

M | JM

MAKELAARDIJ JACOB MULLER

KvK Meppel  
RMT  
ABN-AMRO  
Website

04079770  
06.20.603.5.1230  
NL 95 ABNA 040 02 85 452  
www.mjm.nl



# TE KOOP

Hogebrinksweg 1, 9442 PP Elp



Vraagprijs € 995.000,- kosten koper

Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan de geboden informatie kunnen echter geen rechten worden ontleend

## Beschrijving:

Fantastisch ruim en luxueus familiehuis met karakter op de hoge zandgronden.

Omschrijving RIJKSMONUMENT nummer 38749.

'Boerderij met achterbaander en onderschoer en aangebouwde houten bijschuur, waarvan het dak verbonden is met dat van het hoofdgebouw.' Zo luidt de beschrijving in het monumentenregister.

Het betreft hier een prachtige monumentale Saksische boerderij (hallenhuistype). Het rijksmonument is onder architectuur verbouwd, modern en authentiek maar bovendien van alle luxe voorzien. De boerderij is perfect onderhouden, de afwerking is van uitzonderlijke hoog niveau en vele originele details zijn behouden.

De boerderij stamt uit vermoedelijk 1760 en ligt centraal in het pittoreske dorp Elp. Elp is een typisch Drents dorp, waarbij de oude agrarische structuur goed herkenbaar is. Er is ruimte, ook in de dorpskern, er is van oudsher cohesie, zichtbaar in de bebouwing, er is vrijheid en privacy, niet altijd zichtbaar achter de vaak oorspronkelijke bebouwingen. Het dorp leeft, in weerwil van de zo vaak aangehaalde ontvolking van het platteland. Elp kent een actief verenigingsleven, en voor tal van voorzieningen is Westerbork, net een maatje groter, op korte afstand beschikbaar.

Het perceel is 2614m<sup>2</sup> groot. De boerderij heeft 2 grote livings, diverse slaapkamers, 2 bulthauptkeukens en een sauna. De gehele benedenverdieping heeft vloerverwarming. Het woonoppervlak is ca. 406m<sup>2</sup>. De tuin met eeuwenoude eiken is op zichzelf al de moeite waard om te komen bekijken. Het voorhuis en het achterhuis zijn zo ingericht dat ze kunnen functioneren als zelfstandige woningen, met alle nutsvoorzieningen afzonderlijk aanwezig of eenvoudig aan te leggen.

### Indeling Voorzijde

De boerderij betreedt u via de originele voordeur van weleer. U krijgt toegang tot het woongedeelte via een ruime hal met aan het einde van de hal een toiletruimte. Aan de rechterzijde bevindt zich de deur naar een slaapkamer met eigen badkamer met douche, wastafel en toilet, de deur aan de linkerkant geeft toegang tot de woonkamer van ruim 56 m<sup>2</sup>. De grote ramen zorgen voor een mooie lichte woonkamer, met een prachtige open Bulthauptkeuken en houtkachel.

Vanuit de woonkamer is de bijkeuken van 11m<sup>2</sup> toegankelijk, waar zich ook de CV installatie bevindt.

Hier is de trapgang naar de bovenverdieping en krijgt u toegang tot de achterzijde van de boerderij. De trapgang van de voorzijde brengt u naar een kleine overloop met toegang tot een grote slaapkamer (30 m<sup>2</sup>) met badkamer; douche, wastafel en toilet. Via een trapje is nog een mezzanine/slaapzolder van ca. 4m<sup>2</sup> bereikbaar.

### Indeling Achterzijde

Via de bijkeuken van het voorhuis komt u via een tussenkamer annex slaapkamer (24 m<sup>2</sup>) met eigen badkamer in de prachtige woonkamer vol met vides, mezzanine's en doorkijkjes. De living is enorm licht doordat alle oude baanderdeuren nu van glas zijn. Rechts van u is

een grote witte trap naarboven en de deur naar de bijzonder vormgegeven slaapkamer (31m<sup>2</sup>) met 8 koestalaampjes met eigen badkamer met wastafel, toilet en douche. Aan de achterzijde van de woonkamer is een moderne Bulthaup keuken. Via een kleine hal krijgt u toegang tot de tweede grote slaapkamer (40 m<sup>2</sup>) met bad, inloopdouche, wastafel en toilet. De hal geeft tevens toegang tot een apart toilet, de tuin aan de achterzijde en een vaste eikenhoutentrap omhoog.

Via deze eikenhoutentrap kunt u de bovenzijde van de living met loungehoek bereiken. Via de vides krijgt u zicht op de living beneden en keuken. U ervaart hier een prachtig samenspel van moderne architectuur, zichtlijnen, doorkijkjes en de authentieke bouwconstructie (eiken gebinten en hanebalken).

Op de bovenverdieping bevinden zich twee slaapkamers van 25m<sup>2</sup> en 19m<sup>2</sup> met extra slaapzolder, ook weer met eigen badkamer met douche, bad wastafelmeubel en toilet. Ook de saunarimte bevindt zich aan de overloop en via voorportaal van de sauna komt u in de CV ruimte van het achterhuis. Aan de andere zijde van de bovenverdieping kunt u weer met een vaste trap naar beneden en kijkt u direct uit op het voorerf van de boerderij.

Bijgebouw en extra bouwkevel

De schuur is verbouwd tot een atelier/hobbyruimte met verdieping van ca. 60 m<sup>2</sup> verblijfsruimte en 15m<sup>2</sup> berging.

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden om de schuur extra uit te breiden met bijbehorende woonbestemming. Daarnaast heeft de gemeente positief gereageerd op een principeverzoek, om, indien gewenst, een extra woning te realiseren aan de noordzijde van het perceel op een af te scheiden grondstuk van ca. 700m<sup>2</sup>.

Kortom

De eeuwenoude eikenhouten gebinten en hanebalken geven het geheel een sfeervolle landelijke uitstraling en zorgen ervoor dat de monumentale Saksische eigenschappen aanwezig zijn. De moderne architectuur, met zichtlijnen, doorkijkjes en materiaalgebruik zorgt in combinatie met de authentieke landelijke uitstraling voor een bijzonder en hedendaags harmonieus geheel. Een combinatie die je maar weinig ziet.

Voor dit grote rijksmonument zijn diverse gebruiksinvullingen denkbaar waaronder ook dubbele bewoning, een mini-hotel/bed and breakfast hetgeen mogelijk is binnen het bestemmingsplan, of datgene dat de creatieve eigenaar zelf bedenkt. De ruimte en voorzieningen zijn aanwezig.

Om dit prachtige pand goed te kunnen beschrijven schieten woorden en foto's tekort, wij adviseren dan ook om deze monumentale belevenis "live" te ondergaan door een bezichtiging in plannen.

Kenmerken:

Overdracht

Vraagprijs € 995.000 k.k.

Status Beschikbaar

Aanvaarding In overleg

Eigendomssituatie Volle eigendom

Bouw	
Soort woonhuis	Woonboerderij, vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1760
Toegankelijkheid	Toegankelijk voor gehandicapten en toegankelijk voor ouderen
Specifiek	Monumentaal pand, monument, dubbele bewoning mogelijk en dubbele bewoning aanwezig
Soort dak	Zadeldak bedekt met riet
Oppervlakten en inhoud	
Gebruiksoppervlakten	
Wonen (= woonoppervlakte)	406 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	60 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	15 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	1.714 m <sup>2</sup>
Inhoud	1.850 m <sup>3</sup>
Indeling	
Aantal kamers	10 kamers (7 slaapkamers)
Aantal badkamers	6 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Sauna, 3 ligbaden, 6 douches en 6 toiletten
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, dakraam, schuifpui, glasvezelkabel, rookkanaal en sauna
Energie	
Energielabel	Niet verplicht
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	C.V.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk en houtkachel
Warm water	C.V.-ketel
C.V.-ketel	Nefit Topline (gas gestookt combiketel uit 2012, Eigendom)
Buitenruimte	
Ligging	Aan rustige weg, in centrum, vrij uitzicht en in bosrijke omgeving
Tuin	Tuin rondom
Bergruimte	
Schuur/berging	Vrijstaande stenen berging
Voorzieningen	Verwarming, elektra, stromend water en vliering
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Garage	
Soort garage	Parkeerplaats
Parkeergelegenheid	
Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren





















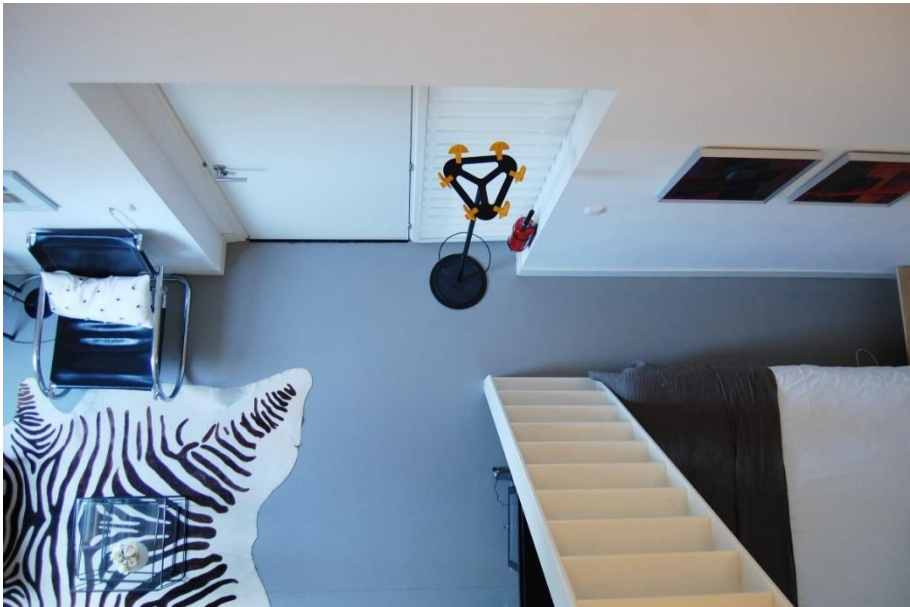
















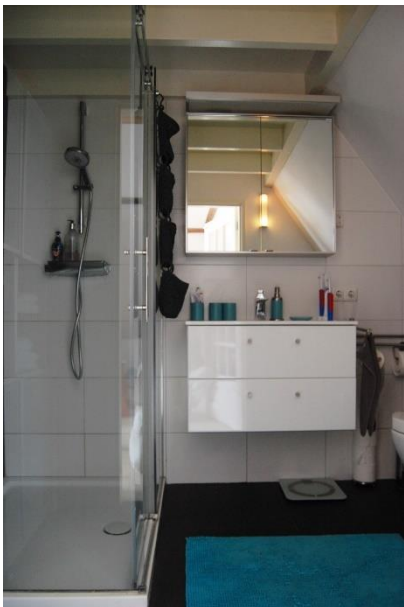




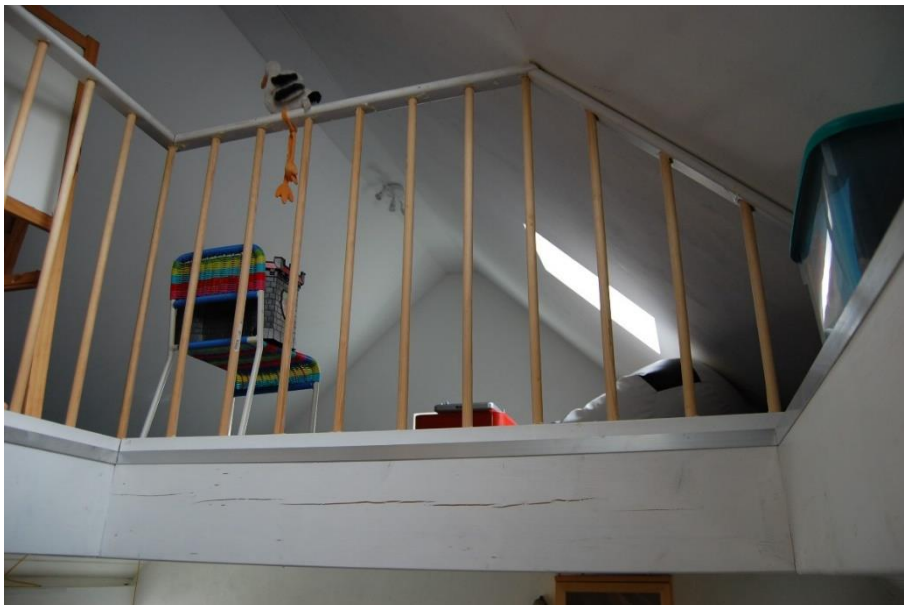




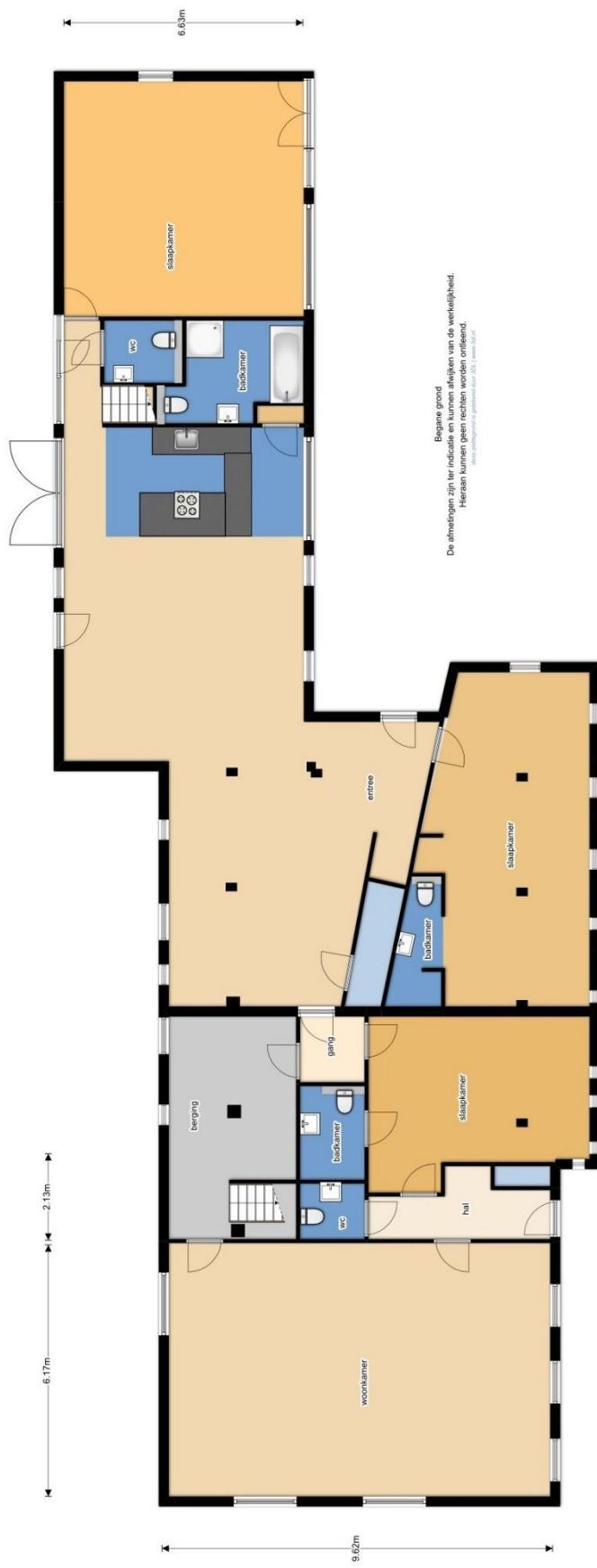












Begane grond  
 De afmetingen zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
 www.rijksvastgoedbedrijf.nl

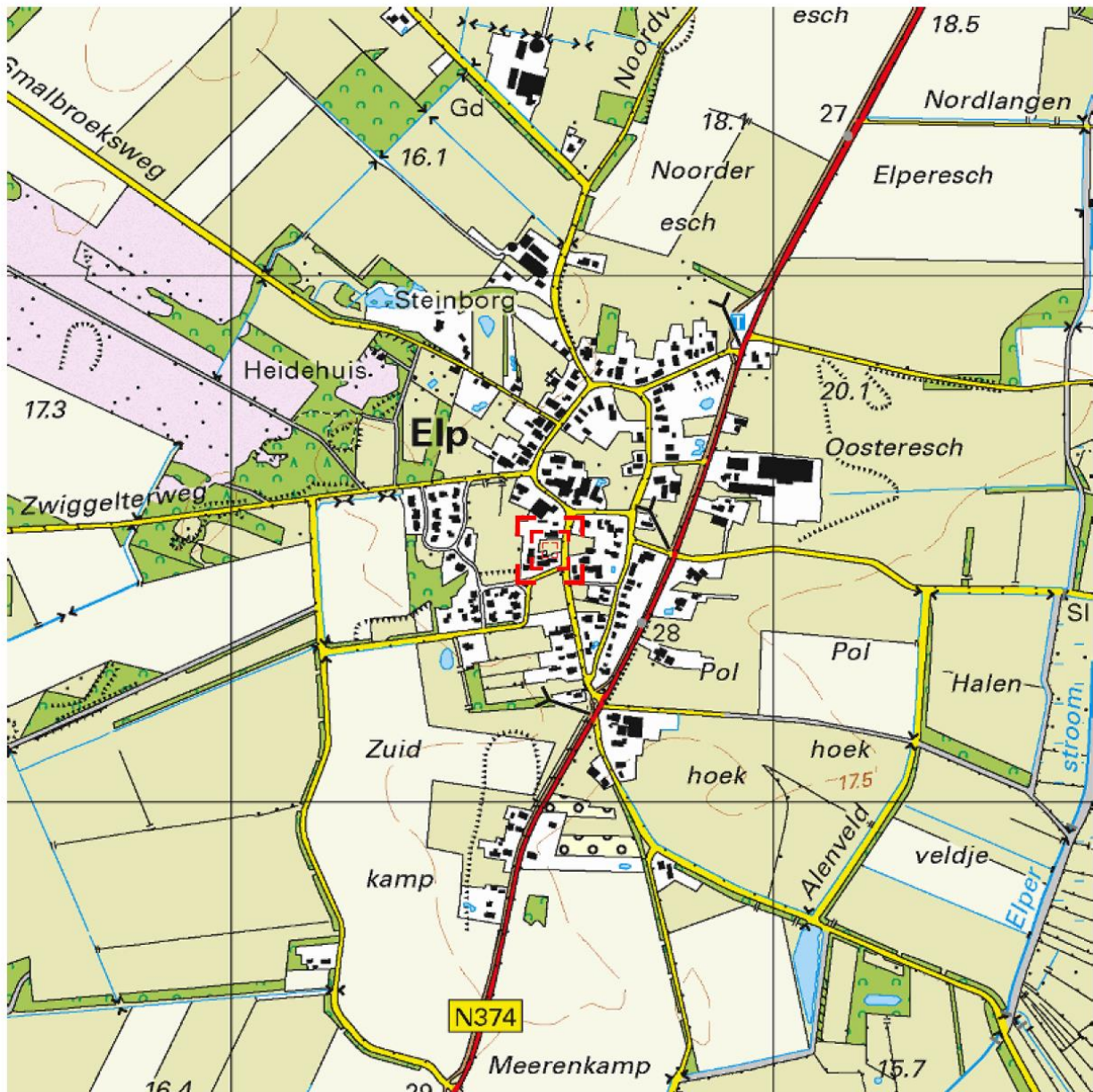




0 m 5 m 25 m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 17 mei 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente WESTERBORK Sectie R Perceel 954</p> <p>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.</p>	
--	--	---

21



0 m 125 m 625 m

Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object WESTERBORK R 954  
Hogebrinksweg 1, 9442 PP ELP  
CC-BY Kadaster.



<p><b>BEBOUWING</b></p> <p>a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas</p> <p><b>WEGEN</b></p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p> <p>viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p><b>SPOORWEGEN</b></p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig</p> <p>a station b spoorweg in tunnel tramweg</p> <p>a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation</p> <p><b>HYDROGRAFIE</b></p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b stuwen c koedam</p> <p>a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker</p> <p><b>BODEMGEBRUIK</b></p> <p>a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraaftplaats p overig bodemgebruik</p>	<p><b>OVERIGE SYMBOLEN</b></p> <p>a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuortoren</p> <p>a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer</p> <p>a kapel b kruis c vlampijp d telescoop</p> <p>a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine</p> <p>a oliepominstallatie b seinmast c zendmast</p> <p>a hunebed b monument c gemaal</p> <p>a kampeerterrain b sportcomplex c ziekenhuis</p> <p>a paal b grenspunt c boom</p> <p>schietbaan afrastrering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering</p>
--	---	---



**Plannaam:** Elp, Hogebrinksweg 1

**Datum afdruk:** 2018-04-19

**Naam overheid:** Gemeente Midden-Drenthe

**IMRO-versie:** IMRO2008

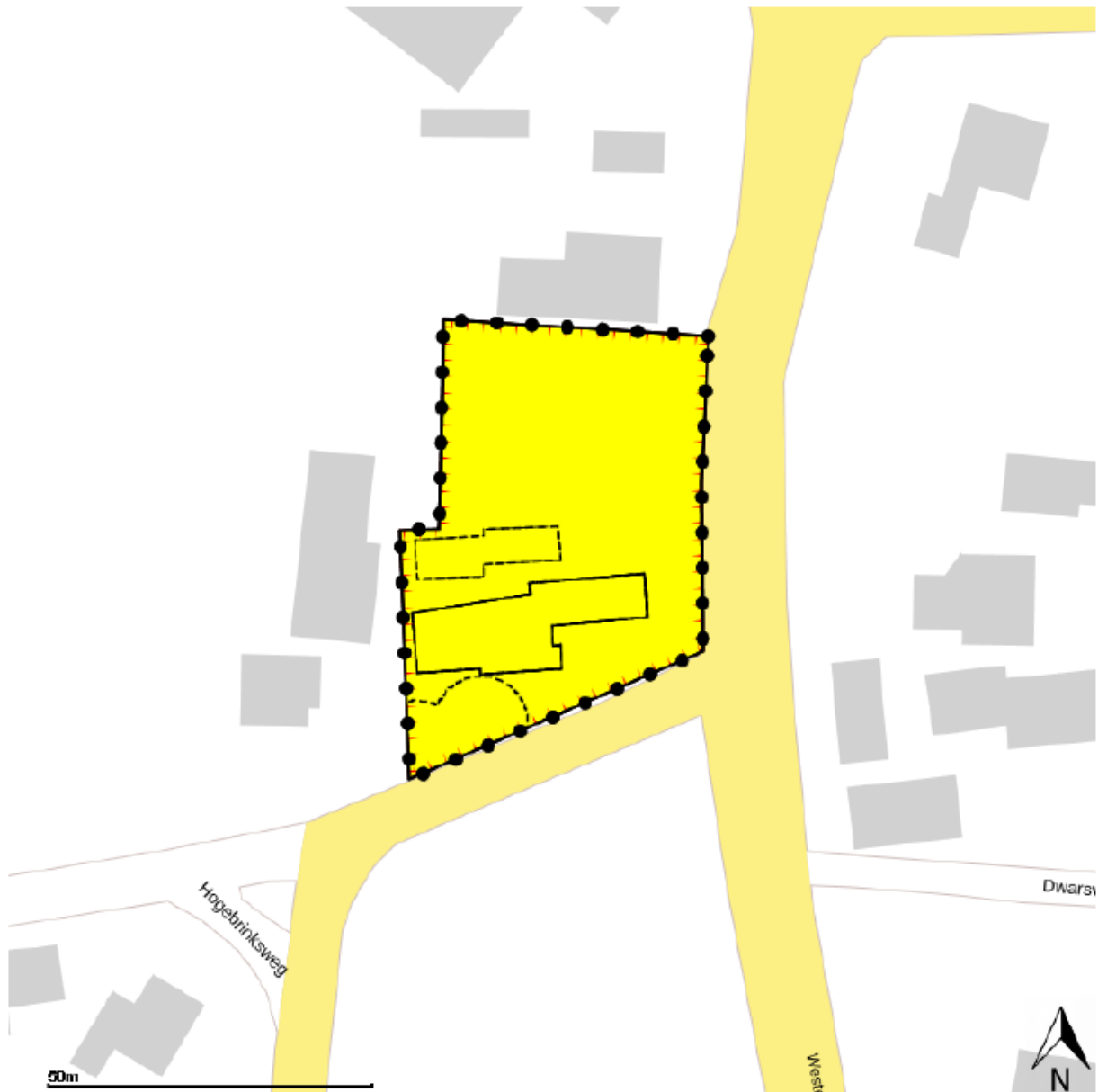
**Type plan:** bestemmingsplan

**Plan datum:** 2013-05-30

**Planidn:** NL.IMRO.1731.Hbrinksweg1Elp-VST1

**Planstatus:** vastgesteld

**Dossierstatus:** geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

## Legenda

<b>Best./Inp.plan e.d.</b>	<b>Bouwvlakken</b>	<b>Projectbesluit</b>	<b>Prov. structuurvisie</b>
bestem.plangeb.	bouwvlak	besluitgebied	struct.visieplangeb.
inpassingsplangeb.	<b>Gebiedsaanduidingen</b>	besluitvlak	struct.visiegebied
uitwerkingsplangeb.	geluidzone	beslitsubvlak	struct.visiecomplex
wijzigingsplangeb.	geluidzone	<b>Tijd.onthef.buitenplans</b>	struct.visieverkl.
rijksbest.plangeb.	luchtvaartverkeerzone	besluitgebied	<b>Provinciaal plan</b>
<b>Best.hoofdgroepen</b>	luchtvaartverkeerzone	besluitvlak	prov. plangebied
agrarisch	vrijwaringszone	beslitsubvlak	prov. gebied
agrarisch m.wrd.	vrijwaringszone	<b>Reactieve aanwijzing</b>	prov. complex
bedrijf	milieuzone	besluitgebied	prov. verbinding
bedrijventerrein	milieuzone	besluitvlak	<b>Nationaal plan</b>
bos	veiligheidszone	beslitsubvlak	nat. plangebied
centrum	veiligheidszone	<b>Beheersverordening</b>	nat. gebied
cultuur en ontsp.	wetgevingzone	besluitgebied	nat. complex
ontspanning en v.	wetgevingzone	besluitvlak	nat. verbinding
detailhandel	reconstructiewetzone	beslitsubvlak	<b>Rijksstructuurvisie</b>
dienstverlening	reconstructiewetzone	<b>Buiten.toep.beh.verord</b>	struct.visieplangeb.
gemengd	overige zone	besluitgebied	struct.visiegebied
groen	<b>Bouwaanduidingen</b>	besluitvlak	struct.visiecomplex
horeca	bouwaanduiding	beslitsubvlak	<b>Plancontour en PDF</b>
kantoor	<b>Funcctieaanduidingen</b>	<b>Exploitatieplan</b>	provinciaal plan
maatschappelijk	functieaanduiding	besluitgebied	rijksplan
natuur	<b>Lettertekenaanduiding</b>	besluitvlak	gem. visie
overig	lettertekenaanduid.	beslitsubvlak	provinciale visie
recreatie	<b>Maatvoeringen</b>	<b>Gerechtelijke uitspraak</b>	rijksvisie
sport	maatvoering	besluitgebied	<b>Prov. verordening</b>
tuin	<b>Figuren</b>	besluitvlak	Prov. verordening
verkeer	as van de weg	beslitsubvlak	besluitvlak
water	dwarsprofiel	<b>omgevingsvergunning</b>	beslitsubvlak
wonen	gevellijn	besluitgebied	<b>Aanwijzingsbesluit</b>
woongebied	hartlijn leiding	besluitvlak	besluitgebied
<b>Dubbelbestemmingen</b>	relatie	beslitsubvlak	besluitvlak
waterstaat	figuur IMRO2006	<b>Plancontour en PDF</b>	beslitsubvlak
aanvliegroute	<b>Vorbereidingsbesluit</b>	bestemmingsplan	<b>Alg.maatregel.v.best.</b>
archeologisch/cultu.	voorber.besl.geb.	uitwerkingsplan	Alg.maatregel.v.bestuur
besch. dorps/stads.	besluitvlak	wijzigingsplan	besluitvlak
geluidzone	beslitsubvlak	voorbereidingsbesluit	beslitsubvlak
militaire voorziening.		overig	<b>Plancontour en PDF</b>
straatpad		<b>Gem. structuurvisie</b>	gemeentelijk besluit
waterkering		struct.visieplangeb.	provinciaal besluit
waterverkeer		struct.visiegebied	rijksbesluit
leiding		struct.visiecomplex	
waarde			
onbekend			

Betreft locatie : Hogebrinksweg 1, Elp  
Aanvrager : Dhr. P.J.I. Muller, MJM Makelaardij  
Behandeld door : Rick Nijhoff  
Zaak nummer : Z2018-00023593  
Datum : 31-05-2018

## Onderzoeksgegevens

Op de specifieke locatie is een bodemonderzoek bekend.

Onderzoekslocatie:



Locatie: Hogebrinksweg 1, Elp  
Datum onderzoek: 03-01-2012  
Onderzoeksbureau: Onbekend  
Kenmerk onderzoek: 10886  
Conclusie: In de boven- en ondergrond zijn geen van de onderzochte parameters boven de achtergrondwaarde aangetroffen. Het freatische grondwater bevat een matig verhoogd gehalte aan koper en licht verhoogde gehalten aan barium, kwik, zink en naftaleen.

Rapport: Het rapport is niet digitaal beschikbaar, u kunt een afspraak maken met de gemeente Midden-Drenthe om het in te komen zien.

## Historische gegevens

Op de specifieke locatie zijn de volgende bodemverdachte activiteiten bekend:

- Opslag van aromatische koolwaterstoffen
- Bestrijdingsmiddelenopslagplaats
- Bovengrondse dieseltank

De opgesomde activiteiten zijn in 1994 gestart.

## Grondverzet

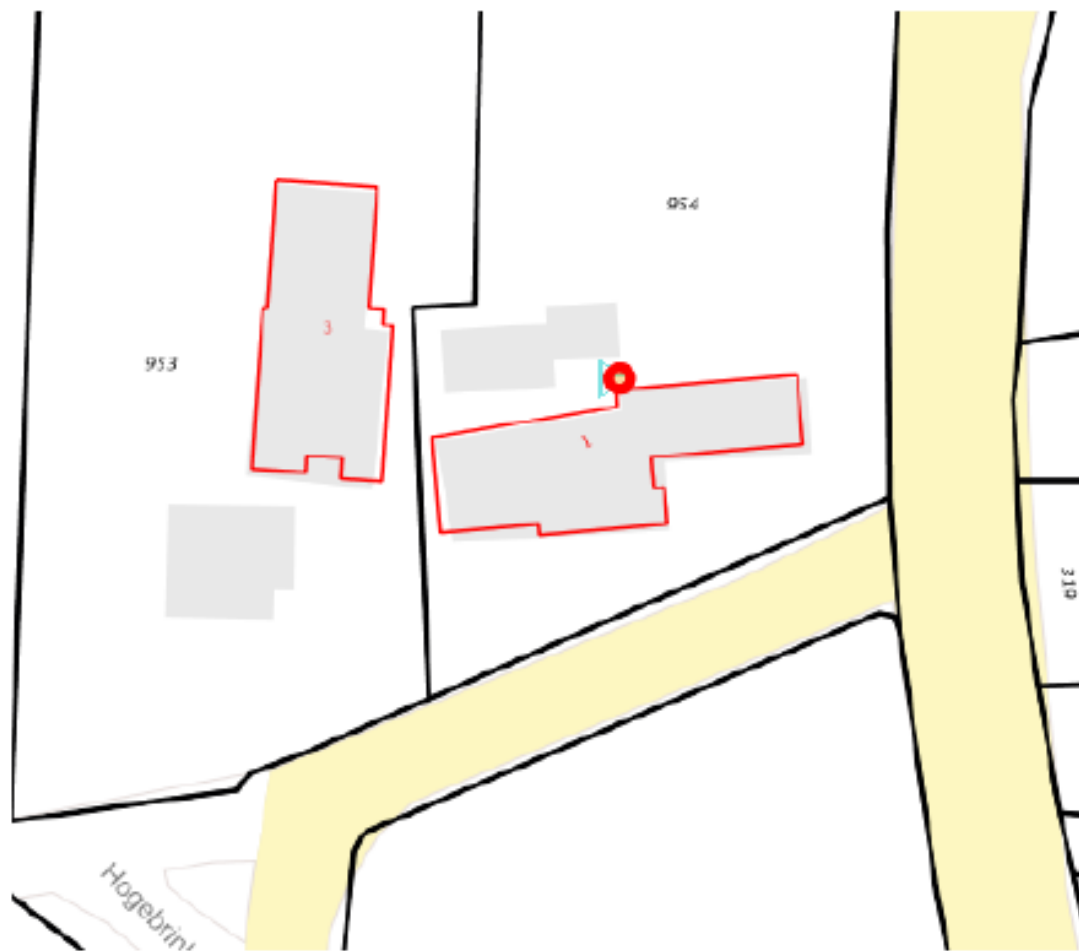
Er is geen informatie bekend over het toepassen van grond op de locatie.



## Rapport Bodemloket

DR173101543  
Hogebrinksweg 1, ELP

Datum: 19-04-2018



### Legenda


Locatie



Voortgang onderzoek

-  Gegevens aanwezig, status onbekend
-  Saneringsactiviteit
-  Voldoende onderzoek/gesaneerd
-  Onderzoek uitvoeren
-  Historie bekend

Mijnsteengebieden

-  Mijnsteengebieden Limburg  
Besluit Bodemkwaliteit

## Inhoud

- 1 Algemeen
  - 1.1 Administratieve gegevens
  - 1.2 Statusinformatie
  - 1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten
  - 1.4 Onderzoeksrapporten
  - 1.5 Besluiten
  - 1.6 Saneringsinformatie
  - 1.7 Contactgegevens
- 2 Disclaimer

### 1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit <http://www.bodemloket.nl/>

#### 1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam: Hogebrinksweg 1, ELP  
Identificatiecode volgens bevoegd gezag: DR173101543  
Locatiecode gemeentelijk BIS:  
Adres: Hogebrinksweg 1 9442PP ELP  
Gegevensbeheerder: Provincie Drenthe  
Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.

#### 1.2 Statusinformatie

Vervolg: Uitvoeren historisch onderzoek.  
Omschrijving: Op de onderzoekslocatie moet een historisch onderzoek worden uitgevoerd. Uit dit onderzoek moet blijken of op de onderzoekslocatie activiteiten aanwezig zijn (geweest) die de bodem mogelijk hebben verontreinigd.

#### 1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
opslag van aromatische koolwaterstoffen (631206)	1994	huidig
bestrijdingsmiddelenopslagplaat (631298)	1994	huidig
dieseltank (bovengronds) (631301)	1994	huidig

#### 1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
------	--------	--------	-------

#### 1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum
------	---------	-------

## 1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind
-------------	-------------	-------	------

## 1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij Provincie Drenthe Bodematlas

## 2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

# Lijst van zaken

Betreffende het

perceel:

Hogebrinksweg 1  
9442 PP Elp

d.d.

09-07-2018

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
<b>Tuin</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Buitenverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tuinhuis/buitenberging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voet droogmolen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Overige tuin, te weten:</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

<b>Woning</b>				
Vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolluiken/zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonwering binnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vliegenhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Raamdecoratie, te weten:</b>				
- gordijnrails	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- gordijnen/vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Vloerdecoratie, te weten:</b>				
- vloerbedekking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- parketvloer/laminaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- plavuizen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- marmoleum	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
<b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
CV met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Airconditioning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voorzet) open haard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:</b>				
- voorzetramen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Schilderijophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keukenblok met bovenkasten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>				
- bulthaupkeuken inclusief apparatuur	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- koelkast,oven,afwasmachine,afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Keukenaccessoires</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Verlichting, te weten:</b>				
- hanglampen,i	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- inbouwspots	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten:</b>				
- losse kasten , pastoe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- boekenkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Spiegelwanden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafels met accessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
--	---------------	----------	------------------------	-----

<b>Toiletaccessoires</b>				
- vaste accessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse accessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Badkameraccessoires</b>				
- vast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- losse accessoires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sauna met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

<b>Overig</b>				
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Voor akkoord,

De verkoper

De koper

---



**Monumentnummer\*: 38749**

Smallepad 5  
3811 MG Amersfoort  
Postbus 1600  
3800 BP Amersfoort  
[www.cultureelerfgoed.nl](http://www.cultureelerfgoed.nl)

T 033 421 74 21  
F 033 421 77 99  
E [info@cultureelerfgoed.nl](mailto:info@cultureelerfgoed.nl)

Status: rijksmonument  
Inschrijving register\*: 6 oktober 1965  
Kadaster deel/nr: 2264/91

---

<i>Woonplaats*</i>	<i>Gemeente*</i>	<i>Provincie*</i>				
Elp	Midden-Drenthe	Drenthe				
<i>Straat*</i>	<i>Nr*</i>	<i>Toev.*</i>	<i>Postcode*</i>	<i>Woonplaats*</i>	<i>Situering</i>	<i>Locatie</i>
Hogebrinksweg	1		9442 PP	Elp		
<i>Kadastrale gemeente*</i>	<i>Sectie*</i>	<i>Kad. object*</i>	<i>Appartement</i>	<i>Grondperceel</i>		
WESTERBORK	R	954				

*Rijksmonumentomschrijving\*\**

Boerderij met achterbaander en onderschoer en aangebouwde houten bijschuur, waarvan het dak verbonden is met dat van het hoofdgebouw.

<i>Hoofdcategorie</i>	<i>Subcategorie</i>	<i>Functie</i>
Boerderijen, molens en bedrijven	Boerderij(M)	

## *Elp, Hogebrinksweg 1*

### Regels

#### 2 Bestemmingsregels

##### Artikel 3 Wonen – specifieke vorm van wonen - minihotel

Type plan: bestemmingsplan  
Naam van het plan: Elp, Hogebrinksweg 1  
Status: vastgesteld  
Plan identificatie: NL.IMRO.1731.Hbrinksweg1Elp-VST1

##### Artikel 3 Wonen – specifieke vorm van wonen - minihotel

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – specifieke vorm van wonen - minihotel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen en water;
- e. een minihotel bestaande uit 5 gastenkamers, theetuin en ruimte voor workshops ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – minihotel', waarbij het maximum aantal gastenkamers per gebouw is weergegeven middels de op de verbeelding weergegeven aanduiding 'maximum aantal gastenkamers'; en tevens voor:
- f. het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek - 2';
- g. het behoud van monumentale bomen ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom';
- h. het behoud en de versterking van het landschappelijk karakter van het dorp;
- i. aan het minihotel ondergeschikte horeca.

#### 3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:
  1. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
  2. een hoofdgebouw zal vrijstaand dan wel ten hoogste tot het bestaande aantal aaneen worden gebouwd;
  3. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande gebouw tot die perceelsgrens voorzover deze minder bedraagt;
  4. de goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 10 m, dan wel niet meer dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
  5. de dakhelling van de hoofdgebouwen bedraagt minimaal 40° en maximaal 50°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder/meer is;

6. in uitzondering op het bepaalde onder 4 geldt dat de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek - 2' niet meer bedragen dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw;
  7. van een bouwperceel mag niet meer dan 50% worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien dat meer is;
- b. Voor het bouwen van bijgebouwen bij woningen gelden de volgende regels, met dien verstande dat het bepaalde onder 2 tot en met 5 uitsluitend van toepassing is op bijgebouwen die geheel of gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd:
1. van een bouwperceel zal ten hoogste 50% worden bebouwd, dan wel ten hoogste het bestaande percentage voorzover dat meer is;
  2. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwperceel worden gebouwd;
  3. indien de oppervlakte van het hoofdgebouwen kleiner is dan 63 m<sup>2</sup> mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen maximaal 50% van het achtererf bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  4. indien de oppervlakte van het hoofdgebouw groter is dan 63 m<sup>2</sup> zal de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 100% van het grondoppervlak van het hoofdgebouw bedragen, met dien verstande dat:
    - a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het achtererf maximaal 50% van het achtererf mag bedragen;
    - b. onverminderd het bepaalde onder b1 de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen maximaal 80% van het oppervlak van het hoofdgebouw mag bedragen;
    - c. onverminderd het bepaalde in onder b1 en b2 de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 85 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  5. de breedte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping naast het hoofdgebouw zal ten hoogste de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen, met een maximum van 7 m. Indien het hoofdgebouw in de voorgevel smaller is dan 7 m zal de breedte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping ten hoogste 3,5 m bedragen;
  6. de bouwhoogte van platte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 3 m bedragen;
  7. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen zal ten hoogste 3,5 m bedragen dan wel ten hoogste de goothoogte van het hoofdgebouw;
  8. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen zal ten hoogste 7 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte ten minste 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;

9. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 3 m bedragen;
  10. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 6,6 m bedragen;
  11. een erker mag de bouwgrens/het bouwvlak of de voorgevelrooilijn overschrijden, mits:
    - a. de afstand van de erker tot de perceelgrens ten minste 2 m bedraagt;
  12. de breedte van een erker zal, buitenwerks gemeten, ten hoogste 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker wordt geplaatst bedragen;
  13. de diepte van een erker zal, buitenwerks gemeten, ten hoogste 1,5 m bedragen;
  14. de bouwhoogte van een erker zal ten hoogste 3 m bedragen;
  15. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op de zijdelingse perceelgrens, dan wel op een afstand van ten minste 1 m hiervan te worden gebouwd;
  16. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen te worden gebouwd op een afstand van ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel en bij hoekwoningen bovendien op een afstand van ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van het naastliggende perceel, tenzij in het bestemmingsplan anders is aangegeven;
  17. per woning zijn ten hoogste drie aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarvan er ten hoogste twee aan het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
  18. bij vrijstaande hoofdgebouwen dienen de aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen zodanig te worden geplaatst dat aan één zijde een vrije strook overblijft met een breedte van ten minste 2,7 m, gerekend vanaf de zijdelingse perceelgrens;
  19. bij hoofdgebouwen waarvan er horizontaal meer dan twee aaneen zijn gebouwd, zal de diepte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping achter de achtergevel van het hoofdgebouw, indien deze aan- of uitbouw, dit aangebouwde bijgebouw of deze aangebouwde overkapping breder is dan 50% van de breedte van de achtergevel van het hoofdgebouw, ten hoogste 4 m bedragen;
  20. in uitzondering op het bepaalde ten aanzien van bouw- en goothoogten geldt dat de goot- en bouwhoogte van gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek - 2' niet meer bedragen dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw;
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. Op een bouwperceel mag maximaal één vlaggenmast van ten hoogste 7 meter worden geplaatst;
  2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan maximaal 1 m mag bedragen;

3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde die minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel geplaatst worden is maximaal 3 m;
4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde die op overige gronden geplaatst worden is maximaal 1 m;

### 3.3 Nadere eisen

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld of de karakteristieke of monumentale waarde van bebouwing en groenvoorzieningen;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;

nadere eisen stellen aan:

de plaats en de afmetingen van de bebouwing, met name wat betreft de plaats en de goot- en bouwhoogte van karakteristieke gebouwen en gebouwen in de nabijheid van een gebouw ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek - 1' en 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek - 2' of van een boom ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'

### 3.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld of de karakteristieke of monumentale waarde van bebouwing en groenvoorzieningen;
- de verkeersveiligheid;

ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 3-2, sub a, onder 3: ten behoeve van een geringere afstand tot de grens van het bouwperceel, dan wel het bouwen op de grens van het bouwperceel;
- b. artikel 3-2 sub b onder 3 en 4: met dien verstande dat per woning de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 70 m<sup>2</sup> mag bedragen, indien een medische indicatie of mantelzorg daartoe aanleiding geeft;'
- c. artikel 3-2 sub b onder 7 t/m 11: met dien verstande dat bij uitbreiding van een bestaande aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping de goot- en bouwhoogte gelijk mogen zijn aan de goot- en bouwhoogte van het bestaande.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving. Hieronder wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;

- b. het gebruik van een woning in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis verbonden beroep;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis verbonden beroep uitsluitend is toegestaan voorzover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan. Dit betekent dat:
  - 1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair zal blijven;
  - 2. aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep uitsluitend inpandig zullen worden verricht;
  - 3. ten hoogste 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen zal worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
  - 4. degene die de gebruiker is van de woning ook degene zal zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
  - 5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zal zijn met het karakter van de omliggende woonomgeving;
  - 6. er geen detailhandel plaatsvindt, ondergeschikte verkoop in direct verband met het aan huis verbonden beroep is toegestaan;
  - 7. er geen uiterlijke kenmerken ten behoeve van het aan huis verbonden beroep zijn aangebracht, behoudens een kleine naams- en beroepsaanduiding van maximaal 0,2 m<sup>2</sup>. Deze aanduiding moet aan het pand bevestigd zijn en mag niet verlicht zijn;
  - 8. het gebruik geen nadelige invloed zal hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- d. het gebruik van het hoofdgebouw voor meer dan één woning;
- e. het gebruik van gronden in strijd met de parkeernormen zoals opgenomen in de CROW, met dien verstande dat deze parkeernorm moet worden behaald binnen gronden met de bestemming 'Wonen – specifieke vorm van wonen – minihotel'.

### 3.6 Ontheffing van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van de gebruiksregels, indien strikte toepassing hiervan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de gebruiksregels ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf voor kleinschalige activiteiten.

Ontheffing wordt uitsluitend verleend indien aan onderstaande criteria wordt voldaan:

- 1. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven. Dit betekent dat:
  - a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
  - b. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
  - c. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
  - d. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent;

2. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel mag geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of de buurt. Dit betekent dat:
  - a. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende dorpse (woon)omgeving;
  - b. geen ontheffing wordt verleend aan bedrijven die vergunningplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
  - c. bedrijfsactiviteiten uitsluitend zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk zijn te stellen met de in de bijlage 'Staat van Bedrijven' vermelde bedrijven;
  - d. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
  - e. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.
  - f. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de gebruiksregels voor het gebruik van voormalige agrarische (bij)gebouwen ten behoeve van opslag van goederen, met dien verstande dat geen ontheffing mag worden verleend voor risicovolle inrichtingen en de ruimtelijke uitstraling van de hiermee gepaard gaande activiteiten, zoals de vervoersbewegingen, qua omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende dorpse (woon)omgeving.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
  1. het aanleggen van verharding voor de naar de weg gekeerde gevels van gebouwen, met uitzondering van een oprit voor motorvoertuigen met een breedte van ten hoogste 4 m;
  2. het kappen van monumentale bomen;
  3. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:
  1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
  2. het normale onderhoud of de vervanging van bestaande verhardingen betreffen;
  3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (aanleg)vergunning.
- c. De onder a bedoelde vergunning mag niet worden verleend indien hierdoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied.
- d. De onder a, sub 2 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de monumentale waarde van de boom niet langer aanwezig is en deze niet zonder



ingrijpende maatregelen aan de boom kan worden hersteld, of de monumentale waarde in redelijkheid niet meer is te handhaven, of de boom zich in een zodanige staat bevindt, dat de veiligheid van gebruikers van het omliggende terrein in gevaar wordt gebracht.

### 3.8 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen ten behoeve van de bouw van meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw of het bouwen van meerdere woningen op de plaats van een bestaand hoofdgebouw binnen het bouwvlak met dien verstande dat:
  1. deze ontheffing alleen mag worden toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied';
  2. indien buiten de contour van het bestaande gebouw wordt gebouwd, de oppervlakte van de hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan wordt aangegeven in de grafiek uit bijlage 1, met dien verstande dat:
    - a. het kaveloppervlak het (deel van het) bouwperceel is dat is bestemd voor wonen;
    - b. in bijzondere gevallen, zoals de bouw ten behoeve van bijzondere doelgroepen, het percentage door middel van de in de bijlage opgenomen grafiek berekende oppervlak met ten hoogste 50% mag worden verhoogd;
  3. de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 9 m;
  4. per hoofdgebouw voldoende parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd;
  5. een verzoek om wijziging van het plan gepaard gaat met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de bebouwing ter versterking van het landschappelijk karakter, zoals is aangegeven in lid 3.1 onder h; burgemeester en wethouders gaan uitsluitend over tot wijziging van het bestemmingsplan als er overeenstemming is over een goede landschappelijke inpassing en de uitvoering van het plan voor landschappelijke inpassing is gegarandeerd;
  6. de wijziging niet mag leiden tot een beperking van het functioneren van omliggende (agrarische) bedrijvigheid;
  7. de geluidsbelasting op de woning niet meer mag bedragen dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
  8. rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet;
  9. alvorens tot wijziging wordt overgegaan een hydrologisch onderzoek wordt uitgevoerd, met dien verstande dat de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien uit het onderzoek is gebleken dat de waterhuishoudkundige waarde door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet onevenredig wordt geschaad. In verband hiermee kunnen de volgende bouwregels voor nieuwbouw worden gesteld:
    - a. er mag uitsluitend gebruik worden gemaakt van duurzame materialen die niet op het water uitlogen;

- b. afvoer van regenwater wordt zodanig aangelegd dat de afvoer vertraagd plaatsvindt op het huidige oppervlaktewatersysteem;
  - c. de afstand tussen de bodem van de bebouwing (kelder/kruipruimte) en de slecht doorlatende laag in de bodem dient ten minste 20 cm te bedragen.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen ten behoeve van de bouw van één of meerdere woningen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2', met dien verstande dat:
  - 1. de nieuwe te realiseren woningen in het verlengde van de bestaande woning worden gebouwd en de nieuwe woning niet breder mag zijn dan de bestaande woning;
  - 2. er een minimaal 7 m diepe tuin achter de bestaande woning aanwezig blijft;
  - 3. de afstand tussen de hoofdgebouwen ten hoogste 19 m bedraagt;
  - 4. de toegang (voor autoverkeer) tot het achterhuis door middel van een doorgang van ten minste 3 m breed is gegarandeerd;
  - 5. parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen achter de bestaande woning uit het zicht vanaf de openbare weg wordt gerealiseerd;
  - 6. ten minste 40% van het perceel dat grenst aan agrarisch gebied of (dorps)groen, niet mag worden bebouwd;
  - 7. een verzoek om wijziging gepaard gaat met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de bebouwing ter versterking van het landschappelijk karakter, zoals is aangegeven in lid 14.1 onder h; burgemeester en wethouders gaan uitsluitend over tot wijziging van het bestemmingsplan als er overeenstemming is over een goede landschappelijke inpassing en de uitvoering van het plan voor landschappelijke inpassing is gegarandeerd;
  - 8. de wijziging niet mag leiden tot een beperking van het functioneren van omliggende (agrarische) bedrijvigheid;
  - 9. de geluidsbelasting op de woning niet meer mag bedragen dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
  - 10. rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet;
  - 11. alvorens tot wijziging wordt overgegaan een hydrologisch onderzoek wordt uitgevoerd, met dien verstande dat de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien uit het onderzoek is gebleken dat de waterhuishoudkundige waarde door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet onevenredig wordt geschaad. In verband hiermee kunnen de volgende bouwregels voor nieuwbouw worden gesteld:
    - a. er mag uitsluitend gebruik worden gemaakt van duurzame materialen die niet op het water uitlogen;
    - b. afvoer van regenwater wordt zodanig aangelegd dat de afvoer vertraagd plaatsvindt op het huidige oppervlaktewatersysteem;
    - c. de afstand tussen de bodem van de bebouwing (kelder/kruipruimte) en de slecht doorlatende laag in de bodem dient ten minste 20 cm te bedragen.

- c. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen ten behoeve van de bouw van één of meerdere woningen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied', met dien verstande dat:
1. de kavel met minimaal 9 m aan de openbare weg grenst;
  2. een verzoek om wijziging gepaard gaat met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de bebouwing ter versterking van het landschappelijk karakter, zoals is aangegeven in lid 3.1 onder h; burgemeester en wethouders gaan uitsluitend over tot wijziging van het bestemmingsplan als er overeenstemming is over een goede landschappelijke inpassing en de uitvoering van het plan voor landschappelijke inpassing is gegarandeerd;
  3. de geluidsbelasting op de woning niet meer mag bedragen dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
  4. de wijziging niet mag leiden tot een beperking van het functioneren van omliggende (agrarische) bedrijvigheid;
  5. alvorens tot wijziging wordt overgegaan een hydrologisch onderzoek wordt uitgevoerd, met dien verstande dat de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien uit het onderzoek is gebleken dat de waterhuishoudkundige waarde door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet onevenredig wordt geschaad. In verband hiermee kunnen de volgende bouwregels voor nieuwbouw worden gesteld:
    - a. er mag uitsluitend gebruik worden gemaakt van duurzame materialen die niet op het water uitlogen;
    - b. afvoer van regenwater wordt zodanig aangelegd dat de afvoer vertraagd plaatsvindt op het huidige oppervlaktewatersysteem;
    - c. de afstand tussen de bodem van de bebouwing (kelder/kruipruimte) en de slecht doorlatende laag in de bodem dient ten minste 20 cm te bedragen.

## **Artikel 5 Algemene afwijkingsregels**

### *5.1 Er kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van:*

het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:

1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedraagt;
2. de hoogte van de gebouwtjes niet meer bedraagt dan 3 m.

### *5.2 De onder 5.1 bedoelde omgevingsvergunningen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:*

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- de verkeersveiligheid;
- het bebouwingsbeeld

## **De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis**

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

### **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### **2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### **3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### **4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

### **5. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij

het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

#### **6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

#### **7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

#### **8. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

#### **9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

## **10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (momenteel 2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

## **En dan nog dit.**

MJM makelaardij o.g. hanteert de gebruikelijke borgstelling bij de aankoop van een woning. Dit betekent dat indien de onderhandelingen met positief resultaat zijn afgerond, bij het verlopen van het financieringsvoorbehoud, bij de voor passeren van de akte aangewezen notaris, 10% van de koopsom dient te worden gestort of een bankgarantie voor dit bedrag dient te worden afgegeven die tot ten minste een maand na de overeengekomen leveringsdatum geldt.

## **Dienstverlening.**

MJM makelaardij o.g. behartigt uitsluitend de belangen van één partij. Omwille van de transparantie in de dienstverlening wordt koppelverkoop uitgesloten zonder de uitdrukkelijke wens en toestemming van alle bij de transactie betrokken partijen.

MJM bemiddelt niet in financieringen omwille van diezelfde transparantie. Overigens is in de ogen van MJM de financiële dienstverlening een vak apart, waarbij volledige toewijding van de adviseur een vereiste is. MJM kan wel voor u beoordelen of de aangeboden offertes een realistische weergave zijn van de mogelijkheden.

Tevens is MJM in staat belangeloos contacten te leggen met naar zijn mening integere adviseurs.