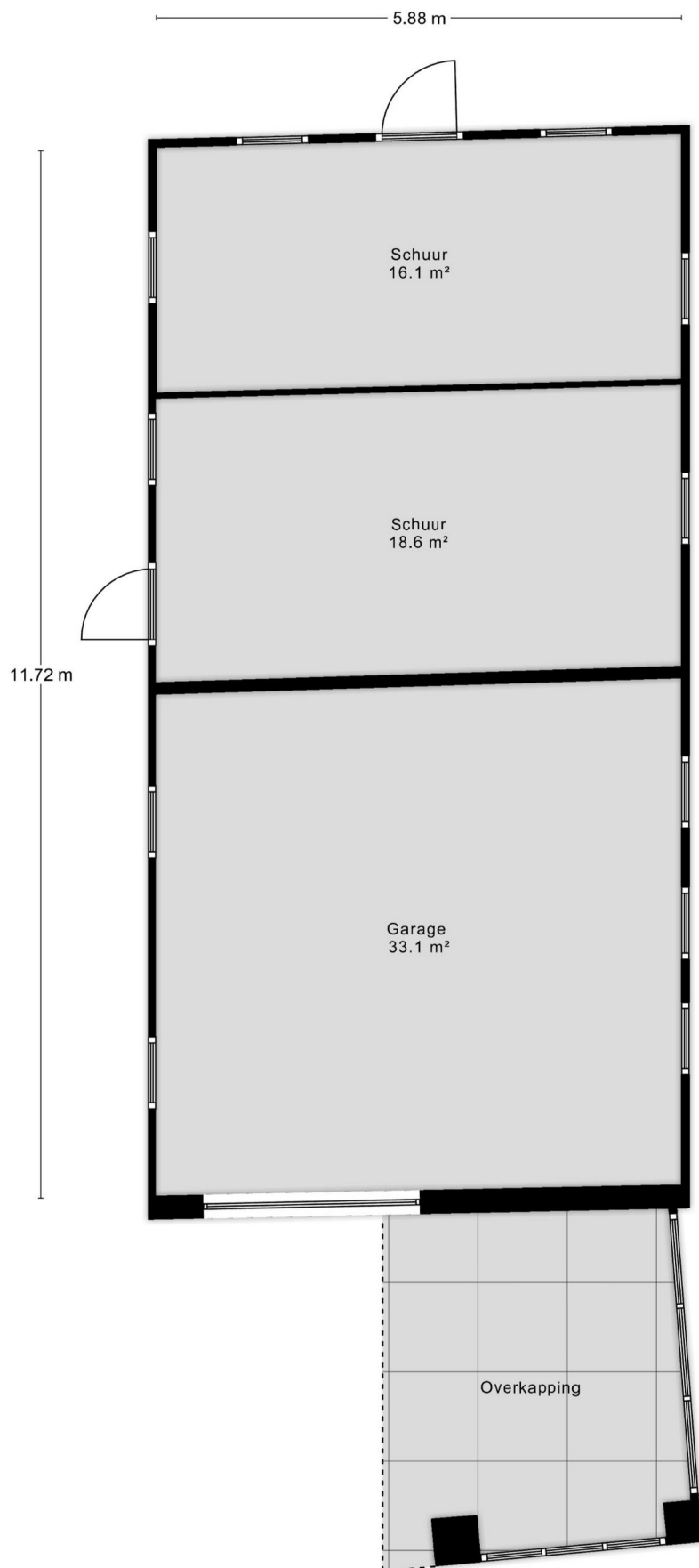




2.06 m

3.08 m

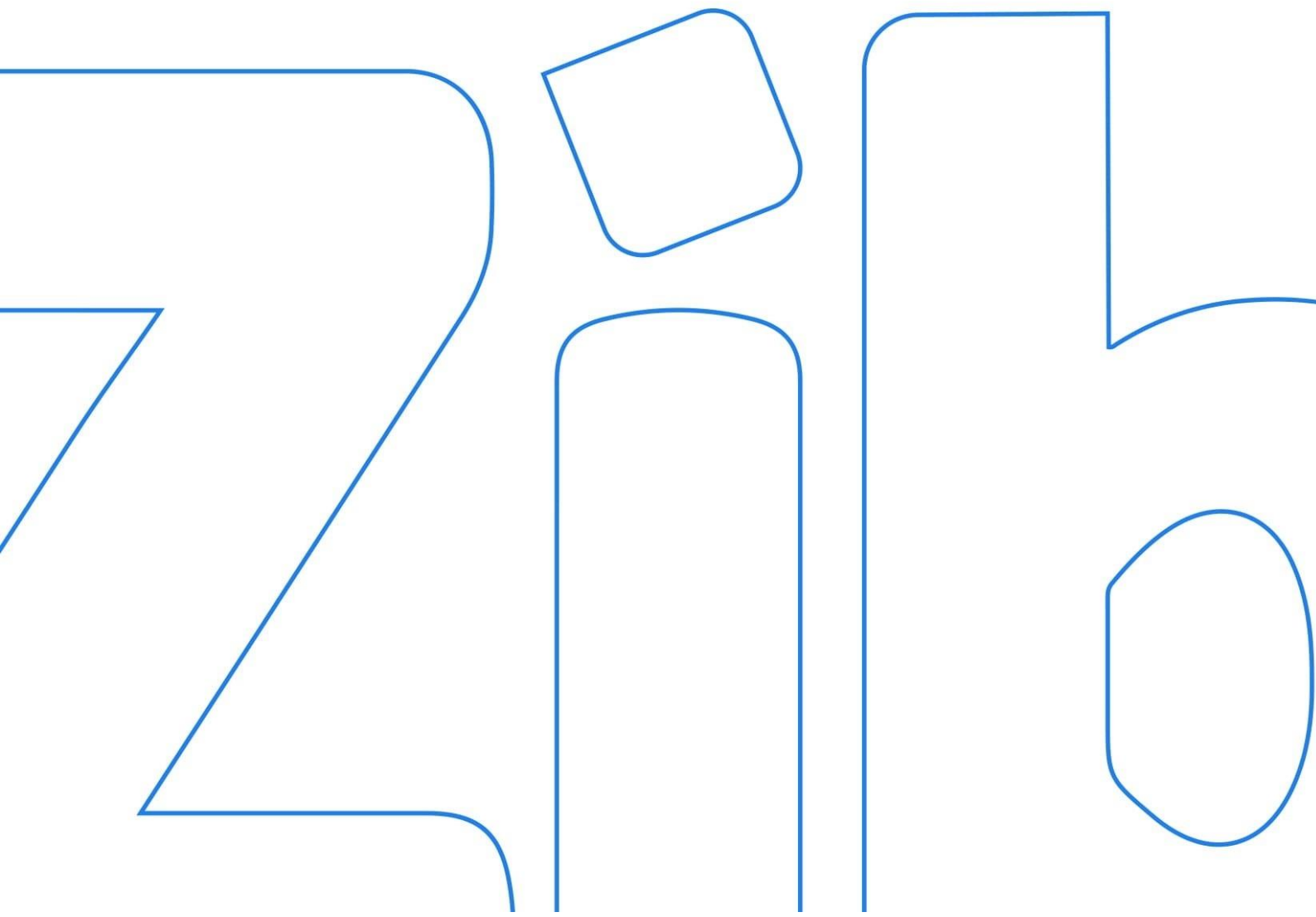
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Zibber<sup>®</sup>

## Meetrapport

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| Object            | Woning                       |
| Adres             | Halderse Akkers 6            |
| Postcode, plaats  | 5271vp, Sint-Michielsgestel  |
| Opdrachtgever     | Den Hollander Vastgoed Wonen |
| Datum Meetrapport | 04-11-2022                   |
| Certificaatnummer | 358872                       |



## Inhoud

|   |   |
|---|---|
| Meetcertificaat _____                               | 3 |
| Toelichting bij rapport _____                       | 4 |
| Informatie over het rapport _____                   | 4 |
| Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader _____  | 4 |
| Bruto vloeroppervlak (BVO) _____                    | 4 |
| Bruto inhoud _____                                  | 4 |
| Totaal gebruiksoppervlakte _____                    | 4 |
| Gebruiksoppervlakte wonen _____                     | 5 |
| Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte _____ | 5 |
| Gebouwgebonden buitenruimte _____                   | 5 |
| Externe bergruimte _____                            | 5 |
| Voorbehouden & Aannames _____                       | 5 |
| Vlakkentekening _____                               | 7 |
| Meetstaat _____                                     | 8 |

## Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Den Hollander Vastgoed Wonen dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

|                        |                                     |
|------------------------|-------------------------------------|
| Object type            | Woning                              |
| Adres                  | Halderse Akkers 6                   |
| Postcode/plaats        | 5271vp, Sint-Michielsgestel         |
| Meetcertificaat type A | Op locatie gecontroleerd en gemeten |
| Certificaatnummer      | 358872                              |
| Status                 | Definitief                          |
| Datum meetopname       | 01-11-2022                          |
| Datum meetrapport      | 04-11-2022                          |

|  | Totaal        |                      |
|--|---------------|----------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen                    | 176,40        | M <sup>2</sup>       |
| Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte | 6,30          | M <sup>2</sup>       |
| Gebouw gebonden buitenruimte                 | 0,00          | M <sup>2</sup>       |
| Externe bergruimte                           | 69,10         | M <sup>2</sup>       |
| <b>Bruto vloeroppervlak woning</b>           | <b>302,70</b> | <b>M<sup>2</sup></b> |
| <b>Bruto inhoud woning</b>                   | <b>713,26</b> | <b>M<sup>3</sup></b> |

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

Rapport opgemaakt door T. van den Bergh, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Eindhoven, 04-11-2022

Thijs van den Bergh

Zibber B.V.

## Toelichting bij rapport

### Informatie over het rapport

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

Het meetrapport is opgesteld conform de NTA:2011 NL.

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

### Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

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

### Bruto vloeroppervlak (BVO)

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

- Hierbij wordt niet meegerekend: Schalmgat of een vide met een oppervlakte groter of gelijk aan  $\geq 4 \text{ m}^2$  (inclusief de ruimte van de trap zelf).
- Indien binnenruimte aan een andere woning grenst, dan moet de helft van de gedeelde muur worden meegerekend.
- Indien een Gebouw gebonden Buitenruimte aan de woning grenst (bijv. balkon, carport, overkapping: overdekt en/of gefundeerd), moet het grondoppervlak van de buitenmuur worden toegerekend aan het BVO van de woning.

### Bruto inhoud

Voor de berekening van bruto inhoud worden er vaste aannames voor vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gemaakt. Voor deze constructies wordt standaard 30cm gerekend. Uitzondering: voor de begane grond of keldervloer wordt standaard 40cm gerekend. Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

### Totale gebruiksoppervlakte

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

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

Voorwaarden voor de totale gebruiksoppervlakte:

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

De volgende onderdelen worden niet meegerekend tot gebruiksoppervlak:

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

### **Gebruiksoppervlakte wonen**

De gebruiksoppervlakte wonen wordt berekend als volgt:

Totale gebruiksoppervlakte - gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

### **Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte**

Een ruimte is Overig Inpandig wanneer:

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

### **Gebouw gebonden buitenruimte**

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

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

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

### **Externe bergruimte**

Een ruimte telt als externe bergruimte wanneer er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Als er meerdere externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld. Eigenlijk alles wat los zit van het hoofdgebouw wordt beschouwd als externe bergruimte, voorbeelden zijn een tuinhuisje, berging, garagebox.

### **Voorbehouden & aannames**

Bij gebouwen van  $200\text{ m}^2$  en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (er van uitgaand dat de totale lengte- /breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt).

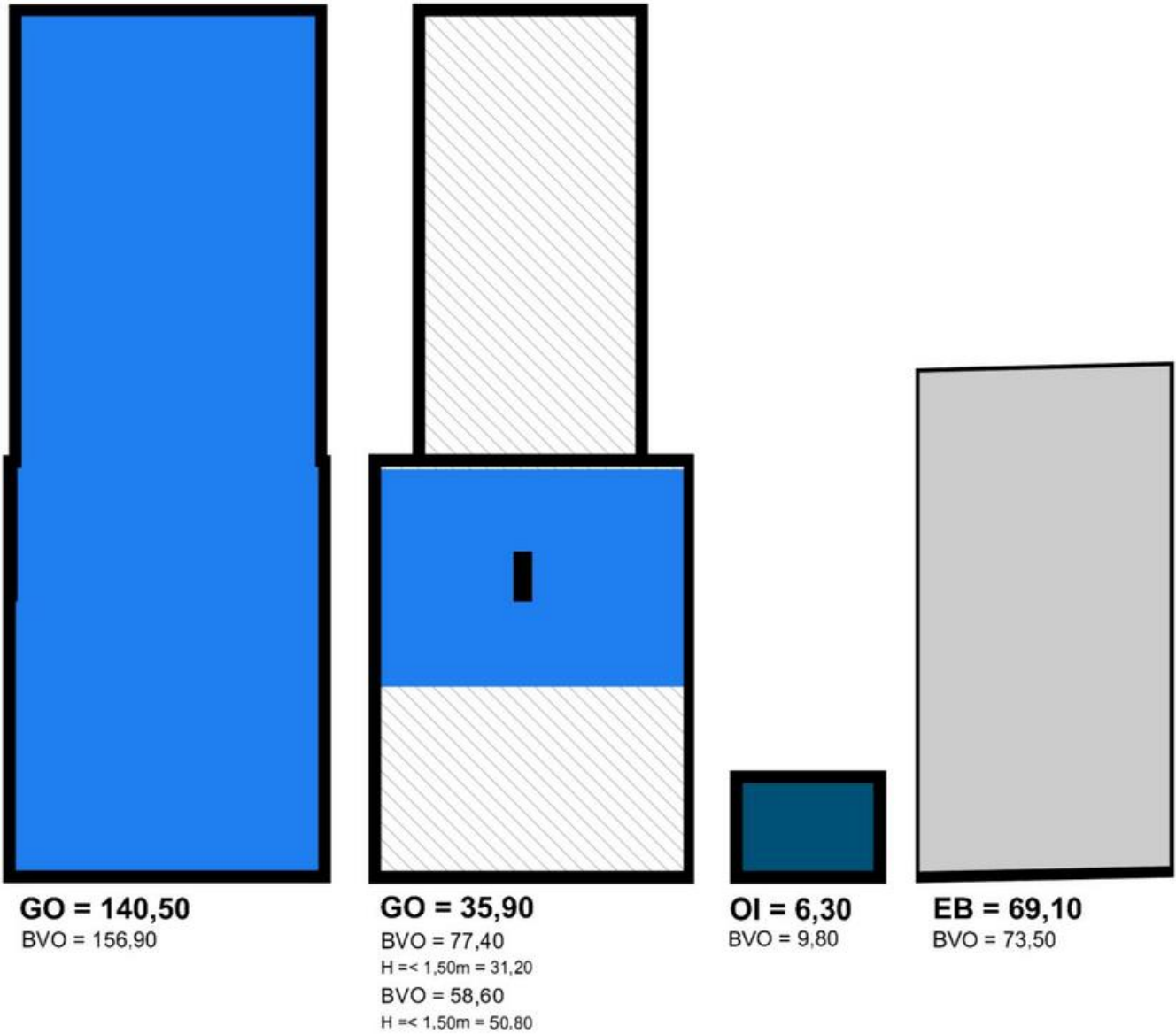
Bij gebouwen kleiner dan  $200\text{ m}^2$  geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie, bedraagt minder dan  $1\text{ m}^2$ .

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



## Vlakkentekening

Deze vlakkentekening behoort bij het adres: Halderse Akkers 6, 5271vp, Sint-Michielsgestel en meetcertificaat 358872 met datum: 04-11-2022



## Meetstaat

|                                    | BVO                    | TO                | GO                        | OI                       | GGB                         | EB                 | vw  | h < 1.50m                              | vide                                | BI                          |
|------------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------|---|--|-------------------------------------|-----------------------------|
|                                    | Bruto vloeroppervlakte | Terra oppervlakte | Gebruiksoppervlakte Wonen | Overige Inpandige Ruimte | Gebouwegebonden Buitenuimte | Externe Bergruimte | Verticaal Verkeer > 4 m <sup>2</sup> & niet toegankelijke ruimten | Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m | Vides/Schalimgat > 4 m <sup>2</sup> | Bruto inhoud m <sup>3</sup> |
| <b>Begane Grond</b>                | <b>156,90</b>          | <b>16,40</b>      | <b>140,50</b>             | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>                            | <b>0,00</b>                         | <b>507,94</b>               |
| Woon-/werkruimte                   | 156,90                 | 16,40             | 140,50                    | -                        | -                           | -                  | -   | -                                      | -                                   | 507,94                      |
| <b>Eerste Verdieping</b>           | <b>136,00</b>          | <b>18,10</b>      | <b>35,90</b>              | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>   | <b>82,00</b>                           | <b>0,00</b>                         | <b>184,05</b>               |
| Woon-/werkruimte                   | 77,40                  | 10,30             | 35,90                     | -                        | -                           | -                  | -   | 31,20                                  | -                                   | 133,95                      |
| Zolder                             | 58,60                  | 7,80              | -                         | -                        | -                           | -                  | -   | 50,80                                  | -                                   | 50,10                       |
| <b>Kelder</b>                      | <b>9,80</b>            | <b>3,50</b>       | <b>0,00</b>               | <b>6,30</b>              | <b>0,00</b>                 | <b>0,00</b>        | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>                            | <b>0,00</b>                         | <b>21,27</b>                |
| Kelder                             | 9,80                   | 3,50              | -                         | 6,30                     | -                           | -                  | -   | -                                      | -                                   | 21,27                       |
| <b>Extra</b>                       | <b>73,50</b>           | <b>4,40</b>       | <b>0,00</b>               | <b>0,00</b>              | <b>0,00</b>                 | <b>69,10</b>       | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b>                            | <b>0,00</b>                         | <b>214,99</b>               |
| Garage (EXT)                       | 73,50                  | 4,40              | -                         | -                        | -                           | 69,10              | -   | -                                      | -                                   | 214,99                      |
| <b>Totalen (incl. bijgebouwen)</b> | <b>376,20</b>          | <b>42,40</b>      | <b>176,40</b>             | <b>6,30</b>              | <b>0,00</b>                 | <b>69,10</b>       | <b>0,00</b>   | <b>82,00</b>                           | <b>0,00</b>                         | <b>928,24</b>               |
| Procentueel tov BVO                | 100%                   | 11,27%            |                           | 1,67%                    | 0,00%                       | 18,37%             |   |  |                                     |                             |
| <b>Totalen (alleen woning)</b>     | <b>302,70</b>          |                   |                           |                          |                             |                    |   |  |                                     | <b>713,26</b>               |



## **Bestemmingsplan Buitengebied Sint Michielsgestel 2e actualisatie 2018-06-14**

### **Artikel 23 Wonen**

#### **23.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'relatie', is één gekoppeld bouwvlak toegestaan;
- c. een bed&breakfast accommodatie voor maximaal 10 personen verdeeld over maximaal 5 kamers binnen het hoofdgebouw. Dit is inclusief de aanwezige accommodatie in bijgebouwen die door het bevoegd gezag middels een afwijking kan worden verleend;
- d. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in het hoofdgebouw, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 100 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', een bedrijfswoning ten behoeve van het kasteel Nieuw Herlaer;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie', een bebouwingsconcentratie;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', een opslaggebouw;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - antiekhandel', een antiekhandel;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bed&breakfast', een bed&breakfast;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nieuw herlaer', kasteel Nieuw Herlaer;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing', voormalige agrarische bebouwing;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - rbv locatie', een rbv locatie;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – woonzorgboerderij', een zorgboerderij;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'landgoed', het behoud en herstel van de waarden en de instandhouding van onverharde wegen en lanenstelsels bij een landgoed;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'historisch landschappelijk gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide historisch landschappelijk gebied;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'besloten gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide besloten gebied;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'open gebied', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide open gebied;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'beschermingsgebied natte natuurparel', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide beschermingsgebied natte natuurparel;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van amfibieën en reptielen', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van amfibieën en reptielen;

- t. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van dassen', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van dassen;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van struweelvogels', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van struweelvogels;
- v. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van kwetsbare soorten', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van kwetsbare soorten;
- w. ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied van vlinders en natte biotopen', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van vlinders en natte biotopen;
- x. ter plaatse van de aanduiding 'beekdal', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide beekdalsysteem;
- y. ter plaatse van de aanduiding 'landschapselementen', een landschapselement;
- z. ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide archeologische verwachtingswaarde;
- aa. ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 1', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide archeologische verwachtingswaarde;
- bb. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied', een landbouwontwikkelingsgebied;
- cc. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', een extensiveringsgebied;
- dd. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', een verwevingsgebied;
- ee. de instandhouding van de in bijlage 1 van de planregels beschreven cultuurhistorische en architectonische waarden van de als 'cultuurhistorisch waardevol object' aangeduide bouwwerken;
- ff. tuinen, erven en terreinen;
- gg. parkeervoorzieningen;
- hh. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- ii. groenvoorzieningen;
- jj. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', een bouwvlak waarbinnen bebouwing onder voorwaarden is toegestaan. Buiten het bouwvlak is bebouwing niet toegestaan behoudens de afwijkingmogelijkheden in artikel 23.3.

## 23.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht, met uitzondering van het bepaalde in
- b. 1 sub f;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' mag de bestaande bebouwing niet worden uitgebreid;
- d. ter plaatse van het gekoppelde bouwvlak zijn op het gedeelte van het bouwvlak waar de woning niet is gesitueerd de legaal aanwezige bijgebouwen toegestaan.

### 23.2.1 Bouwregels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nieuw herlaer'

- a. de maximale goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangeduid;
- b. de maximale bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. de maximale oppervlakte aan bebouwing mag niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangeduid;
- e. de gebouwen moeten voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 35 en ten hoogste 60 graden, met dien verstande dat deze dakhelling niet geldt bij een gebogen kap;
- f. buiten het bouwvlak zijn de volgende gebouwen toegestaan:
  - 1. een theekoepel of ander soortgelijk bouwwerk ten behoeve van een gebruik van de gronden overeenkomstig de bestemming, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen en de oppervlakte niet meer dan 20 m<sup>2</sup>;
  - 2. een poortgebouw, of ander soortgelijk gebouw, voor beveiliging, bewaking, onderhoud en opslag en daarmee vergelijkbare doeleinden ten behoeve van het landgoed, waarvan de goothoogte niet meer dan 4 meter, de bouwhoogte niet meer dan 8 meter en de oppervlakte niet meer dan 90 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - 3. het onder sub 2 bedoelde poortgebouw dient vanaf de ontsluiting vanaf Halder, nabij het water te worden gesitueerd, op een afstand van maximaal 25 meter voor wat betreft de meest naar het water gekeerde gevel;
- g. één zwembad is zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, waarvan:
  - 1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 7 bij 15 meter;
  - 2. de afstand tot het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 50 meter;
- h. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen.

### 23.2.2 Woning binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van een woning gelden de volgende bepalingen:

- a. één woning is toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de woning dient op minimaal 50% ter plaatse van de bestaande fundering van de woning te worden opgericht bij herbouw tenzij er sprake is van nieuwbouw van een woning;
- c. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 600 m<sup>3</sup> exclusief onderkeldering (of inclusief onderkeldering indien deze ten behoeve van de verblijfsfunctie wordt gebruikt) inclusief aan- en uitbouwen indien deze ten behoeve van de verblijfsfunctie worden gebruikt of in ieder geval niet meer dan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan en het geen woning betreft welke in het verleden gesplitst is geweest. Indien het een karakteristieke boerderij betreft, geldt de bestaande inhoud. In afwijking van het voorgaande geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume', de inhoud niet groter mag zijn dan de aangegeven inhoud;
- d. de inhoud en maatvoering van een karakteristieke boerderij dienen te worden behouden;
- e. de woning dient ten opzichte van de weg zodanig te worden gepositioneerd dat deze in lijn staat met de woningen van aanliggende percelen;
- f. de maximale goothoogte van de woning bedraagt 6 meter en de maximale hoogte bedraagt 10 meter;
- g. het hoofdgebouw moet zijn voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 25° en ten hoogste 60°;

met dien verstande dat deze dakhelling niet geldt bij een gebogen kap;

- h. afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- i. de minimale afstand tot de waterlopen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- j. indien de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt dan de voorgeschreven afstand, dan dient deze bestaande afstand als minimale afstand te worden aangehouden;
- k. de afstand van de woning tot de weg is gelijk aan de afstand welke aanwezig is op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan tenzij er sprake is van nieuwbouw van een woning;
- l. woningen en/of vrijstaande bijgebouwen mogen niet vóór de gevellijn gebouwd worden. Indien er geen hoofdgebouw aanwezig is, dienen de woningen in de lijn van de omliggende woningen te worden gesitueerd;
- m. ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding – dove gevel 1' geldt dat de woning dient te worden gebouwd met een dove gevel aan de noordelijke gevelzijde; (Werststeeg 34)
- n. ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding – dove gevel 2' geldt dat de woning dient te worden gebouwd met een dove gevel aan de oostelijke gevelzijde; (Gemondeseweg 8, Gemondseweg 26);
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel 3' geldt dat de woning dient te worden gebouwd met een dove gevel aan de zuidelijke gevelzijde; (Bodem van Elde 5)
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel 4' geldt dat de woning dient te worden gebouwd met een dove gevel aan de westelijke gevelzijde; (Zandstraat 31b)
- q. in afwijking van het bepaalde onder m t/m p mag worden afgezien van het bouwen met een dove gevel, indien wordt gebouwd met toepassing van een vliesgevel;
- r. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - fundering' herbouw op minder dan 50% van de bestaande fundering is toegestaan.

### *23.2.3 Bijgebouwen inclusief aan- en uitbouwen die niet ten behoeve van de verblijfsfunctie worden gebruikt binnen het bouwvlak*

Voor het bouwen van bijgebouwen inclusief aan- en uitbouwen die niet ten behoeve van de verblijfsfunctie worden gebruikt gelden de volgende bepalingen:

- a. het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen bij de woning mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij aangegeven is wat het maximale bebouwde oppervlakte mag bedragen. De maximale oppervlakte aan bebouwing mag dan niet meer bedragen dan is aangegeven, dit is exclusief de oppervlakte van de woning;
- b. de oppervlakte van de bijgebouwen mag maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen als er sprake is geweest van samenvoeging van twee tot één woning;
- c. afstand van de bijgebouwen tot de perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen;
- d. de afstand van een bijgebouw tot de woning bedraagt niet meer dan 30 meter. Deze maatvoering dient ook in acht te worden genomen bij de herbouw van een bijgebouw;
- e. bijgebouwen mogen niet vóór de gevellijn gebouwd worden behoudens ter plaatse van Landgoed De Rietwiel te Berlicum;
- f. de maximale goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter en de maximale hoogte 6 meter;
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' mogen geen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gebouwd worden.

#### 23.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de gevellijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. bij de woning mag één carport of overkapping worden gebouwd met dien verstande dat:
  1. de gevellijn niet mag worden overschreden;
  2. de carport of overkapping uitsluitend mag worden gebouwd met een plat dak;
  3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
  4. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m<sup>2</sup>;
- c. afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke op de perceelsgrens gebouwd mogen worden;
- d. de bouwhoogte (ashoogte) van windturbines en -molens mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- e. bij een karakteristieke boerderij mag een hooiberg worden opgericht mits landschappelijk ingepast. De bouwhoogte van een hooiberg mag niet meer dan 8 meter bedragen en de oppervlakte niet meer dan 25 m<sup>2</sup>. Per woning mag maximaal één hooiberg worden gerealiseerd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – parapluhooiberg' is een parapluhooiberg toegestaan, met dien verstande dat:
  1. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter;
  2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 meter;
  3. in afwijking van het bepaalde onder 2 de bouwhoogte met maximaal 2 meter mag worden overschreden ten behoeve van de paal;
  4. de maximale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 49 m<sup>2</sup>;
  5. aan- en uitbouwen niet zijn toegestaan;
  6. de oppervlakte van een parapluhooiberg niet meetelt bij de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en bouwwerken.
  7. de maximale bouwhoogte van de wanden maximaal 3 meter mag bedragen;
  8. tussen de wanden en de goothoogte minimaal 2 meter vrij van wanden en/of muren dient te zijn.
- g. de oppervlakte van een zonnepaneleninstallatie mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen, de bouwhoogte mag maximaal 2 meter zijn en er dient te worden aangetoond dat de verwachte opbrengst op bestaande gebouwen binnen het bouwvlak minder dan 60% van de optimale opbrengst bedraagt. Per woning mag maximaal één zonnepaneleninstallatie worden gerealiseerd;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- i. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m<sup>2</sup>.

### 23.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen voor:

#### 23.3.1 De herbouw woning buiten de fundering van de bestaande woning

Herbouw van de woning buiten de fundering van de bestaande woning is toegestaan, indien is voldaan aan de volgende voorwaarden:



- a. dit vanuit het verkeersbelang/verkeersveiligheid dan wel vanuit een beter woonmilieu wenselijk is;
- b. de afstand tot te weg mag niet meer bedragen dan noodzakelijk is in verband met het verkeersbelang dan wel het woonmilieu;
- c. er dienen zich geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard voor te doen;
- d. er sprake is van een sterke verbetering van de beeldkwaliteit in de directe omgeving;
- e. vervangende nieuwbouw van de woning of bijgebouwen dient gepaard te gaan met sloop van overtollige bebouwing. Voor elke 500 m<sup>2</sup> die wordt gesloopt mag de woning met 50 m<sup>3</sup> worden vergroot tot een maximum van 850 m<sup>3</sup>;
- f. in het geval dat de te vervangen woning een cultuurhistorisch waardevol object betreft, is een advies van de gemeentelijke monumentencommissie noodzakelijk;
- g. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
- h. bij het samenvoegen van de vierkante meters van verschillende te slopen bouwwerken mag het nieuwe bijgebouw geen bedrijfsmatige uitstraling krijgen.

### *23.3.2 De vergroting van de woning en bijgebouwen, aan- en uitbouwen in geval van afbraak*

De woning en/of bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen worden vergroot, indien is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. indien het gezamenlijk oppervlak van de bijgebouwen op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan groter is dan 100 m<sup>2</sup> geldt het volgende:
  1. bij afbraak van voornoemd(e) bijgebouw(en), mag het onder a. genoemde oppervlak worden verhoogd onder de volgende voorwaarden:
    - de verhoging bedraagt 50% van het oppervlak van het te slopen surplus aan gebouw(en);
    - het maximaal toegestaan totale oppervlakte aan bijgebouwen, bedraagt, na bedoelde afbraak, echter 200 m<sup>2</sup>;
    - de woning mag worden vergroot, gerelateerd aan de oppervlakte bijgebouwen die worden gesloopt:
  2. voor elke 500 m<sup>2</sup> die wordt gesloopt, mag de woning met 50 m<sup>3</sup> worden vergroot;
  3. de inhoud van de woning mag – in totaliteit – niet meer dan 850 m<sup>3</sup> bedragen;
  4. bij sloop mag de woning aangeduid is als 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing' mag de woning worden vergroot 600 m<sup>3</sup> en daar bovenop de hierboven beschreven sloopregeling;
  5. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn.

### *23.3.3 Het bouwen van meer dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 1 meter onder het huidige maaiveld binnen de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 1'*

Het bouwen van meer dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 1 meter onder het huidige maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 1' is toegestaan indien onder andere voldaan is aan één van de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager van de afwijking blijktens archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de afwijking een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van de burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt veiliggesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
  - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. het doen van opgravingen;
  - 3. het begeleiden van de bodemversturende ingrepen door een archeologisch deskundige.

*23.3.4 Het bouwen van meer dan 1 hectare en dieper dan 0,5 meter onder het huidige maaiveld binnen de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2'*

Het bouwen van meer dan 1 hectare en dieper dan 0,5 meter onder het huidige maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2' is toegestaan indien onder andere voldaan is aan één van de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager van de afwijking blijktens archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de afwijking een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van de burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt veiliggesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
  - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. het doen van opgravingen;
  - 3. het begeleiden van de bodemversturende ingrepen door een archeologisch deskundige.

*23.3.5 Het vergroten van de woning*

De inhoud van de bestaande woning mag worden vergroot, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarde:

- a. het een in pandige verbouwing van een karakteristieke boerderij betreft.

**23.4 Nadere eisen**

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;

- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### 23.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandel;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- c. seksinrichtingen;
- d. kamperen;
- e. opslag van goederen en materialen voor de gevellijn;
- f. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonzorgboerderij' waar tijdelijke bewoning is toegestaan voor zover het niet gaat om een zelfstandige wooneenheid;
- g. bewoning als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van mantelzorgwoningen;
- h. (proef)boringen naar gas, waaronder schaliegas.

### 23.6 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen voor:

#### 23.6.1 Een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen of een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- of bijgebouwen

Een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen of een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- of bijgebouwen is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> van de woning, de gronden en/of bijgebouwen gezamenlijk;
- b. alleen detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende beroep of bedrijf is toegestaan;
- c. de activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner;
- d. de activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend in de vorm van de categorie 1 en 2 bedrijven conform de in bijlage 4 opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- e. horeca is niet toegestaan;
- f. het beroep of bedrijf mag geen onevenredig verkeersaantrekkende werking hebben;
- g. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 38, lid 38.2;
- h. buitenopslag is niet toegestaan;
- i. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- j. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- k. de activiteit dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;

- l. de bebouwing ten behoeve van aan huis verbonden bedrijf niet is gelegen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nieuw herlaer'.

#### *23.6.2 Dagrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie*

Dagrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie bij de woning zijn toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het uitsluitend een theetuin met een maximum oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> (gezamenlijke oppervlakte van binnen- en buitenruimte) of een atelier betreft;
- b. deze binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt;
- c. door de wijziging geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden mag plaatsvinden;
- d. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 38, lid 38.2.

#### *23.6.3 Een bed&breakfast accommodatie in bijgebouwen*

Een bed&breakfast accommodatie in bijgebouwen is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de accommodatie voor maximaal 5 kamers en voor maximaal 10 personen is toegestaan. Dit is inclusief de aanwezige accommodatie in het hoofdgebouw;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. deze binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt;
- d. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 38, lid 38.2;
- e. de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

#### *23.6.4 Verblijfsrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie*

De volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:

- a. verblijfsrecreatie (minicamping, camperplaatsen en/of trekkershutten) met een maximale oppervlakte van 1 hectare met dien verstande dat:
  1. de al bestaande (mini)campings niet van deze nevenactiviteit gebruik mogen maken;
  2. er maximaal 5 trekkershutten opgericht mogen worden;
  3. er maximaal 10 camperplaatsen opgericht mogen worden;
  4. een standplaats op een minicamping heeft een minimale oppervlakte van 230 m<sup>2</sup> en een camperplaats heeft een minimale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>;
  5. verblijfsrecreatie uitsluitend plaatsvindt in de periode van 1 maart tot en met 1 november en van 16 december tot en met 16 januari;
  6. de afstand van het terrein tot de woningen van omwonenden dient minimaal 50 meter te bedragen;
  7. de minicamping deels op de aangrenzende agrarische bestemming mag worden opgericht;
  8. er landschappelijke inpassing plaatsvindt van minimaal 30% van de oppervlakte van de minicamping;

9. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie uitgesloten – minicamping' is geen minicamping toegestaan.

indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. de woning als hoofdfunctie aanwezig is en blijft;
2. door de wijziging geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvindt;
3. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd, dan wel op het deel van de minicamping welke op de aangrenzende agrarische bestemming is opgericht, zoals bedoeld in artikel 38, lid 38.2 ;
4. de aanwezige landschappelijke en ecologische kwaliteiten mogen niet worden aangetast;
5. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
6. de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

### **23.7 Wijzigingsbevoegdheden**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen voor:

#### *23.7.1 Woningsplitsing*

Het splitsen van de woning in twee wooneenheden is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft;
- b. kenmerkende architectonische eigenschappen dienen te worden behouden;
- c. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
- d. splitsing is alleen toegestaan als deze past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- e. de overtollige gebouwen dienen eerst te worden afgebroken tot een oppervlakte welke per woning maximaal is toegestaan, te weten 100 m<sup>2</sup> alvorens tot splitsing mag worden overgegaan;
- f. door de komst van de nieuwe woningen er geen milieuhygiënische belemmeringen optreden;
- g. ten aanzien van de sloop van het op het moment van de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan aanwezige surplus aan vrijstaande (bij)gebouwen gelden de volgende bepalingen:
  1. het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen van 100 m<sup>2</sup> worden verhoogd mits de bebouwing, welke niet als woning wordt gebruikt, wordt gesloopt. De verhoging bedraagt 50 procent van het te slopen surplus aan bebouwing. Het maximaal toegestane oppervlakte van bijgebouwen mag na afbraak niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>;
  2. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bijgebouwen;
  3. cultuurhistorisch waardevolle objecten mogen niet worden gesloopt;
- h. de inhoud van de karakteristieke boerderij mag niet worden vergroot;
- i. de inhoud van de karakteristieke boerderij moet vóór de splitsing ten minste 900 m<sup>3</sup> bedragen;
- j. de inhoud van de woningen bedraagt na splitsing ten minste 400 m<sup>3</sup> per woning;

- k. de inhoud van de gesplitste woningen mag niet worden vergroot;
- l. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- m. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

*23.7.2 De omschakeling van de bestemming Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' naar een (niet)grondgebonden agrarisch bedrijf*

De omschakeling van de bestemming Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' naar een (niet-)grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak van de omschakeling middels een ondernemingsplan is aangetoond, waarbij vooraf advies wordt ingewonnen bij de SAB voor het aantonen van de noodzaak van de omschakeling;
- b. de bestemming Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' wordt gewijzigd naar de omliggende agrarische bestemming met dien verstande dat het niet mogelijk is binnen de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden;
- c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- d. alle bedrijfsbebouwing die niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering wordt gesloopt, behoudens voor zover deze cultuurhistorische waarden bezit;
- e. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
- f. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- g. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

*23.7.3 De omschakeling van de bestemming Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' naar de bestemming Bedrijf buiten bebouwingsconcentratie*

De gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' welke buiten bebouwingsconcentraties vallen kunnen worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', ten behoeve van:

- 1. statische opslag tot een maximale oppervlakte van 1000 m<sup>2</sup>. De opslag mag niet bestemd zijn voor de handel dan wel worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;
- 2. agrarisch-technische bedrijven, zonder grote verkeersaantrekkende werking, tot een maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>;

indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. alle bedrijfsbebouwing die niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering dient te worden gesloopt;
- b. omliggende (agrarische) bedrijven niet worden belemmerd;

- c. de gronden niet zijn gelegen binnen de aangegeven aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' dan wel indien sprake is van een duurzame locatie indien de gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
- d. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
- e. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- f. het geen aanduiding 'specifieke vorm van wonen - rbv-locatie' betreft;
- g. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- h. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 38, lid 38.2;
- i. bestaande natuur- en/of landschappelijke waarden mogen niet in onevenredige mate worden aangetast;
- j. de functiewijziging slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking heeft, welke bovendien bij de ontsluitingssituatie ter plaatse past;
- k. nieuwe bebouwing is niet toegestaan;
- l. alle overtollige bebouwing gesloopt moet worden;
- m. vestiging is slechts mogelijk, indien sprake is van een maximum oppervlakte van 5.000m<sup>2</sup> en het activiteiten betreft met milieucategorie 1 of 2;
- n. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

*23.7.4 De omschakeling van de bestemming Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' naar de bestemming Bedrijf binnen bebouwingsconcentratie*

De gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' welke binnen de aanduiding 'bebouwingsconcentratie' vallen kunnen worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van de in bijlage 4 genoemde bedrijven dan wel bedrijfsmatige activiteiten indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. alle bedrijfsbebouwing die niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering dient te worden gesloopt;
- b. omliggende (agrarische) bedrijven niet worden belemmerd;
- c. de gronden niet zijn gelegen binnen de aangegeven aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' dan wel indien sprake is van een duurzame locatie indien de gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
- d. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
- e. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing';
- f. het geen aanduiding 'specifieke vorm van wonen - rbv-locatie' betreft;
- g. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- h. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 38, lid 38.2;
- i. bestaande natuur- en/of landschappelijke waarden mogen niet in onevenredige mate worden aangetast;

- j. de functiewijziging slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking heeft, welke bovendien bij de ontsluitingssituatie ter plaatse past;
- k. nieuwe bebouwing is niet toegestaan;
- l. alle overtollige bebouwing gesloopt moet worden;
- m. vestiging is slechts mogelijk, indien sprake is van een maximum oppervlakte van 5.000m<sup>2</sup> en het activiteiten betreft met milieucategorie 1 of 2;
- n. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

*23.7.5 De omschakeling van de bestemming Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' naar de bestemming Recreatie*

De gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing' welke buiten de aangeduide bebouwingsconcentraties vallen kunnen worden gewijzigd in de bestemming 'Recreatie', ten behoeve van:

- 1. dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen;
- 2. horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theetuin en een ijs/snackverkooppunt tot maximaal 100 m<sup>2</sup> (gezamenlijke oppervlakte van binnen- en buitenruimte);
- 3. groepsaccommodatie tot een maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>;

indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte aan dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 400 m<sup>2</sup>, waarbij cultuurhistorische bebouwing gehandhaafd dienen te blijven;
- b. aangetoond wordt dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
- c. aangetoond wordt dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;
- d. het initiatief moet passen binnen de draagkracht van het gebied;
- e. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- f. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 38, lid 38.2;
- g. er geen beperking plaatsvindt van de omliggende agrarische bedrijven;
- h. de functiewijziging slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking heeft, welke bovendien bij de ontsluitingssituatie ter plaatse past;
- i. buitenopslag niet is toegestaan;
- j. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- k. de gronden niet zijn gelegen binnen de aangegeven aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied';
- l. de ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden in de Verordening ruimte 2014 omtrent de vestiging van niet-agrarische functies in de groenblauwe mantel dan wel het gemengd landelijk gebied of soortgelijke randvoorwaarden in een opvolgende provinciale verordening;
- m. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.



*23.7.6 Het wijzigen van de bestemming Wonen in Agrarisch (- met waarden) ten behoeve van vormverandering*

Het wijzigen van de bestemming Wonen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak in de bestemming Agrarisch (- met waarden) is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het bestaande bouwvlak niet wordt vergroot;
- b. de bestaande woning wordt gesloopt;
- c. de verandering noodzakelijk is vanuit verkeerskundig, danwel akoestisch danwel stedenbouwkundig oogpunt;
- d. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden gelijk danwel verbeterd worden;
- e. aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid;
- f. deze bevoegdheid in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.8.15, 5.8.15 dan wel 6.8.12 wordt uitgevoerd.

## **Veelgestelde vragen met betrekking tot het schriftelijkheidsvereiste en de situatie wanneer verschillende partijen een bieding uitbrengen op een woning.**

In een koopproces hebben gegadigden soms vragen hoe er met bepaalde situaties wordt omgegaan. Graag willen wij hierin duidelijkheid verschaffen zodat kopers weten welke situaties zich kunnen voordoen.

Bij de aankoop van een woning wordt voorafgaand aan de schriftelijke koopovereenkomst door partijen onderhandeld over de koopprijs en de voorwaarden. Als partijen zijn uit onderhandeld en overeenstemming hebben bereikt over de koopprijs en de voorwaarden is er sprake van mondelinge overeenstemming.

Wat is deze mondelinge overeenstemming waard als er een nieuwe bod van een nieuwe gegadigde wordt gedaan? En wat gebeurt er als er diverse geïnteresseerden allemaal een bieding op het huis doen?

In onderstaande vragen en antwoorden wordt hierop ingegaan.

*1. Een particuliere verkoper heeft met een particuliere koper mondelinge overeenstemming bereikt over de verkoop van zijn woning. Is er sprake van een rechtsgeldige koop?*

Nee. Sinds 2003 moet de koop van een woning schriftelijk worden aangegaan indien de koper een particulier is. Dit wordt ook wel het 'schriftelijkheidsvereiste' genoemd. De wetgever heeft het schriftelijkheidsvereiste opgenomen in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Zolang de koopovereenkomst niet op schrift is gesteld en niet door beide partijen is ondertekend, is de koop niet bindend. M.a.w: er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

*2. Den Hollander Vastgoed Wonen kan als makelaar de koop bevestigd hebben via e-mail. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst?*

Ja. Het verzenden van een e-mail waarin de koop wordt bevestigd wordt niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

*3. Kan een particuliere koper de particuliere verkoper dwingen om zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en het ondertekenen van de koopovereenkomst ná mondelinge overeenstemming?*

Nee. Zie ook het antwoord op vraag 1.

*4. Den Hollander Vastgoed Wonen heeft een concept van de koopovereenkomst verzonden. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst?*

Ja. Het verzenden van een concept van de koopovereenkomst wordt eveneens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

*5. Wat moeten wij als NVM-makelaar doen als er sprake is van mondelinge overeenstemming tussen een particuliere verkoper en een particuliere koper en er een nieuwe bieding wordt gedaan door één of meerdere nieuwe gegadigden?*

Wij moeten dan onze opdrachtgever op de hoogte te stellen van het nieuwe bod van de nieuwe gegadigde. Daarnaast wijzen wij de verkoper op het schriftelijkheidsvereiste en bespreken wij met de verkoper de mogelijkheden op welke wijze op het bod van de nieuwe gegadigde wordt gereageerd. Wij informeren de nieuwe gegadigde (n) dat er al een mondelinge overeenstemming is met een andere partij en dat wij de verkoper de volgende keuzes zullen voorleggen;

- a. De particuliere verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met de eerste particuliere koper en gaat niet in op het bod van de nieuwe gegadigde (n).
- b. Wij stellen de eerste particuliere koper op de hoogte van het feit dat er een nieuwe gegadigde is die een bieding heeft uitgebracht. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van de nieuwe gegadigde (n) worden aan de eerste particuliere koper geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper de eerste koper en de nieuwe gegadigde(n) de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Wij noemen dat een besloten inschrijving. Indien daartoe aanleiding bestaat, heeft de

verkoper de vrijheid de gegadigden voor een tweede of derde besloten inschrijving uit te nodigen. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt. Mocht daarna toch een andere bieding weer uitgebracht worden door een andere partij, dan heeft de verkoper wederom de keuze tussen a,b of c.

- c. Verkoper neemt afscheid van de eerste koper. Vervolgens treedt verkoper in onderhandeling met de nieuwe gegadigde dan wel accepteert het bod van de nieuwe gegadigde.
- d. De opdrachtgever besluit anders dan a,b of c.

De opdrachtgever beslist zelf welke keuze hij maakt. Wij maken aan alle partijen mondeling of schriftelijke kenbaar voor welke optie de verkoper kiest.

## Overig

Alle mogelijke genoemde suggesties in de brochure en door de makelaar eventueel nader mondeling toegelicht ter verbetering van de woning zijn slechts suggesties en zijn niet onderzocht op juridische, bouwtechnische of andere mogelijkheden en beperkingen. De koper zal zelf dit onderzoek dienen te verrichten.

De koopovereenkomst zal door de gekozen notaris samengesteld worden. De kosten hiervan worden door de koper betaald.

Bij woningen ouder dan 40 jaar wordt de volgende clausule opgenomen in de koopovereenkomst; Het gekochte is thans in gebruik als woning. Het gekochte bezit de eigenschappen die voor een normaal gebruik als woonhuis nodig zijn. Het gekochte betreft een oudere woning die is gebouwd dan wel verbouwd met de destijds gebruikelijke materialen; verkoper staat niet in voor de staat van het gebouw, in het bijzonder wat betreft leidingen, lozingen, daken en eventuele technische installaties alsmede gebruikte materialen ook voor zover die een belemmering zouden zijn voor het normaal gebruik van het gekochte. De zich in het gekochte bevindende technische installaties en aan- en afvoerleidingen en bedradingen functioneren vandaag naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe bevoegde instanties niet op enigerlei wijze beperkt.

Voor woningen met een bouwjaar voor 2005 wordt de volgende bepaling in de koopovereenkomst opgenomen indien de verkoper niet bekend is met de aanwezigheid van asbest; het is verkoper niet bekend dat zich in het gekochte asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden. Gezien de leeftijd van het gekochte kunnen in het gekochte wel asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen moeten op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen worden genomen. Koper is hiermee bekend en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het gekochte kan voortvloeien.

Ten aanzien van erfdienstbaarheden worden de volgende bepalingen in de koopovereenkomst opgenomen;

Aan deze overeenkomst is een kopie van de laatste akten van levering gehecht waaruit erfdienstbaarheden dan wel kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen blijken. Verkoper heeft koper erop gewezen dat erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen kunnen voortvloeien uit eerdere akten dan hiervoor vermeld. Verkoper verklaart dat hem geen andere erfdienstbaarheden bekend zijn dan vermeld in de laatste akte van levering.

Koper is ermee bekend dat het gekochte belast kan zijn met erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen die niet uit de laatste akte van levering blijken. Hij ziet af van het verrichten van een erfdienstbaarhedenonderzoek bij het kadaster. Hij aanvaardt hiermee het risico van het bestaan van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan in de laatste akte van levering vermeld en anders dan bekend bij verkoper.

De particuliere koper heeft na ontvangstneming van de door koper en verkoper ondertekende koopovereenkomst van een woning het recht gedurende drie dagen de koop te ontbinden. Deze ontbinding dient te geschieden door middel van een aangetekend schrijven met bericht van ontvangst aan de in de koopovereenkomst vermelde notaris.

Ter bescherming van zijn rechten heeft de koper de mogelijkheid de koopovereenkomst in te laten schrijven in de openbare registers van het kadaster. Eventuele kosten die hierbij gemaakt dienen te worden, zijn voor rekening van koper.

Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen is koper verplicht uiterlijk op een door de verkoper te bepalen datum bij de notaris, waar de notarie le akte tot levering zal worden verleden, als waarborgsom/ bankgarantie een bedrag zijnde 10 % van de koopprijs te storten. Bij niet nakoming is de koper na acht dagen na een ingebrekestelling in verzuim en zal voor elke dag na de in de ingebrekestelling genoemde datum tot aan de dag van nakoming een onmiddellijke opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille van de koopprijs.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en wordt aan meerdere belangstellenden verstrekt. Deze informatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig Er wordt echter geen enkele

aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Alle maten zijn circa maten en zijn niet gemeten conform de meetinstructie. Mocht er wel gemeten zijn conform de meetinstructie, dan gelden de volgende bepalingen: de meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ten aanzien van de juistheid hiervan kunnen wij echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden, en er kunnen derhalve geen rechten aan worden verleend.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Op alle aan ons verleende opdrachten en door ons verrichte diensten zijn van toepassing de algemene voorwaarden van Den Hollander Vastgoed Wonen b.v, waarin een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Op eerste verzoek worden deze kosteloos verstrekt.

Voorts behouden wij het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een mogelijke transactie met de ontvanger van deze informatie.