

## VERKOOPINFORMATIE



**GEULECAMPWEG 5  
6942 PB DIDAM**

**Ditters Franssen Makelaars**  
Kampsingel 3  
6901 JC ZEVENAAR  
Tel: 0316-524951

**Ditters Franssen Makelaars**  
Wilhelminastraat 28  
6942 BL DIDAM  
Tel: 0316-221807

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

## Omschrijving object

## TE KOOP HERONTWIKKELINGSLOCATIE IN HET BUITENGEBIED VAN DIDAM!

Centraal in de stedendriehoek Arnhem/Doetinchem/Nijmegen op steenworp afstand van Didam en de Montferlandse bossen komt ruimte vrij om nieuw te bouwen. Op dit schitterend gelegen perceel van totaal ruim 3 hectare, kan op basis van functieverandering, één vrijstaande woning (ter vervanging van het bestaande hoofdgebouw) en 1 woongebouw bestaande uit 2 wooneenheden zijnde een twee-onder-één kapwoning (ter vervanging van de agrarische bijgebouwen) worden gerealiseerd. Uw kans om een hagelnieuwe en energie neutrale woning te bewonen op een unieke plek!

In het prachtige buitengebied van Didam ligt aan de Geulecampweg 5 te Didam dit voormalige boerenerf waar met de zogenaamde Ruimte voor Ruimte Regeling een nieuw én tegelijkertijd authentiek erf mogelijk wordt gemaakt. De huidige bestemming betreft reeds woonbestemming met gedeeltelijk agrarische nevenbestemming (weilanden). Alle (voormalige) agrarische bebouwing inclusief de bestaande woonboerderij dienen gesloopt te worden. De herontwikkelingslocatie staat het bouwen van één vrijstaande woning en een woongebouw met twee wooneenheden toe (twee-onder-één kapwoning), met beiden maximaal 400 m<sup>3</sup> inhoud met beiden een inpandig bijgebouw van maximaal 50 m<sup>2</sup> (ca. 250 m<sup>3</sup>), totaal derhalve ca. 650 m<sup>3</sup> per woning.

Geïnspireerd op historische boerenerven kunt u het erf en de tuin inrichten waarbij informeel, compact, inheems en biodiversiteit de kernwoorden zijn. Hierdoor ontstaat een intieme plek waar u zich snel thuis zult voelen. De vele perspectieven geven een fantastisch zicht op de omliggende landerijen.

Erfinrichtingsplan conform Beeldkwaliteitsplan Buitengebied.

De percelen zijn zeer gunstig gelegen op enkele minuten afstand van het gezellige centrum van Didam met een breed scala aan voorzieningen zoals winkels, (basis-)onderwijs, sportfaciliteiten, supermarkten en NS-station. Bovendien zijn stedelijke voorzieningen van zowel Doetinchem (A18, binnen 10 autominuten) als Arnhem (A12, binnen 20 autominuten) gemakkelijk bereikbaar.

Voorwaarden:

Perceel 1, ten behoeve van het oprichten van één vrijstaande woning met een perceeloppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> (extra weide grond tot ruim 2 hectare is bij te kopen). Maximaal 800 m<sup>3</sup> met afwijking van 10% tot maximaal 880 m<sup>3</sup> uit te breiden, dan wel de afmeting van de bestaande vrijstaande woonboerderij indien deze groter is. Goothoogte maximaal 3,5 meter. Bouwhoogte maximaal 9 meter. Bij de nieuw op te richten vrijstaande woning mag één bijgebouw worden gerealiseerd van maximaal 100 m<sup>2</sup>.

Perceel 2 en 3 ten behoeve van het oprichten van 2 twee-onder-één kapwoningen met beide een perceeloppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> per woning.

De twee-onder-één kapwoningen mogen maximaal 400 m<sup>3</sup> per woning met maximaal 50 m<sup>2</sup> inpandig bijgebouw per woning bedragen. Het inpandig bijgebouw mag even hoog en met kap gelijk aan de woning gebouwd worden. Het inpandig bijgebouw meet dan ca. 250 m<sup>3</sup> inhoud, zodat er een twee-onder-één-kapwoning met een totale inhoud rond de 650 m<sup>3</sup> kan worden gerealiseerd. De maximale bouwoppervlakte voor beide woningen bedraagt op basis van circa 780 m<sup>2</sup> te slopen agrarische bijgebouwen circa 290 m<sup>2</sup>, de bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter en de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter.

Aandachtspunten:

- Het geheel wordt verkocht als toekomstige herontwikkelingslocatie en wordt dus niet verkocht als woning. Verkopende makelaar is door opdrachtgever uitsluitend ingeschakeld om het bestaande perceel te verkopen.
- De percelen zullen 'kosten koper' verkocht worden, koper betaald derhalve de overdrachtsbelasting en de notariskosten. Projectnotaris is Laarberg Notarissen te Didam.
- De bestaande boerderijwoning en overige opstallen dienen door koper te worden gesloopt.
- Nutsvoorzieningen als elektra, water en gas liggen op het perceel van de boerderij, koper is zelf verantwoordelijk voor (het aanbrengen van) de aansluitingen van de nutsvoorzieningen ter plaatse van de bouwpercelen. Momenteel is er een eigen watervoorziening aanwezig.
- De aansluitend aan de bouwpercelen gelegen agrarische grond ter grootte van totaal ruim 2 hectare is voor de vrijstaande woning optioneel bij te kopen.
- Erfinrichtingsplan conform Beeldkwaliteitsplan Buitengebied.
- Vrij van aannemer of ontwikkelaar

Voor nadere informatie verwijzen wij u naar het

bestemmingsplan Buitengebied en het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Montferland dan wel via de [omgevingswet.overheid.nl](http://omgevingswet.overheid.nl).

Vraagprijs € 795.000,= K.K.

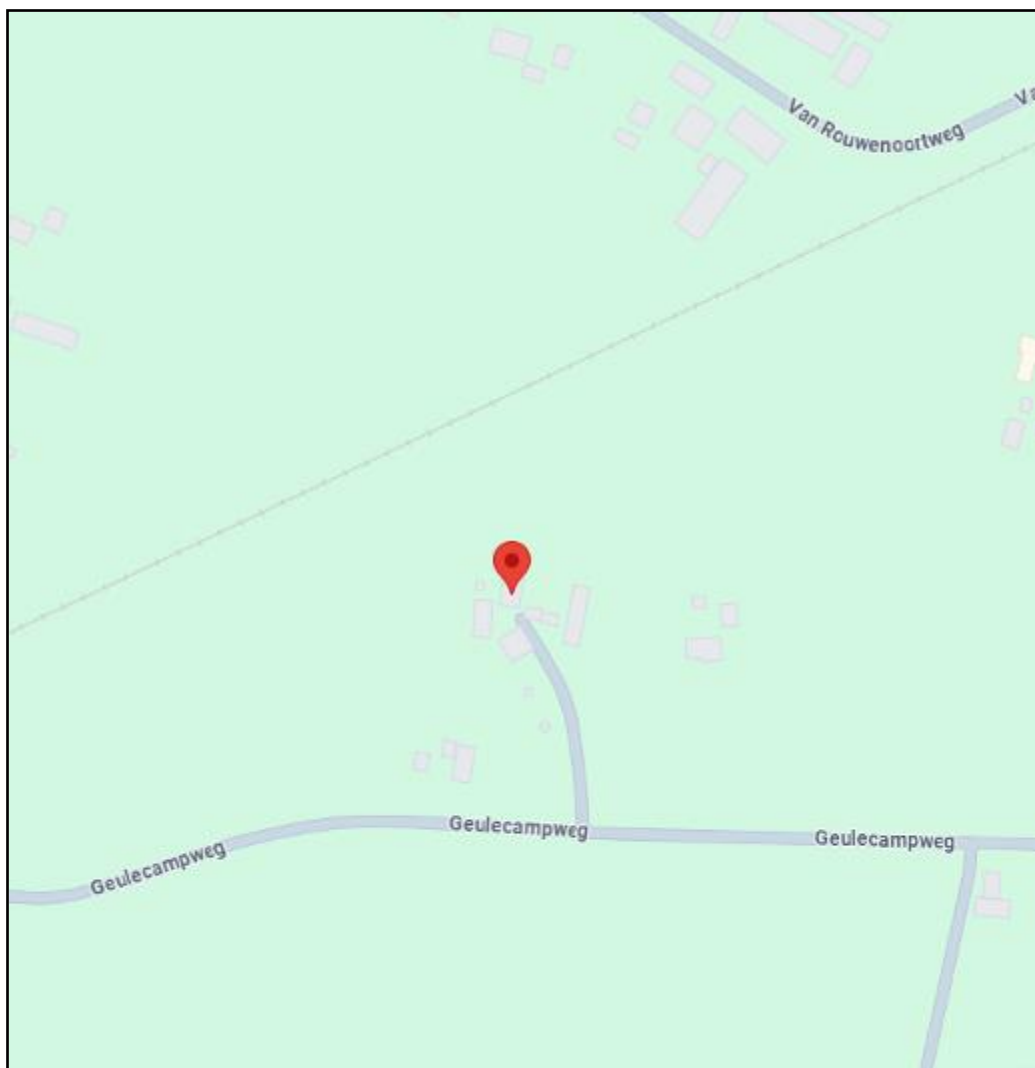
De genoemde vraagprijs is gebaseerd op 10.000 m<sup>2</sup> perceel.

De totale perceeloppervlakte bedraagt 31.534 m<sup>2</sup>, de extra grond tot ruim 2 hectare is in basis voor de vrijstaande woning bij te kopen.

Dit is uw kans om een prachtige woning te realiseren op een ruim perceel in het buitengebied.

Ditters Franssen Makelaars is door opdrachtgever uitsluitend ingeschakeld om het bestaande perceel met opstallen te verkopen, de herontwikkeling en het bouwplan dient u op eigen initiatief uit te zetten.

## OMGEVING



### ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Op 1 januari 2005 is door samenvoeging van de gemeenten Didam en 's-Heerenberg de Gemeente Montferland ontstaan, welke een oppervlakte meet van 10.653 ha en een inwonersaantal van 35.322 verdeeld over de dorpen Azewijn, Beek, Braamt, Didam, 's-Heerenberg, Kilder, Lengel, Loerbeek, Loil, Nieuw-Dijk, Stokkum, Wijnbergen (ged.), en Zeddam.

Het dorp Didam ligt in het "hartje" van de Liemers, 14 km vanaf Arnhem en tegen de Montferlandse bossen waar men heerlijk kan wandelen en fietsen. Het dorp heeft een gezellig winkelcentrum met div. restaurants en een markt in de overdekte markthall op vrijdag. In het natuurgebied de Nevelhorst ligt het Nevelhorstmeer waar men 's-zomers heerlijk kan zwemmen en wandelen. Ook op het gebied van sport zijn er tal van mogelijkheden zoals voetbalvelden, tennisbanen, overdekt zwembad en een fitnesscentrum. Op cultureel gebied is er het Albertusgebouw waar het hele jaar door allerlei cursussen worden gegeven.



# FOTO'S





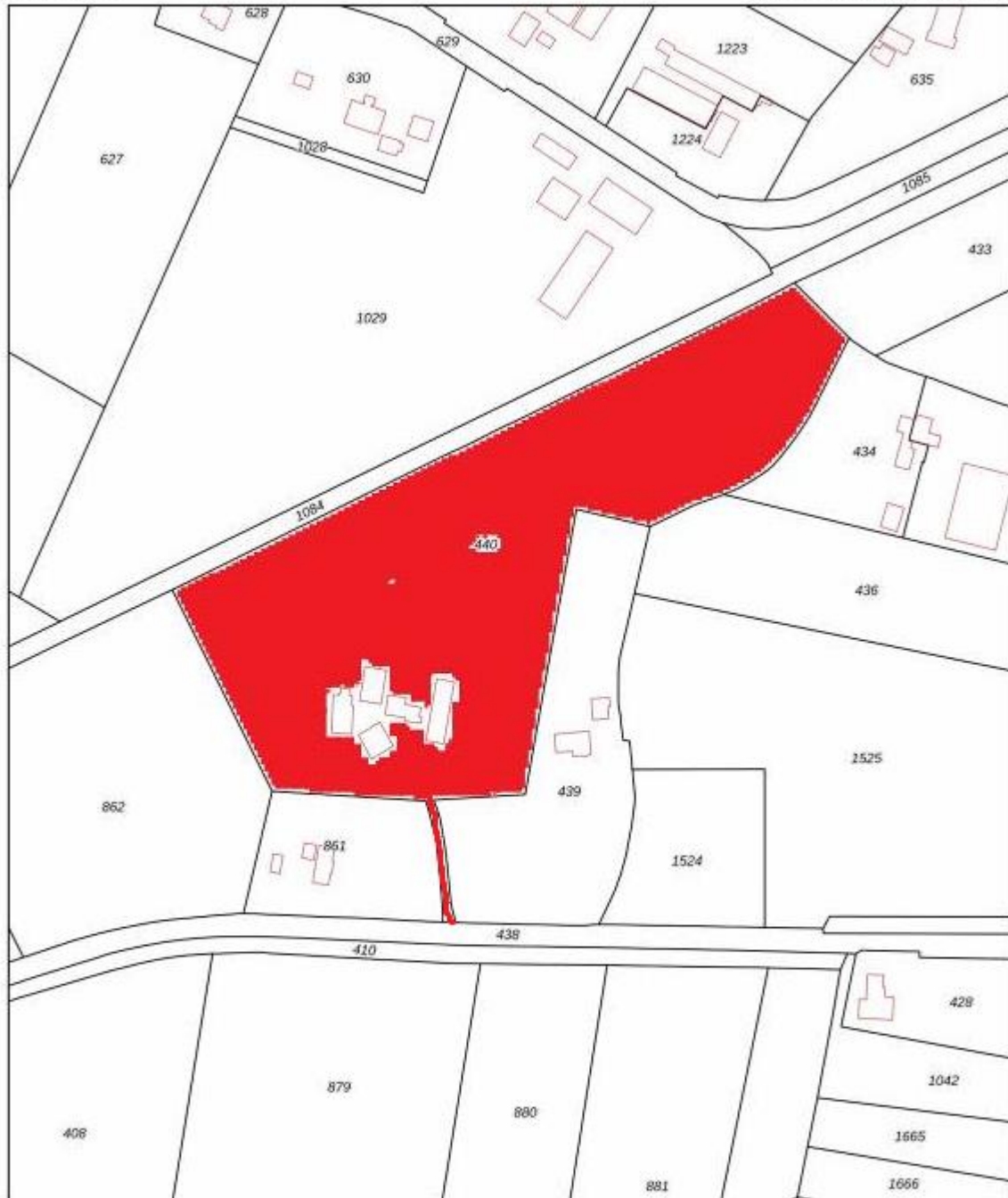
# FOTO'S



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Geulecampweg 5 Didam



0 20 40 60 80 100m

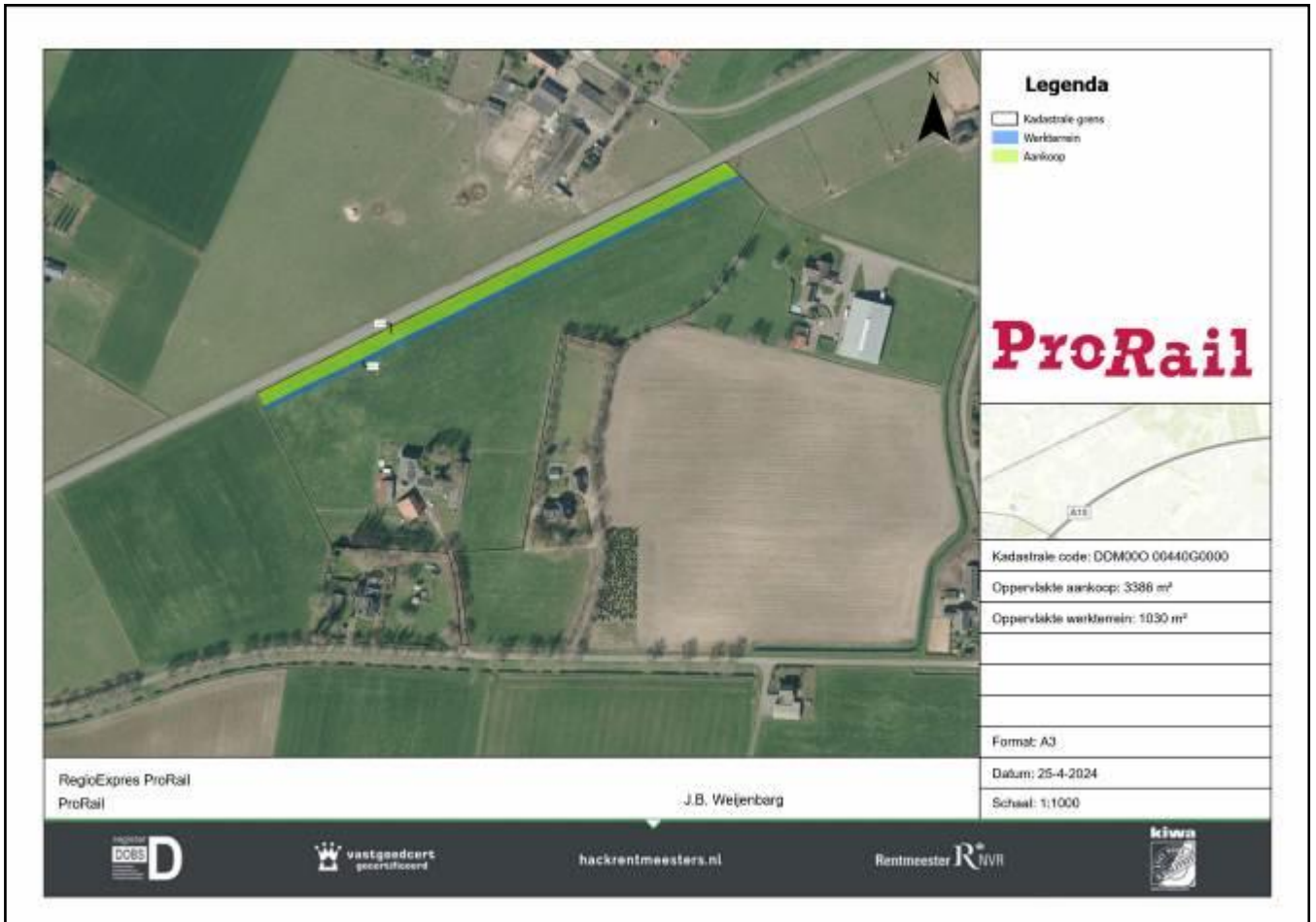
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Didam	
	Huisnummer	Sectie O	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 440	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een meerzijdend uittreksel, gelteerd op 18 november 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



# Globale Situatietekening



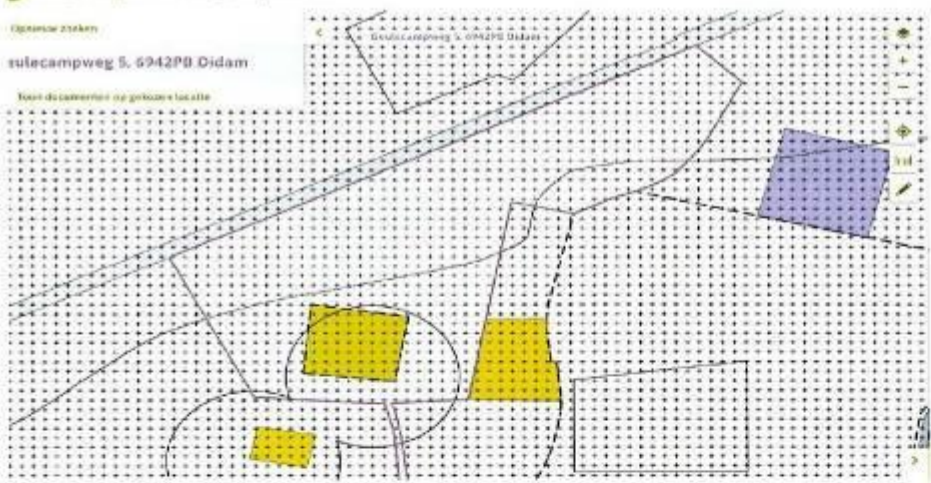
# BESTEMMINGSPLAN

**Omgevingsloket** Regels op de kaart

Openeren zoeken

tulecampweg 5, 6942PB Didam

Toon de bestemming op getoonde locatie



**Bestemmingsplan Buitengebied, geconsolideerd**

**Plaatsnaam** Regels Buitenruimte Toetsing Buitenruimte

**Gebruiksovergang** Overgang

- Waarde - Archeologische Verwachting 3
- Verkeer - Railverkeer
- Wonen
- Wonen
- Agrarisch
- Verkeer

**Functieaanduidingen (2)**

- specifieke vorm van wonen - agrarisch meergebruik
- specifieke vorm van agrarisch - kweekrij

**Gebruiksvoorwaarden (1)**

- overige zone - conserverend dek

# Gemeente Montferland

## Bestemmingsplan Buitengebied geconsolideerd 26 april 2022

### Artikel 43 Algemene wijzigingsregels

#### 43.1 Wijzigingen ten behoeve van agrarische bedrijven in de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden

##### 43.1.1 Verschuiven en/of vergroten van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond, het plan te wijzigen ten behoeve van het verschuiven en/of vergroten van het bouwvlak, mits:

a. In geval het een (gedeeltelijk) intensieve veehouderij betreft:

1. wordt voldaan aan het bepaalde in [Artikel 3 lid 3.4 sub b](#) of [Artikel 5 lid 5.4 sub b](#);

1a. de verschuiving en/of vergroting geen betrekking heeft op agrarische bouwvlakken welke zijn gelegen (of als gevolg van de verschuiving en/of vergroting gedeeltelijk komen te liggen) binnen het gebied dat is aangeduid als 'reconstructiewetzone-landbouwontwikkelingsgebied';

2. het bouwvlak in de nieuwe situatie een compacte vorm heeft en voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden blijft omvatten als ten tijde van het inwerkingtreden van het plan;

3. het bouwvlak als gevolg van de wijziging niet (gedeeltelijk) binnen het gebied dat is aangeduid als 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' of '[Waardevol landschap](#)' komt te liggen;

4. als gevolg van de wijziging geen gebouw buiten het bouwvlak komt te liggen;

5. er geen sprake is van vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak ten behoeve van een bestaande (gedeeltelijk) intensieve veehouderij gelegen in gebied 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';

6. de oppervlakte van (het gedeelte van) het bouwvlak dat wordt gebruikt ten behoeve van de intensieve veehouderij na vergroting maximaal 1 ha bedraagt indien sprake van een intensieve veehouderij, gelegen in een gebied dat niet is aangeduid als 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';

7. (-)

8. de oppervlakte van het bouwvlak waar een intensieve veehouderij is gevestigd niet groter wordt dan 1,5 ha dan wel indien de oppervlakte van het bouwvlak ten tijde van het inwerking treden van het plan meer bedraagt dan 1,2 ha, die oppervlakte met ten hoogste 25% wordt vergroot;

9. voor zover het een uitbreiding of wijziging betreft binnen het gebied aangeduid als '[Waardevol landschap](#)' dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap, zoals beschreven in [Bijlage 5](#) bij deze regels;

10. voor zover het een uitbreiding of wijziging betreft binnen gronden ter plaatse van de aanduiding '[Overige zone - GNN](#)', '[Overige zone - GO](#)' en '[Overige zone - GO-EVZ](#)', dient te worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het gebied zoals beschreven in [Bijlage 5](#) bij deze regels dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;

11. omliggende waarden door de wijziging in het bouwvlak niet onevenredig worden aangetast, waartoe in ieder geval onderzoek dient plaats te vinden naar flora en fauna, archeologische waarden;
  12. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waartoe in ieder geval dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de normen inzake geur, geluid en luchtkwaliteit;
  13. (-)
  14. de verandering van het bouwvlak landschappelijk wordt ingepast waarbij wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan;
  15. voor zover de vergroting voorziet in uitbreiding van het agrarisch bouwvlak niet zijnde ten behoeve van de intensieve veehouderij in geval van het houden van rund/melkvee doormiddel van een grondgebruiksplan wordt aangetoond dat sprake is van een grondgebonden veehouderijbedrijf dan wel een grondgebonden veehouderijtak.
- b. In geval het geen intensieve veehouderij betreft:
1. het bouwvlak in de nieuwe situatie een compacte vorm heeft en voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden blijft omvatten als ten tijde van het inwerkingtreden van het plan;
  2. als gevolg van de wijziging geen gebouw buiten het bouwvlak komt te liggen;
  3. de oppervlakte van het bouwvlak binnen het gebied met de gebiedsaanduiding 'grondgebonden landbouw' met niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bestaande bouwvlak wordt vergroot, waarbij de oppervlakte niet groter wordt dan 2 ha;
  4. de oppervlakte van het bouwvlak buiten het gebied met de gebiedsaanduiding 'grondgebonden landbouw' niet groter wordt dan 1,5 ha, dan wel indien de oppervlakte van het bouwvlak ten tijde van het inwerkingtreden van het plan meer bedraagt dan 1,2 ha, die oppervlakte met ten hoogste 25% wordt vergroot;
  5. vergroting van het bouwvlak niet mogelijk is voor zover het een (glas-)tuinbouwbedrijf of boomkwekerij betreft;
  6. omliggende waarden door de wijziging in het bouwvlak niet onevenredig worden aangetast;
  7. voor zover het een uitbreiding of wijziging betreft binnen het gebied aangeduid als 'Waardevol landschap' dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap, zoals beschreven in Bijlage 5 bij deze regels;
  8. voor zover het een uitbreiding of wijziging betreft binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - GNN', 'Overige zone - GO' en 'Overige zone - GO-EVZ' dient te worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het gebied zoals beschreven in Bijlage 5 bij deze regels, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
  9. omliggende functies door de wijziging niet onevenredig worden belemmerd en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
  10. de verandering van het bouwvlak landschappelijk wordt ingepast waarbij wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan;
  11. door middel van een grondgebruiksplan wordt aangetoond dat in geval van het houden van rund/melkvee, sprake is van een grondgebonden veehouderijbedrijf;



12. de bovengenoemde voorwaarden tevens van toepassing zijn op gronden gelegen, binnen gebied dat is aangeduid als 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.

#### **43.1.2 Nieuwvestiging intensieve veehouderijen Broekgebieden**

(-)

#### **43.1.3 Nieuwvestiging intensieve veehouderijen Oeroude IJsselstromen**

(-)

#### **43.1.4 Nieuwvestiging intensieve veehouderijen Linten - Broekgebieden**

(-)

#### **43.1.5 Nieuwvestiging intensieve veehouderijen Linten - Oeroude IJsselstromen**

(-)

### **43.2 Wijziging naar wonen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de volgende bestemmingen te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' (niet zijnde een wijziging als bedoeld in artikel 43.3) conform de navolgende subleden van dit artikel.

- [Agrarisch](#)
- [Agrarisch - Paardenhouderij](#)
- [Agrarisch met waarden](#)
- [Bedrijf](#)
- [Detailhandel](#)
- [Horeca](#)
- [Maatschappelijk](#)

Bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheden dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

- a. er dient ten minste 1 bedrijfswoning aanwezig te zijn;
- b. de agrarische activiteiten dan wel bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse dienen te zijn beëindigd;
- c. aangegeven dient te worden dat voor zover van toepassing tot intrekking van de milieurechten kan worden overgegaan;
- d. het aantal woningen mag niet toenemen;
- e. omliggende functies worden door de wijziging niet belemmerd.

### **43.3 Functieverandering naar wonen**

#### **43.3.1 Algemene voorwaarden**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in het kader van functieverandering naar wonen de volgende bestemmingen te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' conform de navolgende subleden van dit artikel.

- [Agrarisch](#)
- [Agrarisch - Paardenhouderij](#)
- [Agrarisch met waarden](#)
- [Bedrijf](#)
- [Detailhandel](#)
- [Horeca](#)
- [Maatschappelijk](#)
- [Recreatie - Dagrecreatie](#)

- [Recreatie - Verblifsrecreatie](#)
- [Sport - Manege](#)
- [Wonen](#)

Bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheden dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

- a. door hergebruik of verandering van de functie van bebouwing in het buitengebied worden de bestaande (agrarische) bedrijven en functies in de omgeving niet belemmerd;
- aa. op de locatie heeft niet reeds eerder functieverandering naar '[Wonen](#)' plaatsgevonden;
- b. behoudens hergebruik van monumentale gebouwen dan wel hergebruik van een aanwezige 'deel' is functieverandering naar wonen eerst aan de orde indien op een perceel ten minste 600 m<sup>2</sup> aan (bij)gebouwen, niet zijnde een woning, aanwezig is. De deel maakt onderdeel uit van genoemde 600 m<sup>2</sup> wanneer deze in het kader van functieverandering naar wonen kan en wordt gesloopt;
  - c. functieverandering mag niet leiden tot beperking van ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden landbouw' en 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
  - d. functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling, dan wel een ten opzichte van de bestaande situatie onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking;
  - e. (-)
  - f. indien de functieveranderingslocatie is gelegen op gronden ter plaatse van de aanduiding '[Waardevol landschap](#)', mag geen afbreuk worden gedaan aan de kernkwaliteiten van het waardevol landschap, zoals beschreven in [Bijlage 5](#) bij deze regels;
  - g. functieverandering mag niet leiden tot aantasting van landschappelijke waarden en natuurwaarden, waarvan laatstgenoemde door middel van onderzoek flora en fauna dient te worden aangetoond;
  - h. indien de functieveranderingslocatie is gelegen binnen gronden ter plaatse van de aanduiding '[Overige zone - GNN](#)', '[Overige zone - GO](#)' en '[Overige zone - GO-EVZ](#)', mogen de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied, zoals beschreven in [Bijlage 5](#) bij deze regels, niet significant worden aangetast, tenzij door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
  - i. het totaal aantal wooneenheden als gevolg van hergebruik of functieverandering mag niet meer bedragen dan twee per perceel en het aantal vrijstaande woningen niet meer dan 1;
  - j. (-)
  - k. bodemonderzoek heeft aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, dan wel daarvoor geschikt kan en zal worden gemaakt;
  - l. een watertoets heeft aangetoond dat de functieverandering geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding c.q. het watersysteem;
  - m. indien de functieveranderingslocatie is gelegen ter plaatse van de aanduiding '[Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied](#)' mag de nieuwe functie niet leiden tot een hoger risico voor het grondwater in vergelijking met de situatie vóór functieverandering;
  - n. onderzoek heeft aangetoond dat als gevolg van de functieverandering geen archeologische waarden worden aangetast dan wel deze waarden door het nemen van maatregelen kunnen worden ontzien;

- o. uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de functieveranderingslocatie sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur;
- p. uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting op een willekeurige gevel, als gevolg van een weg de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting, niet overschrijdt;
- q. is aangetoond dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de functieverandering;
- r. functieverandering naar wonen niet is toegestaan binnen de indicatieve magneetveldzone van een hoogspanningsleiding, tenzij nader onderzoek heeft uitgewezen dat de functieverandering plaatsvindt buiten de specifieke magneetveldzone;
- s. functieverandering niet is toegestaan binnen de geluidzone van een bedrijventerrein c.q. binnen het invloedsgebied van dat bedrijventerrein gelet op de op dat bedrijventerrein toegelaten milieucategorieën;
- t. is aangetoond dat wordt voldaan aan de normstelling in het kader van de externe veiligheid;
- u. de economische uitvoerbaarheid en de behoefte aan het specifieke project wordt aangetoond;
- v. In geval op een functieveranderingslocatie sprake is van een bedrijfswoning, wordt deze in de nieuwe situatie bestemd tot 'wonen'.

#### **43.3.2 Wooneenheden in een deel**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor wat betreft het in gebruik nemen van de deel ten behoeve van maximaal twee wooneenheden met dien verstande dat:

- a. wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in sublid [43.3.1](#);
- b. de oppervlakte aan gebouwen op het perceel niet toeneemt;
- c. de inhoud per wooneenheid ten minste 275 m<sup>3</sup> bedraagt;
- d. de wooneenheden beschikken over minimaal 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouw per wooneenheid welke inpandig in de deel dan wel in de bestaande bijgebouwen op het perceel wordt ondergebracht;
- e. wordt aangetoond dat met hergebruik van het betreffende gebouw kan worden voldaan aan de bouwtechnische eisen;
- f. landschappelijke inpassing plaatsvindt overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan.

#### **43.3.3 Vrijstaande woningen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten einde de bouw van maximaal één vrijstaande woning mogelijk te maken met dien verstande dat:

- a. wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in sublid [43.3.1](#);

aa. de oppervlakte aan gebouwen in de nieuwe situatie (per saldo<sup>a</sup>) met ten minste:

1. 1.000 m<sup>2</sup> dient te zijn gereduceerd ten behoeve van de bouw van een woning met een inhoud van maximaal 880 m<sup>3</sup>;
  2. 1.500 m<sup>2</sup> dient te zijn gereduceerd ten behoeve van de bouw van een woning met een inhoud groter dan 880 m<sup>3</sup> tot maximaal 1.200 m<sup>3</sup>;
  3. 2.000 m<sup>2</sup> dient te zijn gereduceerd ten behoeve van de bouw van een woning met een inhoud groter dan 1.200 m<sup>3</sup> tot maximaal 1.600 m<sup>3</sup>;
- b. de oppervlakte van de nieuw te bouwen woning inclusief het recht op bijgebouwen bij zowel de bestaande als de nieuw te bouwen woning, geen grotere oppervlakte heeft dan 50% van de bestaande

situatie. Indien de deel blijft behouden maakt deze geen onderdeel uit van de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen;

- c. de nieuw te bouwen woning een maximale goot- en bouwhoogte heeft van respectievelijk 3,5 m en 9 m;
- d. ten behoeve van zowel de bestaande woning als de nieuw te bouwen woning in plaats van nieuwbouw van bijgebouwen per woning één bestaand bijgebouw behouden mag blijven, mits dat bijgebouw geen grotere oppervlakte heeft dan 200 m<sup>2</sup>;
- e. de woning is gesitueerd binnen het voormalig agrarisch bouwvlak, dan wel direct aansluit bij de bestaande/vroegere erfsituatie en mits wordt voldaan aan de richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan ten aanzien van situering van de bebouwing, beeldkwaliteit van de bebouwing en landschappelijke inpassing.

#### **43.3.4 Hergebruik bestaande gebouwen ten behoeve van wooneenheden**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten einde een bestaand gebouw te kunnen hergebruiken voor maximaal twee wooneenheden met dien verstande dat:

- a. wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in sublid [43.3.1](#);
- b. (-)
- c. (-)
- d. de wooneenheden beschikken over minimaal 50 m<sup>2</sup> bijgebouw per wooneenheid welke uitsluitend inpandig mag worden opgericht, met dien verstande dat eveneens één bestaand vrijstaand bijgebouw bij het woongebouw mag worden gebruikt, mits dat bijgebouw geen grotere oppervlakte heeft dan 200 m<sup>2</sup> in geval het woongebouw voorziet in twee wooneenheden en geen grotere oppervlakte heeft dan 100 m<sup>2</sup> in geval het woongebouw voorziet in één wooneenheid;
- e. de bebouwde oppervlakte in de nieuwe situatie, inclusief het recht op bijgebouwen, niet groter is dan 50% van de bestaande situatie. Indien de deel blijft behouden maakt deze geen onderdeel uit van de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen;
- f. de inhoud van een wooneenheid ten minste 275 m<sup>3</sup> bedraagt;
- g. wordt aangetoond dat met hergebruik van het betreffende gebouw kan worden voldaan aan de bouwtechnische eisen;
- h. landschappelijke inpassing plaatsvindt overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan.

#### **43.3.5 Oprichting nieuwe woongebouwen ten behoeve van wooneenheden**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten einde de oprichting van één nieuw woongebouw met minimaal en maximaal twee wooneenheden mogelijk te maken, met dien verstande dat:

- a. wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in sublid [43.3.1](#);
- b. de maximale goot- en bouwhoogte van het woongebouw niet meer bedraagt dan respectievelijk 3,5 m en 9 m;
- c. het woongebouw is gesitueerd binnen het voormalig agrarisch bouwvlak dan wel direct aansluit bij de bestaande/vroegere erfsituatie en mits wordt voldaan aan de richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan ten aanzien van situering van de bebouwing, beeldkwaliteit van de bebouwing en landschappelijke inpassing;
- d. (-)
- e. de inhoud van een wooneenheid niet meer meer bedraagt dan 400 m<sup>3</sup> en niet minder dan 275 m<sup>3</sup>;



- f. de wooneenheden beschikken over minimaal 30 m<sup>2</sup> en maximaal 50 m<sup>2</sup> bijgebouw per wooneenheid welke uitsluitend inpandig mag worden opgericht, met dien verstande dat ten behoeve van de gezamenlijke wooneenheden eveneens gebruik mag worden gemaakt van één bestaand vrijstaand bijgebouw bij het woongebouw, mits dat bijgebouw geen grotere oppervlakte heeft dan 200 m<sup>2</sup>;
- g. de oppervlakte in de nieuwe situatie inclusief het recht op bijgebouwen bij zowel de bestaande woning als het nieuw te bouwen woongebouw niet groter is dan 50% van de bestaande situatie. Indien de deel blijft behouden maakt deze geen onderdeel uit van de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen.

## Invouwen Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 27 Wonen

Toelichting bekijken

- o **Invouwen**  
**27.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- een beroep aan huis of het bestaande bedrijf aan huis;
- agraris ch medegebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarisch medegebruik';
- cultureel medegebruik, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - cultureel medegebruik';
- voorzieningen en gebouwen ten behoeve van de paardensport ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – sport';
- het instandhouden van de groenvoorzieningen en houtopstanden, ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in de onderstaande tabel ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf'. Indien een maximale oppervlakte is aangegeven mag de oppervlakte van de bedrijfsactiviteit niet meer bedragen dan deze maximale oppervlakte;

Adres	Nr	Plaats	Bedrijfsactiviteit	Toegestane oppervlakte bedrijfsactiviteiten in gebouwen in m <sup>2</sup>	Opmerkingen
Doesburgseweg	5	Didam	Zorgboerderij	-	
Doesburgseweg	8a	Didam	Kleinschalig kamperen met dien verstande dat het maximum aantal kampeermiddelen niet meer dan 7 mag bedragen.	-	Voorzieningen ten behoeve van het kamperen zijn enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf'.
Fluunseweg	7	Didam	Computerbedrijf/ Kantoor	170	De bedrijfsfunctie wordt

Fuukweg	1	Didam	Stalling en onderhoud van materieel t.b.v. loonwerkactiviteiten	180	uitgeoefend binnen de bestaande bijgebouwen op het perceel. De bedrijfsfunctie wordt met uitzondering van de wasplaats uitgeoefend binnen de bestaande bijgebouwen
			Bewerking agrarische producten met daaraan ondersteunend een proeflokaal, educatie, streekproductenwinkel, theetuin/terras		De bedrijfsfunctie wordt (m.u.v. terras/theetuin) uitgeoefend binnen het bestaande gebouw
Hartjensstraat	7	Azewijn	Agrarische opslag of opslag ten behoeve van nevenschikte bedrijfsactiviteiten in het gebouw ter plaatse van de aanduiding 'op'		
			Sanitaire voorzieningen, bodega en opslag ten behoeve van kleinschalig kampeerterrein zoals aangeduid met 'sa-kk'		De bedrijfsfunctie vindt plaats in het bestaande gebouw
Kloosterstraat	8a	Didam	Kinderdagverblijf	-	Kinderdagverblijf is toegestaan binnen de bestaande bebouwing. De functie wordt uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen.
Loilseweg	3	Didam	Landlevenwinkel met workshopruimte en adviesbureau	100	De functie wordt uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen.
Tatelaarweg	5	Didam	Glazenwasser	100	De functie wordt uitgeoefend

Tatelaarweg	26	Didam	Advies, bemiddeling, reparatie en ombouw van muziekinstrumenten annex muziekonderwijs	50	binnen de bestaande bijgebouwen. De functie wordt uitgeoefend binnen de bestaande bijgebouwen. De functie wordt (m.u.v. een speelveld) uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen met dien verstande dat maximaal 100 m <sup>2</sup> is toegestaan ten behoeve van honden opvang.
Tatelaarweg	36-38	Didam	Honden- en kattenopvang en gedragstherapie	200	De landlevenwinkel en bijbehorende voorzieningen zijn toegestaan binnen de bestaande bijgebouwen.
Zeddamseweg	8	Kilder	Landlevenwinkel annex theetuin	200	

h. zelfstandige inwoningsituatie, ter plaatse van de in de onderstaande tabel genoemde adressen:

Adressen met inwoning	Nr.	Plaats
Arnhemseweg	28/28a	Beek
Berkenlaan	2	Loerbeek
Bosslagstraat	8	Didam
Didamseweg	43a	Beek
Doesburgseweg	14	Didam
Eltenseweg	9/9a	Stokkum
Eltenseweg	11/11a	Stokkum
Greffelkampseweg	32	Didam
Heesweg	4a	Didam
Heideweg	8	Didam
Heideweg	9/9a	Didam
Heuvelwijk	16	Braamt
Hengelderweg	12	Didam
Holthuiserstraat	5	Didam
Holthuiserstraat	13	Didam



Hooglandseweg	28/28b	Braamt
Kastanjelaan	4a	Stokkum
Kastanjelaan	24	Stokkum
Kelreweg	2/2a	Kilder
Kollenburgweg	11/11a	Didam
Koningsweg	2a	Beek
Koningsweg	19	Didam
Lange Klauwenhof	12/12a	Didam
Linthorsterstraat	6/6a	Stokkum
Loilderhofweg	6-8	Didam
Loilseweg	4	Didam
Manhorstweg	7/7a	Didam
Manhorstweg	10	Didam
Melderstraat	13	Didam
Melderstraat	14	Didam
Melderstraat	23e/f	Didam
Molenweg	15	Kilder
Nachtegaalslaantje	6	's-Heerenberg
Nachtegaalslaantje	15	's-Heerenberg
Oude Beekseweg	65a	Didam
Paltsweg	5	Didam
Passtraat	4	Azewijn
Polmanstraat	6/6a	Beek
Polmanstraat	10	Beek
Ravenstraat	9/9a	Didam
Rinkomseweg	6	Kilder
Rinkomseweg	8	Kilder
Rinkomseweg	12	Kilder
Terborgseweg	9	Zeddam
Van Rouwenoortweg	17c	Didam
Van Rouwenoortweg	38	Didam
Zeddamsseweg	13	Braamt
Zuidermarkweg	1a/1b	Loerbeek
Zuidermarkweg	20/20a	Beek

- i. één paardenbak tot een oppervlakte van maximaal 800 m<sup>2</sup>;
- j. bed and breakfast;
- k. opslag (al dan niet agrarisch) van al dan niet volumineuze goederen en stalling van vaar- en voertuigen, uitsluitend in vrijkomende, vrijgekomen en/of voormalige agrarische gebouwen zoals die voor wat betreft omvang en uitstraling aanwezig zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- l. een GSM/UMTS-mast, met bijbehorende voorzieningen in de vorm van afscheidingen e.d., ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';

met de daarbij behorende:

- m. tuinen;

- n. erven en terreinen met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'sw-ve' (verbijzondering erf) de gronden niet dienen te worden aangemerkt als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht;
- o. ontsluitingen/inritten.

o. **Invouwen**

**27.2 Bouwregels**

• **Invouwen**

**27.2.1 Algemeen**

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. indien een bouwvlak is aangegeven dienen de gebouwen binnen het bouwvlak gebouwd te worden tenzij sprake is van een specifieke bouwaanduiding 'bg' waarbij de bijgebouwen buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. indien geen bouwvlak is aangegeven wordt het bestemmingsvlak gelijk gesteld met het bouwvlak;
- c. binnen elk bouwvlak op de gronden als bedoeld in lid 27.1, mag uitsluitend één woning met bijbehorende (in pandige) bijgebouwen worden gebouwd met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen woning of gedeelte daarvan is toegestaan;
  2. ter plaatse van de (bouw)aanduiding 'bijgebouwen uitsluitend in pandig' (sba-bui), bijgebouwen uitsluitend in pandig in het hoofdgebouw zijn toegestaan;
- d. (-)
- e. (ver-)bouwwerkzaamheden die voorzien in wijziging en/of aanpassing van gebouwen ten behoeve van de opslagfunctie als genoemd in lid 27.1 zijn niet toegestaan;
- f. bouwkundige voorzieningen zijn toegestaan ten behoeve van zelfstandige inwoningsituaties uitsluitend daar waar dat op grond van de tabel, zoals weergegeven in lid 27.1 onder h is toegestaan, alsmede bouwkundige voorzieningen ten behoeve van zelfstandige inwoningsituaties waar dit op grond van lid 27.5.1 kan worden en wordt toegestaan.

• **Invouwen**

**27.2.2 Woningen**

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. de woning mag uitsluitend worden gebouwd op de bestaande locatie tenzij sprake is van een functieveranderingslocatie in welk geval de woning dient te zijn gesitueerd overeenkomstig het bepaalde onder sub a1 en tenzij sub a3 of sub a4 van toepassing is;

a1. voor zover een woning wordt gebouwd op een functieveranderingslocatie zoals opgenomen in [Bijlage 7](#) bij deze regels, dient de woning te zijn gesitueerd overeenkomstig de in die bijlage opgenomen erfinrichtingsschets;

a2. het bouwen van een woning als bedoeld onder sub a1 is niet eerder toegestaan dan nadat is voldaan aan de sloopverplichting overeenkomstig de erfinrichtingsschets, zoals opgenomen in [Bijlage 7](#);

a3. Voor het bouwen van woningen op de planlocatie, zoals weergegeven in [Bijlage 14](#) (Linthorsterstraat 3 & 5 te Stokkum) bij deze regels, gelden de volgende regels:

woning B is uitsluitend toegestaan, voor zover:

- de inhoud van de woning niet meer bedraagt dan de inhoud van de te slopen woning C;
  - wordt voldaan aan de voorwaardelijke verplichtingen en maatregelen zoals opgenomen in [Bijlage 16](#) bij deze regels, welke in de omgevingsvergunning moeten worden opgenomen;
- woning D is uitsluitend toegestaan, voor zover:
- wordt voldaan aan de voorwaardelijke verplichtingen en maatregelen zoals opgenomen in [Bijlage 16](#) bij deze regels, welke in de omgevingsvergunning moeten worden opgenomen;

a4. voor het bouwen van de woning op de planlocatie, zoals weergegeven in [Bijlage 18](#) (Zuider Markweg 34 te Beek) bij deze regels geldt dat de woning uitsluitend is toegestaan op de locatie zoals weergegeven op afbeelding 2 in die bijlage;

- b. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>3</sup> dan wel tot maximaal de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;

b1. in afwijking van het bepaalde in sub b is een grotere inhoud toegestaan, wanneer dit op grond van de wijzigingsbevoegdheid in artikel [43.3.3](#) mogelijk wordt gemaakt, in welk geval de aldaar genoemde inhoud is toegestaan;

b2. in afwijking van het bepaalde in sub b bedraagt de inhoud van de woning C op de planlocatie zoals opgenomen in [Bijlage 14](#) bij deze regels, niet meer dan zoals opgenomen onder a3;

b3. in afwijking van het bepaalde in sub b bedraagt de inhoud van de woning zoals weergegeven op afbeelding 2 in [Bijlage 18](#) niet meer dan de inhoud van de bestaande en te slopen woning zoals weergegeven op afbeelding 1 in [Bijlage 18](#).

- c. de goot- en bouwhoogte van de woning -niet zijnde een nieuwe woning op een functieveranderingslocatie naar

- wonen zoals opgenomen in [Bijlage 7](#) bij deze regels) of in een wijziging als bedoeld onder artikel 1 sub csa- mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5 m en 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte(n) indien deze meer bedraagt;
- d. de goot- en bouwhoogte van een nieuwe woning op een functieveranderingslocatie naar wonen zoals opgenomen in [Bijlage 7](#) bij deze regels dan wel in een wijziging als bedoeld onder artikel 1 sub csa, mogen niet meer bedragen dan resp. 3,5 m en 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte(n) indien deze meer bedraagt;
  - e. de dakvlak-gevelverhouding van een nieuwe woning op een functieveranderingslocatie naar wonen zoals opgenomen in [Bijlage 7](#) bij deze regels dan wel in een wijziging als bedoeld onder artikel 1 sub csa mag niet minder bedragen dan 1:1, waarbij de dakhelling minimaal 30 en maximaal 50 graden bedraagt.

Met de wijzigingsplannen welke voorzien in een bestemming 'wonen' is per adres het navolgende geregeld:

- 6. ter plaatse van de Vinkwijkseweg 23 te Zeddam
  - a. het bepaalde in artikel [27.2.2](#) sub a1 wordt voor deze locatie als volgt aangevuld:  
met dien verstande dat de mogelijk gemaakte woning in het kader van functieverandering, dient te zijn gesitueerd overeenkomstig de erfinrichtingsschets zoals opgenomen onder 2.1 in [Bijlage 4](#) toelichting (specifieke regels wijzigingsplannen).
  - b. het bepaalde in artikel [27.2.2](#) sub a2 wordt voor deze locatie als volgt aangevuld:  
met dien verstande dat het bouwen van de mogelijk gemaakte woning in het kader van functieverandering niet eerder is toegestaan dan nadat is voldaan aan de sloopverplichting overeenkomstig de erfinrichtingsschets zoals opgenomen onder 2.1 in [Bijlage 4](#) toelichting (specifieke regels wijzigingsplannen).
- 7. ter plaatse van de Holthuiserstraat 20 te Didam
  - a. daar waar in deze regels wordt gesproken van [Bijlage 7](#) (erfinrichtingsschetsen) wordt in de plaats daarvan voor dit adres gelezen 'erfinrichtingsschets Holthuiserstraat 20' zoals opgenomen onder 4.3 in [Bijlage 4](#) toelichting
- 8. ter plaatse van de Melkweg 1 te Beek
  - a. daar waar in deze regels wordt gesproken van [Bijlage 7](#) (erfinrichtingsschetsen) wordt in de plaats daarvan voor dit adres gelezen



'Erfinrichtingsschets + beplantingsplan Melkweg 1 te Beek' zoals opgenomen onder 5.1 in [Bijlage 4](#) toelichting

9. ter plaatse van de Steegseweg 26 te Beek
  - a. daar waar in deze regels wordt gesproken van [Bijlage 7](#) (erfinrichtingsschetsen) wordt in de plaats daarvan voor dit adres gelezen 'Landschappelijke inpassing Steegseweg 26 te Beek' zoals opgenomen onder 5.3 in [Bijlage 4](#) toelichting

- **Invouwen**

- **27.2.3 (Inpandige) bijgebouwen**

Voor het bouwen van (inpandige) bijgebouwen bij woningen gelden de volgende regels:

- a. de totale oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, tenzij a1 van toepassing is;

a1. de oppervlakte aan bijgebouwen ter plaatse van Bosslagstraat nr. 3 te Didam (zoals geadresseerd ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan) mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte en ter plaatse van de Zuider Markweg 34 te Beek mag de totale oppervlakte aan bijgebouwen overeenkomstig [Bijlage 18](#) bij deze regels niet meer bedragen dan 320 m<sup>2</sup>;

a2. ter plaatse van de (bouw)aanduiding 'bijgebouwen uitsluitend inpandig' (sba-bui), zijn bijgebouwen uitsluitend inpandig in het hoofdgebouw toegestaan;

- b. de goot- en bouwhoogte van niet-inpandige bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel tot maximaal de bestaande grotere goot- en bouwhoogte;
- c. indien de bestaande oppervlakte groter is dan 100 m<sup>2</sup> (niet zijnde op een locatie als bedoeld onder sub n), is maximaal de bestaande oppervlakte toegestaan, waarbij geen vergroting van de oppervlakte, goot- en bouwhoogte en wijziging van de situering van de bestaande bijgebouwen mag plaatsvinden;

ca. ter plaatse van woning A zoals opgenomen in afbeelding 1 [Bijlage 24](#) (Julianaboom 1 Kilder) bij deze regels geldt dat als bestaande oppervlakte aan bijgebouwen wordt aangemerkt, de oppervlakte zoals deze in die afbeelding 1 bij die woning staat aangeven;

- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen- agrarisch medegebruik' mag de totale oppervlakte

aan bijgebouwen ten behoeve van het agrarisch medegebruik (inclusief de bij de woning behorende bijgebouwen) niet meer bedragen dan 250 m<sup>2</sup>, waarbij het gestelde in sub b van overeenkomstige toepassing is met dien verstande dat ten behoeve van het agrarisch medegebruik een goothoogte is toegestaan van maximaal 4,5 m;

- e. indien de bestaande oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – agrarisch medegebruik' groter is dan 250 m<sup>2</sup>, is maximaal de bestaande oppervlakte toegestaan, waarbij geen vergroting van de oppervlakte, goot- en bouwhoogte en wijziging van de situering van de bestaande bijgebouwen mag plaatsvinden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – groot bijgebouw' (Geulecampweg 4 Didam) is een bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 216 m<sup>2</sup>, een goothoogte van maximaal 4 m en een bouwhoogte van maximaal 6 m toegestaan, onverminderd het bepaalde in sub c;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - cultureel medegebruik' is (exclusief de bij de woning behorende en toegestane oppervlakte aan bijgebouwen) 1 bijgebouw ten behoeve van de bouw van voertuigen voor sociaal culturele activiteiten toegestaan met een maximale oppervlakte van 250 m<sup>2</sup>, waarbij het gestelde onder b van overeenkomstige toepassing is, met dien verstande dat ten behoeve van cultureel medegebruik een goothoogte van maximaal 4,5 meter is toegestaan;
- h. (-)
- i. (-)
- j. (-)
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - sport' is (exclusief de bij de woning behorende en toegestane oppervlakte aan bijgebouwen) 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan ten behoeve van de paardensport, waarbij het gestelde in sub b van overeenkomstige toepassing is;
- l. niet-inpandige bijgebouwen dienen ten minste 3 m achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan gebouwd te worden, tenzij:
  1. sprake is van herbouw overeenkomstig het bepaalde in lid c en e;
  2. een specifieke aanduiding voor het bijgebouw is opgenomen;
  3. in geval van een functieveranderingslocatie het bijgebouw overeenkomstig [Bijlage 7](#) op een afwijkende locatie is gesitueerd, in welk geval het bijgebouw uitsluitend op die afwijkende locatie mag worden gesitueerd;



- m. indien gebruik is gemaakt van de regeling zoals vermeld onder 27.3 onder c, wordt als bestaande oppervlakte aan bijgebouwen aangemerkt, die oppervlakte die blijkens de verleende omgevingsvergunning aanwezig is;
- n. in afwijking van het bepaalde in sub a is een grotere oppervlakte dan 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan voor zover overeenkomstig Bijlage 7 bij deze regels, gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing met dien verstande dat oppervlakte, inhoud, goot- en bouwhoogte, en situering van die bebouwing niet mag worden gewijzigd;
- o. indien bijgebouwen (in pandig) binnen het hoofdgebouw worden ondergebracht gelden de goot- en bouwhoogte als genoemd in lid 27.2.2 sub c als maximaal toegestaan.

Met de wijzigingsplannen welke voorzien in een bestemming 'wonen' is per adres het navolgende geregeld:

- 16. ter plaatse van de Vinkwijkseweg 23 te Zeddam
  - a. het bepaalde in artikel 27.2.3 sub n wordt op de volgende wijze aangevuld:  
 een grotere oppervlakte aan bijgebouwen is toegestaan dan 100 m<sup>2</sup> voor zover overeenkomstig de erfinrichtingsschets zoals opgenomen onder 2.1 in Bijlage 4 toelichting (specifieke regels wijzigingsplannen) gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing met dien verstande dat oppervlakte, inhoud, goot- en bouwhoogte en situering van die bebouwing niet mag worden gewijzigd.

- **Invouwen**

**27.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:

- a. de maatvoering van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven met dien verstande dat ter plaatse van een nieuwe woning op een functieveranderingslocatie naar wonen zoals opgenomen in Bijlage 7 bij deze regels of in een wijziging als bedoeld onder artikel 1 sub csa, geen bouwwerken geen gebouw zijnde zijn toegestaan, met uitzondering van overkappingen aan de woning en bijgebouwen;

Functie van het bouwwerk	Bouwhoogte (m)	Toegestane oppervlakte (m <sup>2</sup> )
--------------------------	-------------------	--

Erf- en terreinafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van de woning	2	-
Overige erf- en terreinafscheidingen	1	-
Overkappingen aan de woning	3**	50*
Vrijstaande overkappingen en pergola's, uitsluitend achter de voorgevel van de woning, en overkappingen aan bijgebouwen	3***	50*
Maximaal 1 hooiberg/hooimijt, uitsluitend minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning	10	40
GSM/UMTS-mast met bijbehorende voorzieningen in de vorm van afscheidingen c.d. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie'	bestaand	-
Bouwwerken voor duurzame energieopwekking door middel van zonnepanelen via een grondopstelling ****	1,8	
Andere niet eerdergenoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend achter de voorgevel van de woning	10	-
Afscheiding van een paardenbak	1,5	-

\*Overkappingen als onderdeel van het dakvlak van de woning of een bijgebouw worden niet meegerekend bij de toegestane oppervlakte aan overkappingen;

Overkappingen als onderdeel van een horizontale doortrekking van het dak buiten de buitenwerkse gevelvlakken, worden niet meegerekend bij de toegestane oppervlakte aan overkappingen voor zover deze geen steun vinden op palen of andere constructieve bouwdelen, dan wel deze zich bevinden op maximaal 2 meter uit het buitenwerks gevelvlak;

\*\*Deze maximale hoogte is niet van toepassing voor overkappingen welke onderdeel uitmaken van het dak of dakvlak van een woning;

\*\*\*Deze maximale hoogte is niet van toepassing voor overkappingen welke onderdeel uitmaken van het dak of dakvlak van een bijgebouw;

\*\*\*\*Mits de omvang van de opstelling c.q. installatie niet groter is dan noodzakelijk om te voorzien in de energiebehoefte van het perceel en mits voorzien van landschappelijke inpassing door middel van streekeigen beplanting.

bedrijfsactiviteiten door het opnemen van de nadere aanduiding 'bedrijf', met dien verstande dat:

- a. ten minste 600 m<sup>2</sup> aan gebouwen (exclusief woning) aanwezig is;
- b. de werkfunctie geen grotere omvang heeft dan 200 m<sup>2</sup>;
- c. sprake is van een bedrijfsactiviteiten in maximaal milieucategorie 2 van de [Staat vanbedrijfsactiviteiten](#) zoals opgenomen in [Bijlage 2](#) bij deze regels, dan wel bedrijfsactiviteiten welke naar aard, omvang en gevolgen voor de omgeving daarmee gelijk kunnen worden gesteld;
- d. de functie wordt uitgeoefend binnen de bestaande gebouwen met dien verstande dat de oppervlakte en de inhoud van de gebouwen niet mag worden vergroot;
- e. het bestemmingsvlak is gelegen op een afstand van ten minste 30 meter uit de rand van het bestemmingsvlak van derden, waarbinnen een gevoelige functie aanwezig of mogelijk is, en met dien verstande dat het bestemmingsvlak in vorm en omvang niet wordt gewijzigd;
- f. de oppervlakte aan gebouwen in de nieuwe situatie met ten minste 50% is gereduceerd (tenzij gebruik wordt gemaakt van de bestaande monumentale gebouwen) en met dien verstande dat 100 m<sup>2</sup> aanwezig dient te blijven als bijgebouw bij de woning\*;
- g. de volgende bedrijven of bedrijfsactiviteiten niet zijn toegestaan:
  - bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen dan wel gevaarlijke of explosieve stoffen of producten opslaan als onderdeel van de bedrijfsvoering;
  - auto- of motorreparatiebedrijven of daarmee gelijk te stellen bedrijven (hieronder wordt niet verstaan de reparatie en handel van landbouwmachines en landbouwvoertuigen);
  - vervoersbedrijven;
  - seksinrichtingen;
  - horeca en detailhandel (tenzij aan de bedrijfsactiviteit ondergeschikte detailhandel in de vorm van ter plaatse vervaardigde goederen/producten en streekelijke producten);
  - recreatie;
  - zorgfuncties die zich qua leefomgeving niet verenigen met de omgevingsfactoren;
  - buitenopslag;
- h. uit onderzoek is gebleken dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur, tenzij geen sprake is van een gevoelige functie;

- i. wordt voldaan aan de normstelling in het kader van de externe veiligheid;
- j. een bedrijf niet is toegestaan binnen de indicatieve magneetveldzone van een hoogspanningsleiding;
- k. in geval van de aanduiding 'agrarisch-medegebruik' deze aanduiding komt te vervallen.

\* (Voormalige of vrijgekomen) gebouwen die worden gebruikt ten behoeve van de bouw van praalwagens voor sociaal-culturele activiteiten worden niet meegeteld in de bestaande oppervlakte aan gebouwen waarover de sloopreductie wordt bepaald voor zover de specifieke behoefte daaraan wordt aangetoond en deze bedrijfsbebouwing gedurende een periode van ten minste 10 jaar voor dit gebruik beschikbaar wordt gesteld.

## Invouwen

### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Invouwen

#### Artikel 3 Agrarisch

Toelichting bekijken

- o **Invouwen**

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijven, niet zijnde niet-grondgebonden veehouderijen, kwekerijen en (glas-)tuinbouwbedrijven;
- b. niet-grondgebonden veehouderijen, uitsluitend voor zover het bestaande niet-grondgebonden veehouderijen betreft;
- c. kwekerijen, uitsluitend voor zover het bestaande kwekerijen betreft, alsmede ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';
- d. (glas-)tuinbouwbedrijven, uitsluitend voor zover het bestaande (glas-)tuinbouwbedrijven betreft;

da. biovergisting voor zover het betreft de verwerking van op het bedrijf geproduceerde mest en met dien verstande dat het restproduct op de tot het bedrijf behorende gronden wordt gebruikt;

- e. het (hobbymatig) houden van dieren en telen van gewassen;
- f. een beroep aan huis of het bestaande bedrijf aan huis;
- g. zelfstandige inwonings situatie, ter plaatse van de in de onderstaande tabel genoemde adressen:

#### Adressen met inwoning.Nr. Plaats

Korenweg	5a/b	Didam
Pakopseweg	12	Didam

- h. productiegerichte paardenhouderij;
- i. bed and breakfast;
- j. uitoefening van nevenactiviteiten op het adres als genoemd in onderstaande tabel, waarbij de activiteit zich dient te concentreren binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – nevenactiviteit' met de daarbij behorende ondergeschikte horeca voor zover dit in de kolom opmerkingen is aangegeven:

Adres	Nr.Plaats	Nevenactiviteit	Opmerkingen
Braamtseweg	14	Kilder	Agrarische actieve dagrecreatie met bezoekerscentrum, verkoop
			Ter plaatse van de aanduiding mag maximaal 212,5 m <sup>2</sup> (inclusief

			van eigen geproduceerde, streekproducten	verkoopruimte) van de gebouwen t.b.v. de nevenfunctie worden gebruikt. Verkoop van eigen geproduceerde en streekproducten is toegestaan binnen de gebouwen tot een maximale omvang van 100 m <sup>2</sup> . Ondergeschikte horeca is toegestaan.
Doetinchemseweg 52	Wijnbergen	Loonwerkbedrijf		
Gerwardstraat	2a Azewijn	Reparatie en handel in landbouwmachines- en voertuigen		De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande gebouwen. Ondergeschikte horeca is toegestaan.
Heesweg	1 Didam	Voorlichting, educatie		
Hoge Veldweg	4 Vethuizen	Kleinschalig kamperen		De activiteit is uitsluitend toegestaan binnen het bestaande gebouw tot een maximale omvang van 100 m <sup>2</sup> .
Hogend	85 Didam	Winkel in ter plaatse vervaardigde land- en tuinbouwproducten		
Laarstraat	3 Vethuizen	Kleinschalig kamperen		
Laarstraat	7 Vethuizen	Loonwerkbedrijf		
Manhorstweg	16 Didam	Loonwerkbedrijf		
Op den Dam	10 Azewijn	Kleiduivenschieten - Kookstudio, vergaderruimte, workshops		- De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan binnen de gebouwen binnen het gedeelte van het bouwvlak aan de zuidkant van de Oude Maatsestraat. Ondergeschikte horeca is toegestaan.
Oude Maatsestraat	16 Didam	- Spelactiviteiten, en voorlichting/educatie		



Rinkomseweg	20-22	Kilder	Loonwerkbedrijf en fouragehandel	- De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding aan de noordkant van de Oude Maatsestraat. Ondergeschikte horeca is toegestaan.
Wijnbergse weg	3	Braamt	Loonwerkbedrijf	-
Wijnbergse weg	6	Braamt	- Kleinschalig kamperen - Landlevenwinkel/agrarisch gerelateerde workshops	- De activiteiten zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande gebouwen tot een maximale omvang van 25 m <sup>2</sup> voor de landlevenwinkel. Ondergeschikte horeca is toegestaan.

- k. duurzame energieopwekking door middel van zonnepanelen op het dakvlak van gebouwen;
- l. een LPG vulpunt ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg';
- m. een antennemast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - antennemast';
- n. een GSM/UMTS-mast, ter plaatse van de aanduiding 'zend/ontvangstinstallatie';

na. een plattelandswoning met bijbehorende bijgebouwen ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';

- o. het instandhouden van de groenvoorzieningen en houtopstanden, ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- p. extensieve dagrecreatie voor zover de agrarische bedrijvigheid niet wordt belemmerd;

pa. kleinschalig kamperen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kleinschalig kamperen';

- q. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden van water, bergen, aan- en afvoeren van water en natuurvriendelijke oevers langs watergangen;

qa. een medegebruik van agrarische grond als parkeervoorziening ter plaatse van de aanduiding 'sa-pa';

- r. nutsvoorzieningen;
- s. opslag (al dan niet agrarisch) van al dan niet volumineuze goederen en stalling van vaar- en voertuigen, uitsluitend in vrijkomende, vrijgekomen en/of voormalige agrarische gebouwen zoals die voor wat betreft omvang en uitstraling aanwezig zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- t. een 'agrarisch bedrijfsgebouw' uitsluitend ten behoeve van opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';

ta. landschappelijke beplanting welke kenmerkend is voor het gebied, alsmede voor de natuur en op natuurlijke wijze ingerichte poelen daar waar dit uit oogpunt van natuurdoelstellingen wenselijk wordt geacht en waterhuishoudkundig mogelijk is, in beide gevallen uitsluitend voor zover de agrarische bedrijvigheid hierdoor niet wordt belemmerd;

tb. toegangswegen ter ontsluiting van percelen met een andere bestemming, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

tc. bouwwerken bij de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' voor zover die tot stand komen op grond van de artikelen 4.3.1 en 4.5.3 en voor zover dat binnen de regels van die bestemming mogelijk wordt gemaakt;

td. bij de bestemming 'Wonen' behorende en begrensde erven, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;

met de bij het toegestane gebruik onder a, b, c, d en h behorende:

- u. erfbeplanting;
- v. erven en terreinen;
- w. wegen en paden.

## o. Invouwen

### 3.2 Bouwregels

#### • Invouwen

##### 3.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken

Binnen elk bouwvlak op de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. de bij één agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat nieuwe bedrijfsgebouwen niet zijn

toegestaan wanneer binnen het bouwvlak gebouwen in gebruik zijn ten behoeve van een niet-agrarische functie en niet kan worden aangetoond dat het betreffende gebouw niet overeenkomstig de agrarische functie kan worden gebruikt. Kassen en soortgelijke bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan waar deze als bestaand kunnen worden aangemerkt;

- b. ten hoogste één bedrijfswoning per bouwvlak, met dien verstande dat:
  - 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
  - 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen', het daar aangegeven maximum aantal bedrijfswoningen is toegestaan;
  - 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning', één plattelandswoning met bijbehorende bijgebouwen is toegestaan met dien verstande dat ter plaatse geen gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht en/of geen bouwkundige voorzieningen mogen worden getroffen als bedoeld onder sub a, c, d, e en f;
- c. paardenbakken tot een oppervlakte van 800 m<sup>2</sup>, dan wel paardenbakken van grotere omvang (met bijbehorende voorzieningen) voor zover aanwezig ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpplan, waarbij maximaal de op dat moment aanwezige grotere oppervlakte is toegestaan;
- d. andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen mestplaten, mestsilo's en kuilvoeropslag;
- e. voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen uitsluitend waar dit als nevenactiviteit is toegestaan;
- f. (bouwkundige) voorzieningen (bouwwerken, andere werken geen bouwwerken zijnde, installaties etc.) in bestaande gebouwen ten behoeve van nevenactiviteiten en de daarbij behorende ondergeschikte horeca uitsluitend daar waar dat op grond van de tabel opgenomen in lid 3.1 onder j als nevenactiviteit is toegestaan, alsmede in bestaande gebouwen zoals dat op grond van lid 3.5 sub 3.5.3 kan worden en wordt toegestaan, een en ander uitsluitend voor zover die voorzieningen op grond van wet/ en regelgeving vereist en/of noodzakelijk zijn om het bouwwerk geschikt te maken voor de betreffende nevenactiviteit;
- g. bouwkundige voorzieningen ten behoeve van zelfstandige inwoningsituaties uitsluitend daar waar dat op grond van de tabel, zoals weergegeven in lid 3.1 onder g is toegestaan, alsmede bouwkundige voorzieningen ten behoeve van zelfstandige inwoningsituaties waar dit op grond van lid 3.5.1 kan worden en wordt toegestaan.

- **Invouwen**

- **3.2.2 Toegestane bouwwerken buiten bouwvlakken**

Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd:

- bestaande schuilgelegenheden, en paardenbakken met bijbehorende voorzieningen zoals aanwezig ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpplan;
- andere bouwwerken geen gebouwen zijnde en niet zijnde bouwwerken voor mestopslag, (zoals mestplaten en mestsilos) en niet zijnde bouwwerken voor kuilvoeropslag, andere silos, erf- en terreinafscheidingen (m.u.v. veekerende afrasteringen), paardenbakken, windmolens, teeltondersteunende voorzieningen en overkappingen;
- voorzieningen ten behoeve van paardenbakken en kleinschalig kamperen uitsluitend daar waar dit op grond van het bepaalde in lid 3.5.4 (paardenbakken) 3.5.5 (Kleinschaligkamperen) 3.5.8 (Paardenbakken bij de bestemming Wonen) is toegestaan, waarbij het bepaalde in lid 3.2.3 onder a van overeenkomstige toepassing is met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kleinschalig kamperen' uitsluitend de bestaande (rechtens toegestane bouwkundige) voorzieningen zijn toegestaan.

- **Invouwen**

- **3.2.3 Bouwen**

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in de subleden 3.2.1 en 3.2.2, gelden de volgende regels:

- de maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan in de onderstaande tabel is aangegeven:

Functie van een bouwwerk	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m	InhoudOppervlakte	
			in m <sup>3</sup>	in m <sup>2</sup>
Agrarisch bedrijfsgebouw	6	10	-	-
Bedrijfswoning/ plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' (Inpandige)	4,5	9	800	-
bijgebouwen bij bedrijfswoning/ plattelandswoning	3, dan wel de gothoogte van het hoofdgebouw	6, dan wel de bouwhoogte van het hoofdgebouw	-	100

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'	voor zover sprake van een in pandig bijgebouw	voor zover sprake van een in pandig bijgebouw		
Overkappingen aan de woning*		3**		50
Overkappingen (overig)		4,5***		
Kassen -		6	-	bestaand
Bouwwerken voor mestopslag -		8	-	-
Kuilvoerplaten -		2,5	-	-
Silo's -		12	-	-
- Antennemast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - antennemast' ten behoefte van radiuitzendingen - bijbehorende techniekkasten GSM/UMTS-mast met bijbehorende voorzieningen in de vorm van afscheidings c.d. ter plaatse van de aanduiding 'zend- /ontvangst-installatie'		57	-	-
Noodzakelijke voorzieningen ten behoefte van kleinschalig kamperen binnen de bestaande gebouwen	bestaand			
Erf- en terreinafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van de woning				
Overige erf- en terreinafscheidingen				
Afscheiding van een paardenbak en veeherende afrasteringen				
		bestaand	-	-
		bestaand	-	150
		2	-	-
		1	-	-
		1,5	-	-



Tegelondersteunende voorzieningen	-	1,5	-	-
Niet eerder genoemde andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak	-	10	-	-
Niet eerder genoemde andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak én niet zijnde kweekvijvers	-	2	-	-

\*Overkappingen als onderdeel van het dakvlak van de woning worden niet meegerekend bij de toegestane oppervlakte aan overkappingen. Overkappingen als onderdeel van een horizontale doortrekking van het dak buiten de buitenwerkse gevelvlakken, worden niet meegerekend bij de toegestane oppervlakte aan overkappingen voor zover deze geen steun vinden op palen of andere constructieve bouwdelen, dan wel deze zich bevinden op maximaal 2 meter uit het buitenwerks gevelvlak;

\*\*Deze maximale hoogte is niet van toepassing voor overkappingen welke onderdeel uitmaken van het dak of dakvlak van een woning;

\*\*\*Deze maximale hoogte is niet van toepassing voor overkappingen welke onderdeel uitmaken van het dak of dakvlak van een bedrijfsgebouw of een bijgebouw;

- b. in afwijking van het hiervoor bepaalde zijn (ver)bouwwerkzaamheden die voorzien in wijziging en/of aanpassing van gebouwen ten behoeve van de opslagfunctie als genoemd in lid 3.1 onder s niet toegestaan;
- c. indien de bestaande bebouwing voor wat betreft de maatvoering groter is dan het bepaalde in sub a, dan geldt de bestaande maatvoering als maximaal toegestaan;
- d. in afwijking van het hiervoor bepaalde zijn (ver)bouwwerkzaamheden die voorzien in uitbreiding van intensieve veehouderij binnen het gebied dat is aangeduid als 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' niet toegestaan.

o **Invouwen**  
**3.3 Afwijken van de bouwregels**



- **Invouwen**

- **3.3.1 Overschrijden van bouwvlak**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder 3.2.1 ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak voor het bouwen van gebouwen, sleufsilo's en/of kuilvoerplaten met dien verstande dat:

- a. overschrijding van een bouwvlak, of een gedeelte daarvan dat gebruikt wordt voor intensieve veehouderij, niet mogelijk is voor een intensieve veehouderij binnen het gebied dat is aangeduid als 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied';
- b. overschrijding van een bouwvlak door gebouwen niet mogelijk is voor een intensieve veehouderij waarvan het (denkbeeldig) agrarisch bouwvlak, of het gedeelte daarvan dat wordt gebruikt voor de intensieve veehouderij na overschrijding groter is dan 1 ha en dit bouwvlak c.q. de overschrijding niet gelegen is binnen gebied dat is aangeduid als 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied';
- c. overschrijding van een bouwvlak door gebouwen niet mogelijk is voor zover binnen het bouwvlak gebouwen in gebruik zijn voor niet-agrarische opslag of nevenactiviteiten en niet kan worden aangetoond dat het betreffende gebouw niet overeenkomstig de agrarische functie kan worden gebruikt;
- d. met in achtneming van het bepaalde in lid 3.4 sub b de oppervlakte van het denkbeeldig bouwvlak na overschrijding niet meer mag bedragen dan 110% van de oppervlakte van het in het plan opgenomen bouwvlak en mits in geval van een intensieve veehouderij in het gebied dat is aangeduid als 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' het (denkbeeldig) bouwvlak of het gedeelte daarvan dat wordt gebruikt voor de intensieve veehouderij, geen grotere omvang krijgt dan 1,5 ha;
- e. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond, sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en de oppervlakte van het bestaande bouwvlak ten minste 0,5 ha bedraagt;
- f. omliggende waarden door de overschrijding niet onevenredig mogen worden aangetast;
- g. omliggende functies door de overschrijding niet onevenredig mogen worden belemmerd;
- h. de overschrijding van het bouwvlak landschappelijk wordt ingepast;
- i. voor zover het een overschrijding betreft gelegen binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'Waardevol landschap' dient te worden aangetoond dat er geen

aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap, zoals beschreven in [Bijlage 5](#) bij deze regels;

- j. voor zover het een overschrijding betreft gelegen binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - GNN', 'Overige zone - GO' en/of 'Overige zone - GO-EVZ', dient te worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van deze gebieden zoals beschreven in [Bijlage 5](#) bij deze regels, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

- **Invouwen**

### **3.3.2 Schuilgelegenheden buiten bouwvlak**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder 3.2.2, sub a, ten behoeve van het bouwen van andere dan bestaande schuilgelegenheden buiten het bouwvlak, mits:

- a. de locatie niet is gelegen binnen de gebiedsaanduidingen 'Overige zone - GNN', 'Overigezone - GO' en/of 'Overige zone - GO-EVZ' en/of 'Waardevol landschap';
- b. de oppervlakte van de bij het bedrijf, instelling of woning behorende agrarische gronden ten minste 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. het perceel waarop de schuilgelegenheid wordt gesitueerd niet direct grenst aan het erf van een (dienst-)woning van de eigenaar/gebruiker van dat perceel;
- d. de afstand van de schuilgelegenheid tot het bouw- of bestemmingsvlak van een derde, waarbinnen een gevoelige bestemming is of kan worden gerealiseerd ten minste 50 m bedraagt;
- e. (-)
- f. de oppervlakte niet meer dan 25 m<sup>2</sup> bedraagt;
- g. de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan respectievelijk 2,7 m en 4 m;
- h. de schuilgelegenheid aan ten minste één zijde niet voorzien is van een wand;
- i. (-)
- j. per bedrijf, instelling of woning het aantal schuilgelegenheden niet meer bedraagt dan één;
- k. de schuilgelegenheid niet is voorzien van een kelder.

- **Invouwen**

### **3.3.3 Erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder 3.2.3 sub a ten behoeve van

het bouwen van erf- en terreinafscheidingen tot een bouwhoogte van 2 m voor de voorgevelrooilijn van de woning, mits:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing, privacy en gebruiksmogelijkheden van die percelen, en
- b. daardoor geen ondoorzichtige afscheidingen ontstaan.

- **Invouwen**

- **3.3.4 Mestopslag en silo's**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder 3.2.2 sub b ten behoeve van het direct aansluitend buiten het bouwvlak bouwen van:

- a. ten hoogste 1 bouwwerk voor mestopslag, bij elk agrarisch bedrijf, tot een inhoud van 1.000 m<sup>3</sup> en een bouwhoogte van 5 m, met dien verstande dat:
  - 1. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering van de situering buiten het bouwvlak is aangetoond;
  - 2. omliggende functies hierdoor niet onevenredig mogen belemmerd;
  - 3. landschappelijke inpassing plaatsvindt;
- b. andere silo's, dan voor mestopslag, en kuilvoerplaten tot een gezamenlijke oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> bij elk agrarisch bedrijf, en een bouwhoogte van maximaal 2 m, met dien verstande dat:
  - 1. afwijken niet mogelijk is voor zover sprake van een intensieve veehouderij binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
  - 2. afwijken niet mogelijk is voor zover sprake van een intensieve veehouderij waarvan het (denkbeeldig) agrarisch bouwvlak of het gedeelte daarvan dat wordt gebruikt ten behoeve van de intensieve veehouderij na afwijken groter is dan 1 ha en dit bouwvlak c.q. de overschrijding niet gelegen is binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
  - 3. wordt voldaan aan het bepaalde in lid 3.4 sub b en mits in geval van een intensieve veehouderij gelegen binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' het denkbeeldig bouwvlak, geen grotere omvang krijgt dan 1,5 ha;
  - 4. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering van de situering buiten het bouwvlak is aangetoond;



5. omliggende waarden door de overschrijding niet onevenredig mogen worden aangetast;
6. omliggende functies door de overschrijding niet onevenredig mogen worden belemmerd;
7. de overschrijding van het bouwvlak landschappelijk wordt ingepast;
8. voor zover het een overschrijding betreft binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'Waardevol landschap' dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap, zoals beschreven in [Bijlage 5](#) bij deze regels;
9. voor zover het een overschrijding betreft binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - GNN', 'Overige zone - GO' en/of 'Overige zone - GO-EVZ', dient te worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van deze gebieden zoals opgenomen in [Bijlage 5](#) bij deze regels, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

- **Invouwen**

### **3.3.5 Bouwen van teeltondersteunende voorzieningen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder 3.2.2 sub b ten behoeve van de bouw van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak met dien verstande dat:

- a. de betreffende gronden niet gelegen zijn binnen een gebied ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - GNN', 'Overige zone - GO' en/of 'Overige zone - GO-EVZ', of 'Waardevol landschap';
- b. het dient te gaan om een bestaand tuinbouwbedrijf of bestaande kwekerij, dan wel een kwekerij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-kwekerij';
- c. de betreffende gronden niet zijn gelegen op een afstand van meer dan 50 meter uit de rand van het bouwvlak van het betreffende bedrijf;
- d. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- e. omliggende waarden door de overschrijding niet onevenredig mogen worden aangetast;
- f. omliggende functies door de overschrijding niet onevenredig mogen worden belemmerd.

- **Invouwen**

### **3.3.6 Bouwhoogte agrarisch bedrijfsgebouw**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder 3.2.3 sub a ten behoeve van de bouwhoogte van een agrarisch bedrijfsgebouw tot een maximale bouwhoogte van 12 meter mits:

- a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering wordt aangetoond;
- b. de dakhelling minimaal 15 graden en maximaal 30 graden bedraagt;
- c. landschappelijke inpassing plaatsvindt;
- d. geen toepassing wordt gegeven aan Artikel 42, sub b;
- e. het geen agrarische bedrijfsgebouw ten behoeve van intensieve veehouderij betreft.

• **Invouwen**

**3.3.7 Bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming Wonen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 sub 3.2.2 ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gedeeltelijk buiten het bouwvlak ten behoeve van de bestemming 'Wonen', mits:

- a. de te bouwen bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor ten minste 50% in het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' zijn gelegen en omliggende functies door de overschrijding niet onevenredig worden belemmerd;
- b. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 27.2.3 en 27.2.4;
- c. in voorkomend geval geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de omliggende waarden en voor zover de locatie is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'Waardevolledigheid', 'Overige zone - GNN', 'Overige zone - GO' en/of 'Overige zone - GO-EVZ', dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van deze gebieden, zoals beschreven in [Bijlage 5](#) bij deze regels, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

• **Invouwen**

**3.3.8 Vergroting bedrijfswoning/plattelandswoning**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder 3.2.3 sub a (maximale inhoud bedrijfswoning/plattelandswoning) ten behoeve van het vergroten van de bedrijfswoning/plattelandswoning met de



inhoud van de aangrenzende deel, mits het aantal woningen niet toeneemt.

- **Invouwen**

- **3.3.9 Windturbines**

- Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 sub k en 3.2 onder 3.2.3 sub a ten behoeve van het bouwen van ten hoogste één windturbine, mits:

- a. de windturbine wordt gebouwd binnen een agrarisch bouwvlak;
    - b. de locatie niet is gelegen binnen gronden met de gebiedsaanduiding 'Overige zone - GNN', 'Overige zone - GO' en/of 'Overige zone - GO-EVZ' en 'Waardevol landschap';
    - c. het agrarisch bouwvlak zich bevindt op maximaal 50 meter afstand uit de rand van de bestemmingsvlakken 'Verkeer' voor de rijkswegen A12 en/of A18;
    - d. de afstand van het bouwvlak (waar de windturbine wordt gerealiseerd) tot een bouwvlak van derden ten minste 50 meter bedraagt;
    - e. de windturbine een maximale bouwhoogte heeft van 25 meter;
    - f. omliggende functies door de plaatsing van de windturbine (aantoonbaar) niet onevenredig worden belemmerd.

- **Invouwen**

- **3.3.10 Mini-windturbines op dak**

- Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 sub k ten behoeve van het bouwen van een of meerdere mini-windturbines op het dak van een bedrijfsgebouw, mits:

- a. het bedrijfsgebouw waarop de mini-windturbine wordt gebouwd een hoogte heeft van minimaal 9 meter en de mini-windturbine zelf wordt gebouwd op een minimale hoogte van 6 meter boven peil;
    - b. niet gebouwd op een monument;
    - c. het hoogste punt van de mini-windturbine niet meer dan 5 meter uitstijgt boven de bouwhoogte van het dak waarop de mini-windturbine gebouwd is;
    - d. is aangetoond dat er geen sprake is van hinder voor de omgeving (geluid en schittering als gevolg van weerskaatsend zonlicht op de mini-windturbine of onderdelen daarvan, dan wel schade of gevaarlijke situaties door losrakende onderdelen);
    - e. indien sprake is van meerdere mini-windturbines:

1. deze zodanig worden gebouwd dat deze zich ten opzichte van elkaar op dezelfde hoogte bevinden met gelijke tussenaafstanden (in één lijn);
2. de noodzaak van de bouw van meerdere mini-windturbines voor de eigen energiebehoefte wordt aangetoond;
3. de mini-windturbines in gezamenlijkheid niet leiden tot hinder voor de omgeving.

o **Invouwen**

**3.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van woningen ten behoeve van een zelfstandige inwonings situatie op adressen welke niet zijn genoemd in lid 3.1 sub g;
- b. het gebruik van meer dan 1 ha van het bouwvlak ten behoeve van de intensieve veehouderij, met uitzondering van:
  1. bestaande intensieve veehouderijen, die op het moment van inwerkingtreding van het plan reeds meer dan 1 ha van het bouwvlak gebruiken ten behoeve van de intensieve veehouderij, waarbij onverminderd het bepaalde onder b3, maximaal die bestaande oppervlakte is toegestaan;
  2. bestaande intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied', waarbij maximaal die oppervlakte van het bouwvlak mag worden gebruikt die op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat;
  3. bestaande intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied', waarvan het gebruik ten behoeve van de intensieve veehouderij niet meer mag bedragen dan 1,5 ha dan wel niet meer dan de bestaande omvang van het bouwvlak voor zover dit meer bedraagt dan 1,5 ha;
- c. het gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van nevenactiviteiten anders dan zoals is aangegeven in lid 3.1 sub j, alsmede het voortzetten van deze activiteiten indien het agrarisch bedrijf is beëindigd;
- d. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardenbak buiten het bouwvlak, onverminderd het bepaalde in 3.2.2 sub a;
- e. het gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van kleinschalig kamperen anders dan zoals is aangegeven in lid 3.1 sub j en 3.1 sub pa;
- f. het gebruik van agrarische bouwvlakken die op het moment van inwerkingtreding van het plan niet in gebruik zijn voor een

- intensieve veehouderij(tak), ten behoeve van de intensieve veehouderij;
- g. het gebruik van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk voor het houden van dieren ten behoeve van een intensieve veehouderij, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 2 bouwlagen toegestaan' waarbij niet meer dan 2 bouwlagen mogen worden gebruikt voor het houden van dieren;
  - h. het gebruik van agrarische gronden ten behoeve van kwekerij, met uitzondering van de gronden zoals die op het moment van inwerkingtreding van het plan als zodanig aanwezig zijn, alsmede met uitzondering van kwekerijen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';
  - i. het gebruik van agrarische gronden ten behoeve van meerdaagse evenementen;
  - j. opslag van hooirollen buiten het bouwvlak;
  - k. het gebruik van gedeelten van de woning of een bijgebouw voor de uitoefening van een beroep aan huis indien:
    - 1. het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
    - 2. de beroepsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>, dan wel meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
    - 3. buitenopslag plaatsvindt;
    - 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
  - l. het gebruik ten behoeve van bedrijf aan huis;
  - m. het gebruik van schuilgelegenheden ten behoeve van opslag (al dan niet agrarisch) van al dan niet volumineuze goederen en stalling van vaar- en voertuigen met uitzondering van opslag ten behoeve van het toegestane gebruik;
  - n. biovergisting, waarbij ook dierlijke mest van derden wordt verwerkt en/of ook het restproduct op gronden van derden wordt gebruikt;
  - o. het gebruik van agrarische gronden voor waterpartijen niet zijnde een gebruik als bedoeld onder 3.1 sub q en niet zijnde een gebruik als bedoeld onder 3.1 sub ta;
  - p. het gebruik van agrarische gronden (buiten het bouwvlak) als tuin, voor zover niet aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
  - q. het zodanig vergroten van het veebestand bij een grondgebonden veehouderijbedrijf (niet zijnde ten behoeve van een intensieve veehouderijtak) dat zonder een uitbreiding van de bij het bedrijf behorende gronden dit bedrijf als niet-grondgebonden veehouderijbedrijf dient te worden aangemerkt;
  - r. het (al dan niet tijdelijk) gebruik van agrarische bouwvlakken en/of gebouwen die in gebruik zijn voor een niet-grondgebonden veehouderij(tak) en/of een intensieve veehouderij(tak) voor geitenhouderij of het houden van geiten, tenzij het



- een [bestaande](#) betreft in welk geval het ter plaatse toegestane aantal geiten niet mag toenemen;
- s. het gebruik van agrarische bouwvlakken voor biologische geitenhouderij, tenzij het [bestaande geitenhouderij](#) betreft, in welke geval het ter plaatse toegestane aantal geiten niet mag toenemen;
  - t. het ophogen van gronden tenzij de noodzaak daarvan uit oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
  - u. het gebruik van gebouwen voor het houden van dieren ter plaatse van de aanduiding 'houden van dieren uitgesloten'.

Met de wijzigingsplannen welke voorzien in een bestemming 'agrarisch' is per adres het navolgende geregeld:

22. ter plaatse van het adres Korenweg 5a Didam

- a. in aanvulling op het bepaalde in artikel 3.4 van de regels wordt eveneens als een strijdig gebruik met de bestemming 'agrarisch' aangemerkt:

Het niet (blijvend) voorzien in de landschappelijke inpassing overeenkomstig hoofdstuk 4 en 5 in het 'Landschappelijk inpassingsplan' zoals opgenomen onder 4.1 [Bijlage 4](#) toelichting (specifieke regels wijzigingsplannen) binnen 1 jaar na het gereedkomen van de uitbreiding zoals beschreven in hoofdstuk 1 van deze bijlage, doch uiterlijk binnen 2 jaar na de start van de bouw daarvan.

- b. ter plaatse van het adres Holthuiserstraat 20 Didam

- a. in aanvulling op het bepaalde in artikel 3.4 van de regels wordt eveneens als een strijdig gebruik met de bestemming 'agrarisch' aangemerkt:

Het niet voorzien in de landschappelijke inpassing op grond met de bestemming 'agrarisch' overeenkomstig de 'erfverrichtingsschets Holthuiserstraat 20' zoals opgenomen onder 4.3 [Bijlage 4](#) toelichting (specifieke regels wijzigingsplannen) binnen 1,5 jaar na het onherroepelijk worden van dat wijzigingsplan, dan wel het niet duurzaam in stand houden daarvan na realisatie.

- c. ter plaatse van het adres Melkweg 1 Beek

- a. in aanvulling op het bepaalde in artikel 3.4 van de regels wordt eveneens als een strijdig gebruik met de bestemming 'agrarisch' aangemerkt:

Het niet realiseren van de landschappelijke inpassing op gronden met de bestemming 'agrarisch' overeenkomstig 'Erfverrichtingsschets + beplantingsplan Melkweg 1 te Beek' zoals opgenomen onder 5.1 [Bijlage 4](#) toelichting (specifieke regels wijzigingsplannen) binnen 1,5 jaar na het onherroepelijk worden van dit wijzigingsplan (9 april 2020), dan wel het niet duurzaam in stand houden daarvan na realisatie;

b. het niet duurzaam in standhouden van gerealiseerde groenelementen en houtopstanden ter plaatse van de aanduiding 'g'.

d. ter plaatse van het adres Steegseweg 26 Beek

a. in aanvulling op het bepaalde in artikel 3.4 van de regels wordt eveneens als een strijdig gebruik met de bestemming 'agrarisch' aangemerkt:

Het niet realiseren van de landschappelijke inpassing (daaronder mede verstaan het niet verwijderen van de kuilplaten) overeenkomstig 'Landschappelijke inpassing Steegseweg 26 te Beek' zoals opgenomen onder 5.3 [Bijlage 4](#) toelichting (specifieke regels wijzigingsplannen) op gronden met de nadere aanduiding 'g' binnen 1 jaar na het in werking treden van dit wijzigingsplan (28 januari 2021), alsmede het niet duurzaam in stand houden daarvan na realisatie;

b. het niet duurzaam in standhouden van gerealiseerde groenelementen en houtopstanden ter plaatse van de aanduiding 'g'.

## o **Invouwen**

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### • **Invouwen**

##### **3.5.1 Zelfstandige inwoningsituatie**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 sub a ten behoeve van het toestaan van een zelfstandige inwoningsituatie, mits:

- a. is aangetoond dat wordt voldaan aan de bouwtechnische voorwaarden;
- b. de relatie met de bedrijfsvoering ter plaatse is aangetoond, tenzij sprake is van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'.

#### • **Invouwen**

##### **3.5.2 Intensieve veehouderij**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 sub b ten behoeve van de uitbreiding van het gebruik van het bouwvlak ten behoeve van intensieve veehouderij, indien de uitbreiding noodzakelijk is om te voldoen aan de wettelijke eisen van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid, mits:

- a. de uitbreiding van het gebruik niet meer bedraagt dan 15% van het bestaande gebruik;
- b. het bestaande aantal dierplaatsen aantoonbaar niet toeneemt.

#### • **Invouwen**

##### **3.5.3 Nevenactiviteiten**



- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 sub c ten behoeve van het toestaan van nevenactiviteiten welke zijn genoemd in sublid 3.5.3 sub b. Bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid gelden de volgende regels:
1. er zijn uitsluitend activiteiten toegestaan:
    - zoals vermeld onder 1 van [Bijlage 6](#) bij deze regels ([Lijst van bedrijvigheid](#)), dan wel daarmee naar aard, omvang en milieugevolgen gelijk te stellen activiteiten in ten hoogste milieucategorie 3.1 en ten hoogste milieucategorie 3.2 indien sprake is van een gebiedsgebonden functie en met dien verstande dat activiteiten zoals genoemd onder 2b van die bijlage niet zijn toegestaan;
    - zoals vermeld onder 4 (recreatieve functies) van [Bijlage 6](#) bij deze regels ([Lijst van bedrijvigheid](#)) in ten hoogste milieucategorie 3.1 en met dien verstande dat recreatieve activiteiten zoals genoemd onder 6 van die bijlage niet zijn toegestaan;
    - zoals vermeld onder 7 (maatschappelijk/zorg) van [Bijlage 6](#) bij deze regels ([Lijst van bedrijvigheid](#)) in ten hoogste milieucategorie 3.1;
  2. de nevenactiviteit is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande gebouwen met dien verstande dat bijbehorende, onlosmakelijk daarmee verbonden buitenactiviteiten tevens zijn toegestaan;
  3. de nevenfunctie omvat een gebruik van maximaal 25% van de op het erf voorkomende bestaande gebouwen;
  4. de nevenactiviteit is milieutechnisch verenigbaar met de agrarische hoofdfunctie binnen het bouwvlak;
  5. de nevenactiviteit mag niet leiden tot een onevenredige belemmering van omliggende al dan niet gevoelige functies c.q. een plattelandswoning dan wel belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderij in het gebied ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
  6. er is geen, dan wel beperkt sprake van verkeersaantrekkende werking;
  7. bij een oppervlakte groter dan 350 m<sup>2</sup> voor de nevenfunctie is verevening noodzakelijk in de vorm van landschappelijke inpassing c.q. natuuraanleg,

hetgeen in een voorwaardelijke verplichting in de omgevingsvergunning wordt opgenomen.

- b. In de navolgende tabel is de maximaal toegestane omvang van de nevenactiviteit per type nevenfunctie en per gebied aangegeven:

Type nevenfunctie (horizontale as)	Agrarisch verwante gebiedsgebonden functies	Gebiedsgebonden functies	Niet gebiedsgebonden functies	Recreatie en maatschappelijk/zorg
'Overige zone-GNN'	-	-	-	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>
'Overige zone-GO' en 'Overige zone-GO-EVZ'	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 350 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>
'reconstructiezone-landbouwontwikkelingsgebied'	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>	-	-
'grondgebonden landbouw'	25% van de bestaande gebouwen tot max. 750 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 350 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>
overige gronden	25% van de bestaande gebouwen tot max. 750 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 750 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 500 m <sup>2</sup>	25% van de bestaande gebouwen tot max. 750 m <sup>2</sup>

#### • Invouwen

##### 3.5.4 Paardenbakken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder 3.2.2 sub a en b en lid 3.4 sub d ten behoeve van het toestaan van een paardenbak gedeeltelijk buiten het agrarisch bouwvlak, mits de paardenbak voor ten minste 25% is gelegen binnen het bouwvlak en:

- a. de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 800 m<sup>2</sup>;

- b. de paardenbak is gesitueerd op tenminste 50 m vanaf een bouwvlak of bestemmingsvlak van derden, waarbinnen een gevoelige bestemming is of kan worden gerealiseerd;
- c. is aangetoond dat het ondoelmatig is om de paardenbak geheel binnen het bouwvlak te realiseren;
- d. de paardenbak landschappelijk wordt ingepast;
- e. lichtmasten uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak;
- f. voor zover het een overschrijding betreft binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding 'Waardevol landschap' dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap, zoals beschreven in [Bijlage 5](#) bij deze regels;
- g. voor zover het een overschrijding betreft binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - GNN', 'Overige zone - GO' en/of 'Overige zone - GO-EVZ', dient te worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van deze gebieden zoals beschreven in [Bijlage 5](#) bij deze regels, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

- **Invouwen**

### **3.5.5 Kleinschalig kamperen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 sub e, ten behoeve van het kleinschalig kamperen, met dien verstande dat:

- a. de activiteit plaatsvindt binnen het bouwvlak, met dien verstande dat standplaatsen voor kampeermiddelen zijn toegestaan buiten het bouwvlak tot een afstand van maximaal 50 m uit de grens van het bouwvlak;
- b. het terrein ten behoeve van het kleinschalig kamperen landschappelijk wordt ingepast;
- c. geen stacaravans zijn toegestaan;
- d. de uitoefening van deze bevoegdheid geen belemmering mag vormen voor omliggende functies;
- e. voor zover het een initiatief betreft binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding 'Waardevol landschap' dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap, zoals beschreven in [Bijlage 5](#) bij deze regels;
- f. voor zover het een initiatief betreft binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - GNN', 'Overige zone - GO' en/of 'Overige zone - GO-EVZ', dient te worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van deze gebieden, zoals beschreven in [Bijlage 5](#) bij deze regels, dan wel



door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

- **Invouwen**

### **3.5.6 Omschakeling naar intensieve veehouderij**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning met in acht name van het bepaalde in lid 3.4 sub b afwijken van het bepaalde in lid 3.4 sub f ten behoeve van het omzetten van agrarisch bouwvlak, niet in gebruik zijnde als intensieve veehouderij, naar een intensieve veehouderij(tak), met dien verstande dat:

- a. het bouwvlak niet gelegen is binnen gronden ter plaatse van de aanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'reconstructiewetzone-landbouw- ontwikkelingsgebied';
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waartoe in ieder geval dient te worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat op het gebied van geur;
- c. (-)
- d. het bouwvlak landschappelijk wordt ingepast;
- e. is aangetoond dat de afwijking, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura-2000-gebied niet kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen en met dien verstande dat een toename van ammoniakdepositie van een bedrijf kan worden toegestaan indien tegelijkertijd de depositie van een ander bedrijf op hetzelfde habitatype binnen het zelfde Natura 2000-gebied met minimaal 2 maal deze toename wordt teruggebracht;
- f. voor zover het een initiatief betreft binnen gronden ter plaatse van de aanduiding 'Overigezone - GNN', 'Overige zone - GO' en/of 'Overige zone - GO-EVZ', dient te worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van deze gebieden, zoals beschreven in [Bijlage 5](#) bij deze regels, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- g. de intensieve veehouderij(tak) niet voorziet in het (al dan niet tijdelijk) houden van geiten.

- **Invouwen**

### **3.5.7 Bedrijf aan huis**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 sub l ten behoeve van het vestigen binnen de woning of een bijgebouw van een bedrijf aan huis, mits:

- a. het beroeps- en bedrijfsactiviteiten betreft die in de van deze regels deel uitmakende [Bijlage 2 'Staat van bedrijfsactiviteiten'](#) zijn aangeduid als categorie 1 en 2, dan wel daarmee gelijk kunnen worden gesteld voor wat betreft hun gevolgen voor de omgeving;
- b. het bedrijf aan huis wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis waarbij één arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
- c. de beroepsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende bijgebouwen en tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- d. geen buitenopslag plaatsvindt;
- e. er geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk optreedt en parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- f. de beroeps- en bedrijfsactiviteiten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten;
- g. het betreffende bedrijf aan huis geen belemmering mag opleveren voor de omliggende functies, alsmede de ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijbedrijven daar waar dat binnen regels mogelijk wordt gemaakt;
- h. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is op de betreffende locatie van het bedrijf aan huis;
- i. het bedrijf aan huis naar aard en schaal passend is te achten met de hoofdfunctie van het bouwvlak;
- j. het geen horeca of detailhandel betreft, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit.

#### • Invouwen

##### 3.5.8 Paardenbakken bij de bestemming Wonen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 sub d ten behoeve van het toestaan van een paardenbak gedeeltelijk buiten het bestemmingsvlak ten behoeve van de bestemming 'Wonen', mits:

- a. de paardenbak qua oppervlakte voor ten minste 25% is gelegen binnen het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen';
- b. de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 800 m<sup>2</sup>;
- c. de paardenbak is gesitueerd op ten minste 50 m vanaf een bouwvlak of bestemmingsvlak van derden,



waarbinnen een gevoelige bestemming is of kan worden gerealiseerd;

- d. is aangetoond dat het ondoelmatig is om de paardenbak geheel binnen het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' te realiseren;
- e. de paardenbak landschappelijk wordt ingepast;
- f. lichtmasten uitsluitend worden gesitueerd binnen het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen';
- g. is aangetoond dat de paardenbak uitsluitend voor hobbymatige doeleinden wordt gebruikt;
- h. de locatie niet is gelegen binnen de gebiedsaanduidingen 'Overige zone - GNN', 'Overigezone - GO' en/of 'Overige zone - GO-EVZ' en/of 'Waardevol landschap' tenzij wordt aangetoond dat geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van deze gebieden, zoals beschreven in [Bijlage 5](#) bij deze regels, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

- **Invouwen**

- **3.5.9 Toegangswegen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 sub 'tb' ten behoeve van de realisatie van een nieuwe toegangsweg naar een perceel met een andere bestemming dan de bestemming 'Agrarisch' met dien verstande dat:

- a. de noodzaak hiertoe is aangetoond;
- b. het aantal toegangswegen naar het perceel niet meer mag bedragen dan 1 dan wel het aanwezige aantal toegangswegen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan, waarbij in voorkomend geval de aanwezige, te vervangen toegangsweg blijvend wordt verwijderd;
- c. omliggende waarden hierdoor niet onevenredig mogen worden aangetast;
- d. omliggende functies hierdoor niet onevenredig mogen worden belemmerd;
- e. de toegangsweg niet breder is dan 3,5 meter.

- **Invouwen**

- **3.5.10 Biovergisting**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 sub n ten behoeve van biovergisting, waarbij ook dierlijke mest van derden wordt verwerkt en/of het restproduct ook wordt gebruikt op gronden van derden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de afstand tot gevoelige functies in de omgeving ten minste 100 meter bedraagt en dit geen nieuwe

- milieutechnische belemmeringen oplevert voor de omgeving;
  - b. de vergistingsinstallatie en bijbehorende opslagvoorzieningen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak;
  - c. het bouwvlak niet is gelegen binnen gebieden met de gebiedsaanduidingen:
    1. 'Overige zone - GNN', 'Overige zone - GO' en/of 'Overige zone - GO-EVZ';
    2. Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied;
    3. reconstructiewetzone-extensiveringsgebied;
  - d. er gelet op het aspect externe veiligheid op het perceel geen sprake is van andere nevenactiviteiten c.q. een plattelandswoning.

- **Invouwen**

### **3.5.11 Grondopstelling zonnepanelen buiten bestemmingsvlak 'wonen'**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder k ten behoeve van het toestaan van zonnepanelen via een grondopstelling buiten het bouwvlak ten behoeve van de bestemming 'Wonen', mits:

- a. is aangetoond dat het ondoelmatig is om de zonnepanelen binnen het aanwezige bestemmingsvlak 'Wonen' te realiseren (hetzij op het dakvlak, hetzij via een grondopstelling);
- b. de omvang van de opstelling c.q. installatie niet groter is dan noodzakelijk om te voorzien in de energiebehoefte van het eigen perceel;
- c. de grondopstelling compact en geconcentreerd is vormgegeven achter de voorgevel van de woning, ten hoogste aan twee zijden van het bestemmingsvlak en zodanig dat deze zich (met het uiterste punt) bevindt op ten hoogste 25 meter afstand van het bestemmingsvlak 'Wonen';
- d. de maximale hoogte van de grondopstelling niet meer bedraagt dan 1,5 meter en deze via een palenconstructie is verbonden met de (agrarische) ondergrond;
- e. de ondergrond zichtbaar blijft onder de zonnepanelen en tussen de rijen, waarbij het aanbrengen van (half)verharding niet is toegestaan;
- f. de grondopstelling landschappelijk wordt ingepast, waarbij ophoging van gronden niet is toegestaan;
- g. de grondopstelling geen belemmering vormt voor omliggende functies dan wel maatregelen worden getroffen om deze weg te nemen;
- h. een bebouwingsvrije ruimte tot aan de erfgrans wordt aangehouden van minimaal 5 meter;

- i. wordt aangetoond, voor zover een grondopstelling zich bevindt binnen gebied met de aanduiding 'Waardevol landschap', dat er geen sprake is van aantasting van de kernkwaliteiten zoals beschreven in [Bijlage 5](#) bij de regels;
- j. wordt aangetoond, wanneer de grondopstelling zich bevindt binnen een gebied met de aanduiding 'Overige zone - GO ' of 'Overige zone - GO-EVZ', dat er geen sprake is van aantasting van kernkwaliteiten zoals beschreven in [Bijlage 5](#) bij de regels, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet wordt gekomen;
- k. de opstelling geen aantasting oplevert van de monumentale waarde in geval van een monument.

#### o **Invouwen**

##### **3.6 Wijzigingsbevoegdheid**

###### • **Invouwen**

###### **3.6.1 Uitbreiding Stroombroek**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het realiseren van recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' langs de Landweerswal, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de totale oppervlakte aan gebouwen mag niet meer dan 3.000 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. (-)
- c. de recreatiewoningen dienen bedrijfsmatig te worden geëxploiteerd;
- d. de behoefte aan deze recreatiewoningen dient door middel van recent regionaal marktonderzoek te zijn aangetoond;
- e. het terrein landschappelijk wordt ingepast;
- f. andere functies in de omgeving dienen door de uitbreiding niet te worden belemmerd;
- g. de maatvoering voor een recreatiewoning inclusief bergruimte zoals opgenomen in artikel 19, lid 19.2 ter plaatse van het hier bedoelde wijzigingsgebied niet van toepassing is.

###### • **Invouwen**

###### **3.6.2 Herbouw van een woning ten behoeve van de bestemming Wonen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de herbouw van een woning toegestaan op grond van de bestemming 'Wonen', geheel of gedeeltelijk buiten



het bestemmingsvlak mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 27.2.2 onder b en c;

aa. het geen woning betreft welke onderdeel uitmaakt van een functieveranderingslocatie naar wonen, zoals opgenomen in [Bijlage 7](#) dan wel een functieveranderingslocatie naar wonen in een wijziging als bedoeld onder artikel 1 csa;

- b. de woning op geen grotere afstand wordt gebouwd dan 25 meter van de bestaande woning en de bijgebouwen in de nieuwe situatie, waarbij de regels voor bijgebouwen zoals opgenomen in artikel 27.2 en 27.3 onverkort van toepassing zijn;
- c. omliggende (agrarische) bedrijvigheid door de herbouw niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd alsmede de ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderijbedrijven daar waar dat binnen regels mogelijk wordt gemaakt, niet worden beperkt;
- d. in voorkomend geval geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse voorkomende landschaps- en natuurwaarden als bedoeld in de desbetreffende onderliggende bestemming en voor zover de locatie is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'Waardevol landschap', 'Overige zone - GNN', 'Overige zone - GO' en/of 'Overige zone - GO-EVZ', dient te worden aangetoond dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van deze gebieden, zoals beschreven in [Bijlage 5](#) bij deze regels, dan wel door het stellen van compenserende of mitigerende maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- e. uit onderzoek is gebleken dat sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur;
- f. uit akoestisch onderzoek is gebleken dat kan worden voldaan aan het gestelde bij of krachtens de Wet geluidhinder ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woning;
- g. uit bodemonderzoek en archeologisch onderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is of geschikt wordt gemaakt voor het beoogde gebruik;
- h. de herbouw geen verkeersonveilige situatie oplevert;
- i. vaststaat dat de bestaande woning wordt gesloopt binnen drie maanden na oplevering/gereedkomen van de nieuwe woning;
- j. de externe veiligheid wordt gewaarborgd;
- k. (-)

- l. de herbouw niet is toegestaan voor zover als gevolg van de verplaatsing de woning binnen de indicatieve magneetveldzone komt te liggen tenzij gericht onderzoek heeft uitgewezen dat nieuwe woning is gelegen buiten de specifieke magneetveldzone;
- m. er een compacte nieuwe situatie ontstaat, waarbij het hierop af te stemmen bestemmingsvlak 'Wonen' niet groter is dan 150% van het geldende bestemmingsvlak 'Wonen' en waarbij geen bebouwing buiten het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' komt te liggen (in afwijking van het gestelde in artikel 43.7 onder sub b behoeft het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' in dit geval niet voor ten minste 50% uit dezelfde gronden te bestaan als het geldende bestemmingsvlak 'Wonen');
- n. bebouwing en verharding die geen onderdeel (meer) uitmaakt van het bestemmingsvlak 'Wonen' in de nieuwe situatie, wordt gesloopt, waarbij de betreffende gronden (wederom) geschikt worden gemaakt en worden ingericht ten behoeve van een agrarisch gebruik;
- o. de nieuwe locatie op goede wijze landschappelijk wordt ingepast.

- **Invouwen**

- **3.6.3 Algemeen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die gevallen als genoemd in Artikel 43.

- **Invouwen**

- **3.6.4 Plattelandswoning**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het omzetten van een agrarische bedrijfswoning binnen een agrarisch bouwvlak naar een 'plattelandswoning' (specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning) mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning is afgesplitst van het agrarisch bedrijf voor 1 januari 2011 en heeft vanaf dat moment geen functie meer voor het agrarisch bedrijf;
- b. er blijft ten minste één bedrijfswoning voor het agrarische bedrijf beschikbaar;
- c. door middel van onderzoek wordt aangetoond dat de toekenning van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' niet tot gevolg heeft dat ter plaatse van die woning onaanvaardbare gezondheidsrisico's optreden;
- d. voor zover de plattelandswoning niet beschikt over een bijgebouw, het oorspronkelijk bij de woning behorende



bijgebouw op de toegestane oppervlakte in mindering  
wordt gebracht tenzij deze wordt gesloopt.

## **Enkele belangrijke punten:**

### Mededelingsplicht / onderzoeksplicht:

De informatie in deze brochure is verkregen van de eigenaar / verkoper van het object en uit eigen waarnemingen ter plaatse. De verkoper heeft de plicht om de koper naar beste weten te informeren. Op de koper rust een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de woning en haar omgeving.

In dit kader verdient het aanbeveling dat de koper een (bouwkundige) deskundige inschakelt; eventuele nadelige gevolgen van het niet inschakelen van een deskundige door de koper kunnen de verkoper en zijn makelaar niet worden aangerekend. In onze koopaktes wordt daarom standaard de volgende clausule opgenomen.

"Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het nalaten hiervan voor eigen risico van de koper is.

### Een bod uitbrengen:

Een vraagprijs dient gezien te worden als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs brengt niet automatisch een koopovereenkomst tot stand. De verkoper kan beslissen of het bod wel of niet wordt aanvaard of kan een tegenvoorstel doen.

### Biedverloop:

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

### Gunning:

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over koopsom, levering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

### Koopakte:

De koopakte wordt, tenzij anders overeengekomen, opgesteld door de verkoopmakelaar volgens de regels van de Nederlands Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Indien op verzoek van de koper een voorbehoud wordt gemaakt ter verkrijging van een hypothecaire lening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG) zal hiervoor –tenzij expliciet anders overeengekomen – een maximum termijn van zes weken na totstandkoming van de overeenstemming in de koopakte worden opgenomen.

In alle koopovereenkomsten die door bemiddeling van Ditters Franssen Makelaars worden gesloten, zal standaard een waarborgsom of bankgarantie ter hoogte van 10% van de koopsom worden opgenomen. Koper dient uiterlijk zeven weken na de totstandkoming van de overeenstemming hiervoor zorg te dragen.

### Bedenkijd:

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen in het kader van de consumentenkoop wordt in de koopakte een clausule opgenomen, waarin is bepaald, dat de koper binnen een bepaalde periode - na de ontvangst van de getekende koopakte-gerechtigd is de koop te ontbinden. In de koopakte kan worden opgenomen, dat ook ten behoeve van de verkoper een dergelijke bedenktijdclausule zou kunnen gelden.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen:

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Relevante informatie uit het eigendomsbewijs is ter inzage via de makelaar.

Bij appartementen spelen diverse achterliggende documenten een rol, zoals de splitsingsakte, het reglement en de stukken van de V.V.E. Het verdient aanbeveling zich hierover te laten informeren.

Bouwkundige risico's:

Indien de woning gebouwd is in de periode 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals, Kwaaitaal-, Omnia-, of Mantavloeren.

Er is gebleken dat in gebieden met hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.

Indien de woning is gebouwd in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerwijs asbest houdende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee brengen. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Voor objecten van ca. 30 jaar of ouder zal in de koopakte de algemene ouderdomsclausule worden opgenomen, hetgeen -beknopt-betekent, dat aan deze objecten lagere eisen aan de bouwkwaliiteit gesteld mogen worden.

Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks:

Voor zover de verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor opslag van (vloei-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijken de bodemverontreiniging, van welke aard dan ook.

Overig:

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.