

Klomperweg 151

Lunteren

Vraagprijs: € 1.350.000 k.k.
Aanvaarding in overleg



Algemeen:

In het buitengebied van Lunteren staat een vrijstaande woning met praktijkruimte en diverse bijgebouwen te koop. De woning is bereikbaar middels een oprijlaan van circa 120 meter waardoor een 'weiland beleving' ontstaat. Deze moderne woning met royale gevelveranda doorlopend aan twee zijdes heeft een hoogwaardig afwerkingsniveau en beschikt over allerlei duurzame voorzieningen, zoals een warmtepomp, mechanische ventilatie en zonnepanelen. Ook is het mogelijk om een bad- en slaapkamer te realiseren op de begane grond, zodat het een levensloopbestendige woning wordt. De woning is gebouwd in 2019 en is gelegen op een ruim perceel van 4.880 m². Door de bestemming, wonen met agrarische nevenactiviteit, is de woning met alle bijgebouwen voor diverse doeleinden te gebruiken. Ook het houden van hobbydieren behoort tot de mogelijkheden. De rustige vrije ligging geeft een prachtig uitzicht over de landerijen, doch zijn er voldoende voorzieningen gelegen in de centra van Lunteren en Ederveen.

Indeling woning

Begane grond:

Via de entree bereikt u de hal, welke toegang geeft tot de meterkast waarin tevens het centrale stofzuiger systeem is gevestigd, de ruime garderobe, het toilet welke bijna geheel betegeld is met marmer, de wasruimte welke ook is betegeld met marmer, en tevens is voorbereid om er een eenvoudige badkamer te realiseren. Naast de wasruimte is nog een slaapkamer gelegen, welke nu dienst doet als werkkamer. Via deze kamer is tevens de ruime gevelveranda te bereiken. Vanuit de hal zijn ook de woonkamer en de keuken bereikbaar. De L-vormige ruimte heeft de glazen trap als eyecatcher en deze kleurt prachtig bij de op maat gemaakte keuken. Uiteraard is deze luxe keuken met kookeiland van alle gemakken voorzien, zoals een combi-oven, een combi-stoomoven, koffiemachine, inductiekookplaat, een quooker met zowel kokend als gekoeld en bruisend water, vaatwasser, ruime koelkast en ook een ruime vriezer mag niet ontbreken. Bij de keuken is ook de achteruitgang. De woonkamer wordt geaccentueerd door een eiken balk en sfeervolle verlichting. Zowel vanuit de woonkamer als de keuken is de gevelveranda bereikbaar middels een schuifpui.

Eerste verdieping:

De glazen balustrade geeft een open geheel over de vide en de overloop. Dankzij de twee dakramen is er veel lichtinval. Er zijn drie slaapkamers, waarbij de master bedroom over een inloopkast beschikt. De andere twee slaapkamers hebben allebei een vliering wat als slaap- of speelplek kan dienen, maar ook als bergruimte. De badkamer is tevens uitgevoerd met marmer elementen en beschikt over een ligbad, inloopdouche, toilet en wastafel. De badkamer is voorzien van vloerverwarming. Op deze verdieping is tevens een ruimte waar de warmtepomp is gevestigd.

Woonoppervlakte: 143 m².

Woning inhoud: 592 m³.

Tuin:

Voor de woning is een schapenweide gelegen. De gevelveranda is enorm ruim en loopt in L-vorm vanaf de werkkamer tot aan de trap en beschikt over een haard. Door de ruimte zijn hier meerdere zitjes te realiseren. De veranda met vlondervloer loopt vervolgens over in een omheind terras. De woning beschikt over een elektrische toegangspoort welke voorzien is van een camera, intercom en afstandsbediening en er zijn voldoende parkeermogelijkheden.

Bestemming:

Het object heeft een woonbestemming met als functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – agrarisch nevenactiviteit'.

De weide aan de voorzijde heeft de bestemming agrarisch.

Bijzonderheden:

- Modern en energiezuinig (energielabel A++++)
- Triple beglazing en warmtepomp
- Begane grond en badkamer v.v. vloerverwarming
- Centraal stofzuiger systeem
- Alle dakramen zijn v.v. zonwerende folies en ramen oostkant v.v. rolluiken
- Alle ramen zijn v.v. horren
- In de woonkamer zit een aansluiting voor het realiseren van een haard
- Vele parkeermogelijkheden
- Elektrische toegangspoort te bedienen middels app

Omschrijving bedrijfsgebouwen

Praktijkruimte

Afmeting: ca. 10 x 6 meter | oppervlakte: ca. 60 m².

Bouwaard: opgetrokken in hout; zadeldak, met pannen bedekt; houten kozijnen v.v. dubbel glas; betonvloer. V.v. elektra, water en verwarming.

In gebruik als praktijkruimte. Bestaande uit ontvangstruimte met pantry, toilet, meterkast, twee werkruimtes.

Schuur

Bouwjaar: 1960 | afmeting: ca. 6 x 9 meter | oppervlakte: ca. 56 m².

Bouwaard: opgetrokken in spouwmuren, gevels deels bedekt met hout; zadeldak, met pannen bedekt; houten kozijnen v.v. dubbel glas; betonvloer.

Opgedeeld in twee ruimtes. Beide gedeeltes zijn in gebruik als werkruimte.

Het voorste gedeelte beschikt over een pantry, het achterste gedeelte over een wastafel.

Houten schuur

Bouwjaar: 2023 | afmeting: schuur: ca. 9 x 4 meter | oppervlakte: ca. 36 m².
Bouwaard: opgetrokken in hout; zadeldak, met pannen bedekt; houten kozijnen v.v. enkel glas; betonvloer.
Vorbereidingen voor verwarming en een toilet zijn aanwezig. Vanuit de schuur is ook de paardenrijbak bereikbaar.

Blokhut (gastenverblijf) met overkapping

Afmeting: ca. 11 x 6 meter | oppervlakte: ca. 65 m², overkapping ca. 60 m².
Bouwaard: opgetrokken in hout, plat dak; betonvloer. V.v. 60 zonnepanelen (2020), vloerverwarming m.u.v. badkamer.
Indeling: entree, woonkamer, v.v. kastruimte; open keuken met 5-pits kookfornuis, koel-vriescombinatie, vaatwasser; twee slaapkamers; badkamer met douchecabine, toilet, wastafel en wasmachineaansluiting.

Voormalig koeienschuur

Bouwjaar: 1960 | afmeting: ca. 7 x 15 meter | oppervlakte: ca. 104 m².
Bouwaard: opgetrokken in steensmuren; zadeldak met pannen bedekt, betonvloer.
In gebruik als opslag/berging, met vliering. Vanuit de koeienschuur is ook de paardenrijbak bereikbaar.

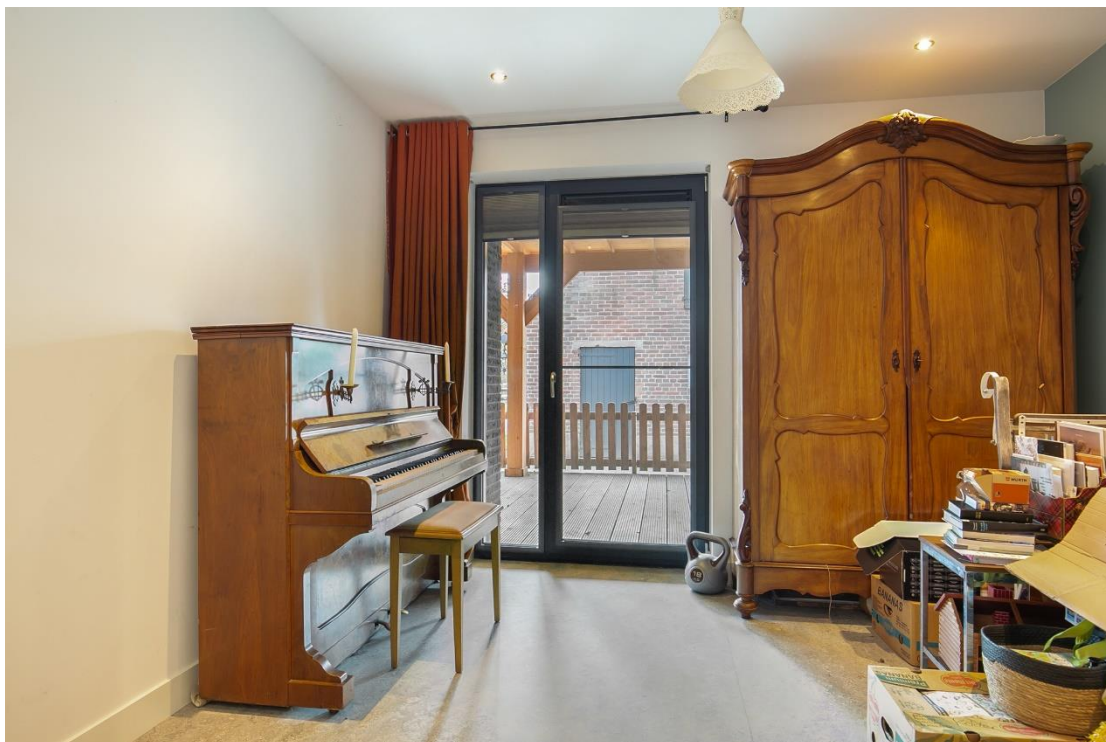
Kadastraal bekend: gemeente Lunteren, sectie C, nummer 4253.

Aanvaarding: in nader overleg.

Vraagprijs € 1.350.000,- k.k.

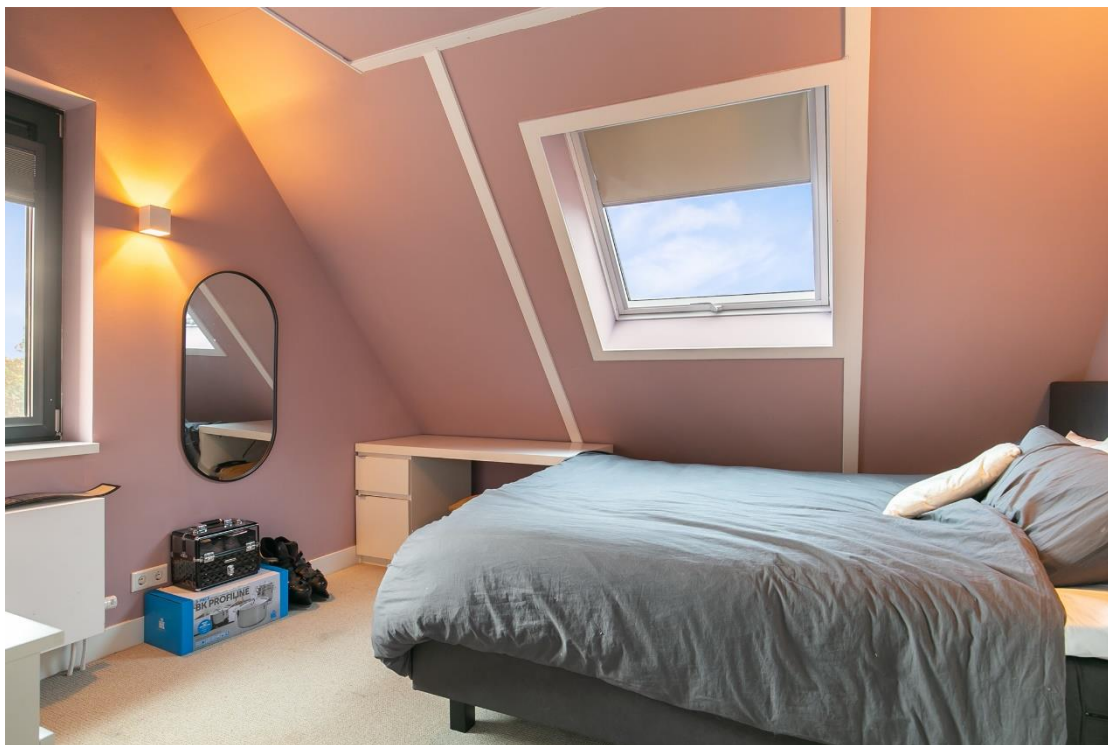




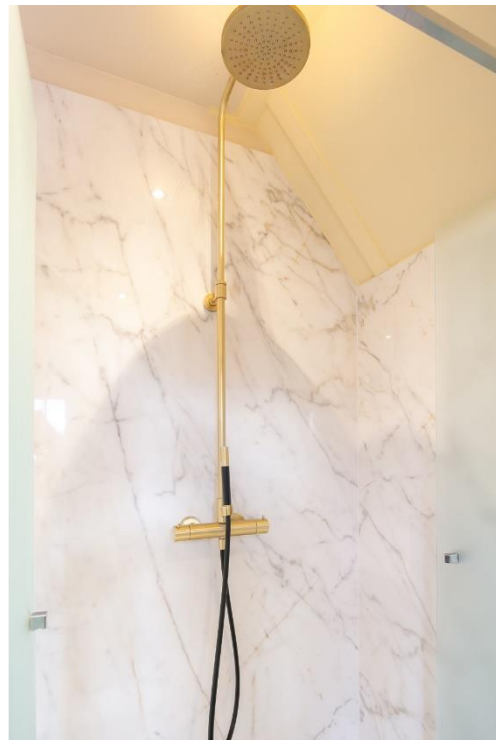
































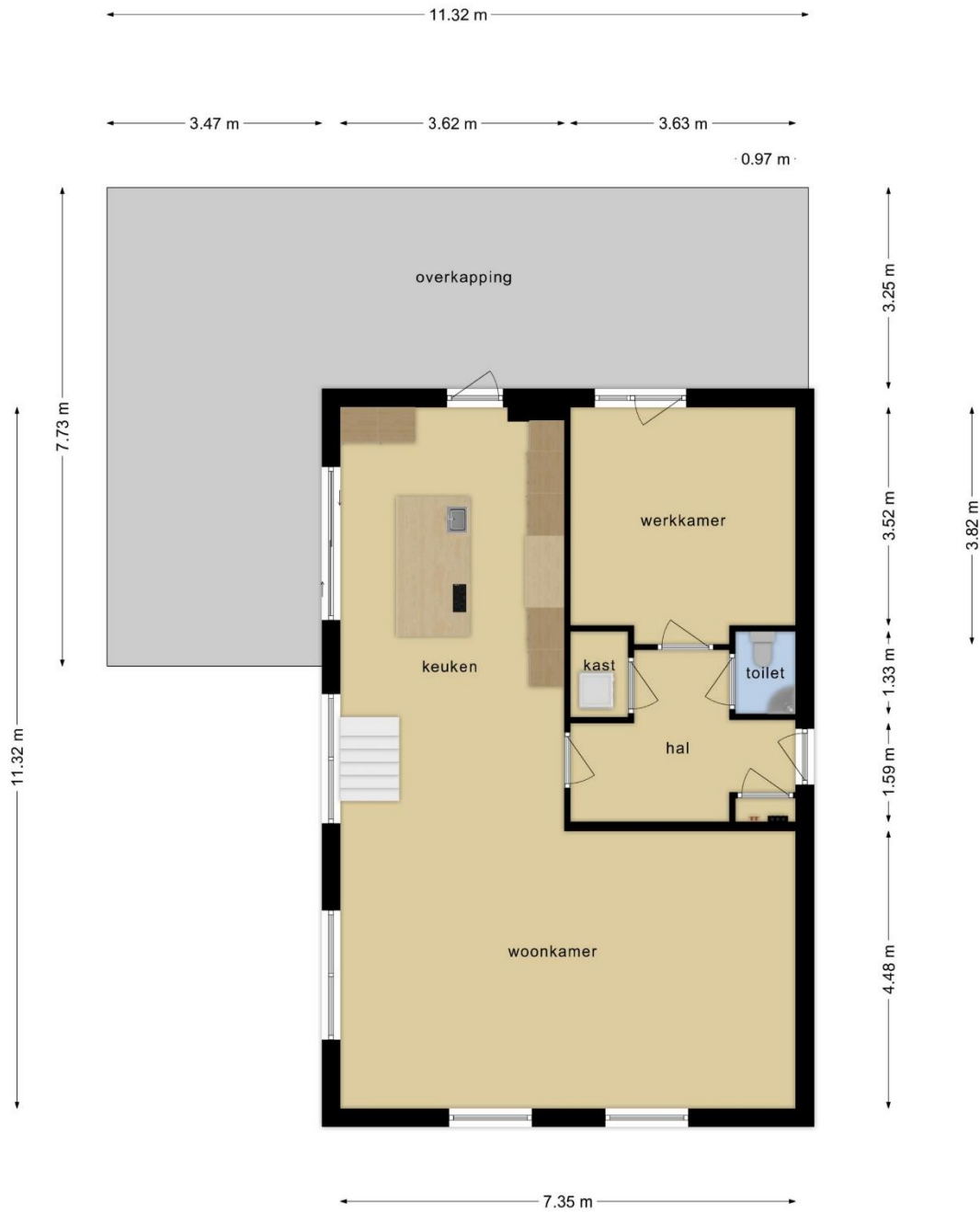












**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Agrarisch Buitengebied Ede 2012
Ede
bestemmingsplan
deels in werking (vastgesteld 2012-10-04)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

169045.1.454086.8

Enkelbestemming
Wonen

Functieaanduiding
specifieke vorm van wonen - agrarisch nevenactiviteit

Gebiedsaanduiding
reconstructiewetzone - landbouwonwikkelingsgebied

20 m

Alle gegevens in
Wij doen ons u
werkelijkheid.
aanspraken wo

Artikel 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – agrarische nevenactiviteit', zijn tevens agrarische nevenactiviteiten toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', is tevens kantooruimte toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - verkoopactiviteit', is tevens een ondergeschikte verkoopactiviteit toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – kleinschalig kamperen', is tevens kleinschalig kamperen toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw', is tevens glastuinbouw als agrarische nevenactiviteit toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - opslag', is tevens binnenopslag toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - stallingsruimte', is tevens een stallingsruimte toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – helikopter landingsplaats, is tevens een helikopter landingsplaats toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kelder', is tevens een kelder toegestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', is tevens een recreatiewoning toegestaan;
- l. behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument', tevens de bescherming van aanwezige monumentale waarden;

met daaraan ondergeschikt

- n. aan huis verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsactiviteiten;
- o. een paardenbak;
- p. bed & breakfast;
- q. tuinen, erven en verhardingen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de afstand van bebouwing tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 15 meter;
- b. de afstand van bebouwing tot de zijdelingse en achterste bouwperceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 meter, met uitzondering van terreinafscheidingen;

15.2.2 Bijgebouwen ten behoeve van nevenactiviteiten

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ter plaatse van de specifieke aanduidingen als bedoeld in lid [15.1 sub b t/m h](#) gelden de volgende bepalingen:

- a. de totale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen ten behoeve van de genoemde activiteiten mag, met uitzondering van het bepaalde in lid [15.2.3](#) en [15.2.4](#), niet meer bedragen dan de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- b. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,30 meter, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 6,60 meter, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- d. de dakhelling mag, met uitzondering van aan- en uitbouwen bij bestaande bedrijfsgebouwen, niet minder bedragen dan 15°.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – kleinschalig kamperen' mag ten behoeve van het recreatieve gebruik 75 m² extra worden gebouwd voor sanitairgebouwen en recreatieruimten met dien verstande dat:
 1. De goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 2. De bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 meter.

15.2.3 Woning

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bestemmingsvlak of een gekoppeld bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- b. de inhoud van een woning, inclusief aan- en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 660 m³, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- e. de dakhelling van een woning, met uitzondering van aan- en uitbouwen, mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 50°;
- f. bij vervangende nieuwbouw dient de woning te worden gebouwd ter plaatse van de bestaande woning.

15.2.4 Woning in de vorm van een woongebouw

Voor het bouwen van de woning in de vorm van een woongebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woongebouw' is per bestemmingsvlak of gekoppeld bestemmingsvlak ten hoogste één woongebouw toegestaan met het aantal wooneenheden zoals op de verbeelding is aangegeven;
- b. de totale inhoud van een woongebouw, inclusief aan- en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- c. eventuele resterende bouwruimte wordt 50/50 verdeeld over de wooneenheden, tenzij de eigenaren een andere verdeling overeenkomen;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- f. de dakhelling, met uitzondering van aan- en uitbouwen, mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 50°;
- g. bij vervangende nieuwbouw dient het woongebouw te worden gebouwd ter plaatse van het bestaande woongebouw.

15.2.5 Bijgebouwen en overkappingen bij woning of woongebouw

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen bij een woning of woongebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 75 m² per bestemmingsvlak en 50 m² per wooneenheid voor een woongebouw, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – woongebouw' is het toegestaan om in afwijking van het bepaalde in sub a, en volledig in de plaats daarvan, maximaal 150 m³ per wooneenheid inpandig te realiseren indien daarvoor een landschappelijke en/of stedenbouwkundige noodzaak bestaat;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,30 meter, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6,60 meter, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- e. de dakhelling mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer dan 50°.

15.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 meter;
- b. de totale oppervlakte aan paardenbakken mag niet meer bedragen dan 800 m² en moet zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn. De bouwhoogte van een afrastering/ omheining mag hiervoor niet meer bedragen dan 1,5 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
- b. ter bescherming van de monumentale waarde in relatie tot de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen.

15.4 Afwijken van de bouwregels

15.4.1 Herbouw op een andere locatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [15.2.3 onder f](#) en lid [15.2.4 onder f](#) voor de herbouw van de woning of woongebouw op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. herbouw op een andere locatie is vanuit stedenbouw- en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar;
- b. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
- d. herbouw op een andere locatie leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

15.4.2 Herbouw bijgebouwen van woning of woongebouw

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [15.2.5](#) voor de herbouw van bijgebouwen voor zover dit de maximale oppervlakte overschrijdt, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de maximale oppervlakte van artikel [15.2.5](#) kan worden vergroot met maximaal 50% van de bestaande overschrijding aan bijgebouwen met een absoluut maximum van 200 m²;
- b. de herbouw is vanuit stedenbouw- en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
- d. herbouw op een andere locatie leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

15.4.3 Paardenbak met schuilgelegenheid buiten het bestemmingsvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het realiseren van een paardenbak met schuilgelegenheid buiten het bestemmingsvlak, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. plaatsing binnen het bestemmingsvlak is niet mogelijk of niet doelmatig;
- b. de paardenbak en de schuilgelegenheid grenzen direct aan het bestemmingsvlak en deze moeten zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn;
- c. de omgevingsvergunning kan alleen worden verleend voor gronden als bedoeld in artikel 3 van dit bestemmingsplan;
- d. de totale oppervlakte van de paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m²;
- e. de totale oppervlakte van de schuilgelegenheid mag niet meer bedragen dan 25 m², met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.
- f. de bouwhoogte van afrasteringen/omheiningen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- h. het plaatsen van een paardenbak en schuilgelegenheid buiten het bestemmingsvlak leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

15.4.4 Afstand tot de weg en de zijdelingse/achterste bouwperceelsgrens.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [15.2.1 onder a en b](#) voor het verkleinen van de afstand van de bebouwing tot de as van de weg en de zijdelingse/achterste bouwperceelsgrens, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het verkleinen van de afstand is vanuit stedenbouw- en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar;
- b. het verkleinen van de afstand is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering;
- c. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
- d. het verkleinen van de afstand leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

15.4.5 Oppervlak aan gebouwen en overkappingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [15.2.2 onder a](#) voor het vergroten van de oppervlakte aan gebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – agrarische nevenactiviteit', met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte aan gebouwen en overkappingen mag eenmalig worden vergroot ten behoeve van de agrarische nevenactiviteit tot maximaal 10% van de bestaande gebouwen en overkappingen, tot een absoluut maximum van 1.000 m² met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Ecologische hoofdstructuur', waarvoor een absoluut maximum geldt van 750 m²;
- b. behoudens het bepaalde in sub a kan de oppervlakte aan gebouwen en overkappingen worden vergroot indien dit noodzakelijk is in verband met wettelijke vereisten in het kader van dierenwelzijn en/of milieuwetgeving, met dien verstande dat:
 1. de vergroting niet meer mag bedragen dan 150 m²;
 2. er geen toename plaatsvindt van het aantal dieren;
- c. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
- d. het vergroten van de oppervlakte leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;

15.4.6 Goothoogte en bouwhoogte (doorrijhoogte)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [15.2.2 onder b en c](#) voor het vergroten van de goot- en bouwhoogte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de vergroting is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering;
- b. de goothoogte mag maximaal 4 meter bedragen, met dien verstande dat voor een noodzakelijke doorrijhoogte de goothoogte aan één zijde tot 5 meter kan worden verhoogd;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 10 meter bedragen.

15.4.7 Dakhelling

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [15.2.2 onder d](#) voor het realiseren van bedrijfsgebouwen met plat afgedekte daken, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de omgevingsvergunning kan worden verleend voor maximaal 50 m² bedrijfsbebouwing;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

15.4.8 Bouwen voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [15.2.3 onder b](#) en [15.2.4 onder b](#) voor het vergroten van de inhoudsmaat van een woning of woongebouw voor het bieden van mantelzorg, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de vergroting is noodzakelijk voor het bieden van mantelzorg;
- b. de vergroting van de woning of wooneenheid mag niet meer bedragen dan 100 m³;
- c. vergroting is alleen toelaatbaar voor zover het bieden van mantelzorg binnen de bestaande woning of wooneenheid niet mogelijk of redelijk is;

- d. er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden;
- e. er wordt een schriftelijke verklaring overgelegd waaruit blijkt dat er sprake is van mantelzorg;
- f. er mag geen zelfstandige woonruimte ontstaan;
- g. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
- h. de vergroting leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

15.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende bepalingen:

- a. aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 50 m² en plaats moet vinden in de woning;
- b. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van ter plaatse geproduceerde streekeigen producten met een maximum oppervlakte van 50 m²;
- c. het gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige woonruimte is niet toegestaan, met uitzondering van bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bewoning bijgebouw';
- d. het gebruiken van een gebouw voor bed & breakfast en overige nevenactiviteiten is niet toegestaan;
- e. buitenopslag is niet toegestaan, met uitzondering van gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarische nevenactiviteit', voor zover het betreft opslag van agrarische producten achter de voorgevelrooilijn ten behoeve van het agrarische bedrijf;
- f. de in artikel 15.1, sub b t/m i genoemde activiteiten zijn gebonden aan het betreffende bestemmingsvlak en worden hoofdzakelijk door de hoofdbewoner uitgevoerd.

15.6 Afwijken van de gebruiksregels

15.6.1 Aan huis verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [15.5 onder a](#) en toestaan dat de activiteit mag worden uitgevoerd in een bijgebouw, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 200 m²;
- b. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
- c. de activiteit leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en/of ontwikkelingmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
- d. de activiteit een ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- e. de activiteit mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en het parkeren dient op het eigen perceel te worden ingericht;
- f. het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning uitsluitend aan de hoofdbewoner van de betreffende woning en is niet overdraagbaar.

15.6.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [15.5 onder c](#) voor het bieden van mantelzorg in een bijgebouw, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het gebruik als zelfstandige woonruimte is noodzakelijk voor het bieden van mantelzorg;
- b. het gebruik is alleen toelaatbaar voor zover het bieden van mantelzorg binnen de bestaande woning of wooneenheid niet mogelijk of redelijk is, met inachtneming van het bepaalde in lid [15.4.8](#);
- c. de omgevingsvergunning voor een bestaand vrijstaand bijgebouw kan slechts worden verleend indien er geen bouwmogelijkheden bestaan voor de realisatie van een aangebouwd bijgebouw waarin de mantelzorg kan worden geboden;
- d. er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden;
- e. de aanvrager een schriftelijke verklaring overlegt dat de omgevingsvergunning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- f. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik kan worden genomen bedraagt maximaal 65 m² en is beperkt tot één bouwlaag;
- g. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
- h. het gebruik als zelfstandige woonruimte voldoende brandveilig is;

- i. de mantelzorg leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en/of ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
- j. het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning uitsluitend aan de aanvrager en/of de hoofdbewoner van de betreffende woning en is niet overdraagbaar;
- k. het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat de vergunning geldt voor een periode dat de mantelzorg voortduurt;
- l. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat alle voorzieningen die strekken tot instandhouding van een zelfstandige woonruimte worden verwijderd nadat de noodzaak van mantelzorg is vervallen.

15.6.3 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [15.5 onder d](#) voor het toestaan van bed & breakfast, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. voorzieningen voor bed & breakfast zijn alleen binnen de bedrijfswoning toegestaan, waarbij de omvang niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- b. het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat een bedrijfsmatige exploitatie is vereist.
- c. de afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

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

15.7.1 Omgevingsvergunning

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

- a. het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en/ of diepploegen van gronden;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
- d. het aanleggen en/of verharden van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
- e. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering.

15.7.2 Toelaatbaarheid

De in lid [15.7.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik/ beheer;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

15.7.3 Uitzonderingen

Het in lid [15.7.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning;
- b. behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden.

15.8 Wijzigingsbevoegdheid

15.8.1 Naar een agrarische bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – agrarische nevenactiviteit', te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' ten behoeve van de vestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' is de wijziging uitsluitend toegestaan ten behoeve van de ontwikkeling van een volwaardig agrarisch grondgebonden bedrijf;
- c. de wijziging is niet toegestaan ten behoeve van glastuinbouw;
- d. de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
- e. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
- f. de wijziging leidt niet tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een landschapsinpassingsplan;
- h. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

15.8.2 Vorm van het bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bestemmingsvlak te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een bestemmingsvlak mag niet worden vergroot;
- b. de wijziging is noodzakelijk voor een doelmatig gebruik van het bestemmingsvlak;
- c. er sprake is van een landschappelijke inpassing;
- d. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

15.8.3 Vergroten oppervlak bijgebouw

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit plan te wijzigen ten aanzien van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de totale oppervlakte aan bijgebouwen per woonbestemming mag maximaal 200 m² bedragen;
- b. de wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden toegepast ten behoeve van percelen zonder nadere aanduiding als bedoeld in artikel 15.1 sub b t/m h;
- c. voor elke extra vierkantenmeter dient twee maal zoveel te worden gesloopt bij een woonbestemming elders in het plangebied;
- d. in het wijzigingsplan wordt een verplichting opgenomen dat de sloopverplichting elders wordt gerealiseerd;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan;
- f. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen.



Wenst u meer informatie:

Wivema Vastgoed BV
Woudenbergseweg 66
3953 MH Maarsbergen

T 0343 431260
E info@wivema.nl
W www.wivema.nl