

VERKOOPBROCHURE



DIJKWEG 1A 7081 HP GENDRINGEN

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

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

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

GENDRINGEN

DIJKWEG 1A

Omschrijving object

's Ochtends wakker worden met vrij uitzicht over de landerijen, het dauw nog boven het veld terwijl de eerste zonnestralen al bezitnemen van de vroege ochtend! Welkom aan de Dijkweg 1A te Gendringen.

De ochtendzon komt langzaam op, de vogeltjes fluiten, u overdenkt nog wat achter uw koffie en ochtendkrant. Wat een heerlijke start van de dag op dit plekje, genietend van de eerste zonnestralen op een van de terrassen. U denkt nog even terug aan die gezellige avond de dag ervoor op uw overdekte terras met heerlijke wijnen en hapjes. Prettig onthaasten in de parkachtige tuin met professioneel aangelegd verwarmd buitenzwembad!

In het landelijke en fraaie buitengebied van Gendringen gunstig op enkele kilometers van de A3-A12 gelegen, uitstekend onderhouden riant vrijstaand woonhuis met verwarmd buitenzwembad, groot multifunctioneel bijgebouw, div. overige bergingen en carport voor meerdere auto's. Dit zeer riante en uitstekend onderhouden vrijstaand woonhuis beschikt over een woonoppervlakte van maar liefst 393 m². Het geheel is gelegen op een perceel eigen grond van 15.862 m². Hierdoor geniet u heerlijk vrij uitzicht over de landerijen.

Het object is uitgevoerd met een moderne compleet ingerichte inbouwkeuken, 2 luxe badkamers, een royale woonkamer, een serre/tuinkamer met veel licht, een geheel aangelegde tuin met grote veranda en verwarmd buitenzwembad en last but not least een royaal en modern multifunctioneel bijgebouw en een bijgebouw bestaande uit een garage/berging en technische zwembadruimte. Één van deze bijgebouwen kan de perfecte plek zijn voor een kantoor/praktijk aan huis, mantelzorgwoning of luxe chill plek voor de kinderen.

De woning is de laatste jaren voorzien van hoogwaardige isolatie, HR +/- beglazing, een hybride warmtepomp met buffervat waardoor de woning verduurzaamd is tot energielabel A+/. En wat dacht u van de in totaal 108 zonnepanelen met een jaarlijkse opbrengst van ca. 32.000 kWh! Dit is slechts een greep van alle modernisering en verbeteringen. Tijdens de bezichtiging, zullen wij u graag uitgebreid verder informeren.

Verder beschikt de tuin over een volledig professioneel verwarmd zwembad (12 x 5 m1), diverse zonneterrassen en een vijver. Het erf is riant en in een onberispelijke staat met veel begroeiing, borders en gazon. Het perceel beschikt over twee extra zij ontsluitingen. De tuin is groot genoeg om er een heerlijke tuinwandeling in te maken.

Ook zeer geschikt voor het hebben en houden van paarden of kleinvee. Op het perceel bevindt zich een beregeningsinstallatie en in de tuin zijn op diverse plaatsen waterpunten gemaakt. Een diversiteit aan bomen, planten, bloemen en terrassen zorgen ervoor dat u hier heerlijk tot rust kunt komen. U kunt ervoor kiezen om heerlijk in de zon te zitten of juist de schaduw op te zoeken onder de aangebouwde veranda.

Deze unieke samenstelling maakt het een ideale woning voor de gehele familie, wonen en werken vanuit huis, inwoning/mantelzorg of kantoor/praktijk aan huis. Het object is prachtig gelegen. De opzet van de omgeving is landelijk en groen. Het biedt het beste van twee werelden, de weidse natuur en toch nabij diverse voorzieningen. Door de centrale ligging nabij Ulfst en Doetinchem bevinden scholen, winkels, treinstation en ziekenhuis zich binnen een straal van 10 kilometer. De snelwegen A18 en A3-A12 zorgen voor een goede bereikbaarheid. Op enkele kilometers

bereikt u vlot de snelweg A3 (afrit Emmerich Ost) met directe aansluitingen op de A12 (Arnhem) en de A3 richting Oberhausen (Duitsland) waardoor u zelfs de internationale luchthaven van Düsseldorf binnen het uur bereikt!

Kortom: heerlijk vrij wonen en toch in de nabijheid van dagelijkse voorzieningen!

Let op: Bestemming betreft enkel bestemming wonen en agrarische nevenbestemming.

Deze woning is niet geschikt voor zg. dubbele bewoning, er is een mogelijkheid voor zelfstandige inwoning/mantelzorg of kantoor praktijk aan huis! Informeer naar de mogelijkheden bij de gemeente Oude IJsselstreek.

Download de brochure voor het bestemmingsplan of raadpleeg omgevingswet.overheid.nl.

Bent u benieuwd hoe de woning voor u werkelijk aanvoelt, dan is een real life bezichtiging de volgende stap. Aarzel niet en bel ons voor een vrijblijvende bezichtiging!

GENDRINGEN

DIJKWEG 1A

Indeling

INDELING WONING:

BEGANE GROND: (geheel voorzien van lestenenvloer en geheel v.v. vloerverwarming m.u.v. keuken) Entree, hal, toilet voorzien van wandcloset met fontein, wasruimte, meterkast, royale L vormige woonkamer met lestenenvloer met comfortabele vloerverwarming en airco, houtkachel, luxe in hoogglanswit uitgevoerde inbouwkeuken met natuurstenen werkblad, 5 pits gasfornuis met wok brander, geïntegreerde afzuigunit, combi-stoom-oven, combi-oven, koffiemachine, dubbele koelkast met vriesgedeelte, vaatwasser en close-in boiler, tussenhal met toegang tot kelder met cv opstelling, toegang tot (ouder)slaapkamer met airco en kastenwand, openslaande deuren naar tuin, badkamer voorzien van inloofdouche, dubbel wastafelmeubel en wandcloset, trapopgang naar multifunctionele ruimte geschikt als bioscoop/kantoor of extra slaapkamer.

1E VERDIEPING: (geheel voorzien van pvc vloer) Overloop met schuifkastenwand, (ouder)slaapkamer met airco en bergruimte, luxe compleet ingerichte badkamer met royale inloofdouche voorzien van regendouche, urinoir, toilet en dubbel wastafelmeubel en praktische opstelling voor wasmachine- en droger, 2e slaapkamer voorzien van airco en Velux dakraam, 3e slaapkamer met Velux dakraam, vlizotrap naar

2E VERDIEPING: Geheel bevoorde zolderberging

BIJZONDERHEDEN WONING:, Woonoppervlakte 408 m², overig inpandige ruimte 11 m², gebouw gebonden buitenruimte 45 m², externe bergruimte 50 m², NEN 2580 meetrapport beschikbaar, Remeha hybride warmtepomp met buffervat 2024, dak,- muur-, vloerisolatie, hoofdwoning is recent (2024) voorzien van kunststof kozijnen met HR+++ beglazing, aanbouw woning v.v. hardhouten kozijnen met HR++ beglazing, mechanische ventilatie, Energielabel A++, 48 zonnepanelen 270 WP en 60 zonnepanelen 320 WP, glasvezelaansluiting, elektrische groepenkast 2021 vernieuwd met patchpaneel welke de gehele woning en bijgebouw voorziet van internet, bitumineuze dakbedekkingen en dakgoten vernieuwd 2021, 5 airco's waarvan 2 recent vernieuwd, beregeninstallatie gehele tuin, waterbron weide 2020 middels frequentie gestuurde pomptechniek, hogedruk wasinstallatie, moderne beveiligingsapparatuur met camerabewaking (16 camera's) over het gehele terrein, elektrische laadpaal, carport en bijgebouw recent geschilderd.

	INDELING BIJGEBOUW: BEGANE GROND: Entree, multifunctionele ruimte met openslaande deuren naar tuin, thans woonkamer met open keuken voorzien van pantry, houtkachel en pvc-vloer, cv-ruimte, sportschool, elektrische overheaddeur, doucheruimte, toilet voorzien van wandcloset, vaste trap naar 1E VERDIEPING: Bevloerde zolderberging. BIJZONDERHEDEN BIJGEBOUW:: Bouwjaar 2016, optimaal geïsoleerd gehele begane grondvloer v.v. van vloerverwarming, Vaillant HR combiketel 2016, 2 nieuwe airco's, geheel kunststof kozijnen met HR ++ beglazing, multifunctioneel bijgebouw dat voor meerdere doeleinden geschikt is!
Bouwjaar woning	1974 uitgebouwd 2011
Bouwjaar bijgebouw	2016
Type woning	Vrijstaand woonhuis met garage/berging, zwembad en diverse bijgebouwen
Perceeloppervlakte	15.862 m ²
Inhoud	1609 m ³
Vraagprijs	€ 1. 250.000,= kosten koper
Aanvaarding	In overleg

GEGEVENS

KEUKEN

Luxe in hoogglanswit uitgevoerde inbouwkeuken met natuurstenen werkblad, 5 pits gasfornuis met wok brander, geïntegreerde afzuigunit, combi-stoom-oven, combi-oven, koffiemachine, dubbele koelkast met vriesgedeelte, vaatwasser en close-in boiler

Keuken bijgebouw: Open keuken voorzien van pantry, houtkachel en pvc-vloer,

SANITAIR

Toilet voorzien van wandcloset met fontein

Bijgebouw: Toilet voorzien van wandcloset

BADKAMER

Begane grond: Badkamer voorzien van inloofdouche, dubbel wastafelmeubel en wandcloset

Badkamer 1^e verdieping: Luxe compleet ingerichte badkamer met royale inloofdouche voorzien van regendouche, urinoir, toilet en dubbel wastafelmeubel en praktische opstelling voor wasmachine- en droger

Badkamer bijgebouw: Doucheruimte

ISOLATIE

Dak-, muur en vloerisolatie, isolerende beglazing (HR+++ en HR ++)

ONDERHOUD

Binnen / Buiten

Uitstekend

Asbest

Asbest waargenomen ter plaatse van dakbeschot woningdeel 1974

TUIN

Ligging

Tuin rondom

Onderhoud

Goed

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Dijkweg 1A 7981 HP Gendringen**

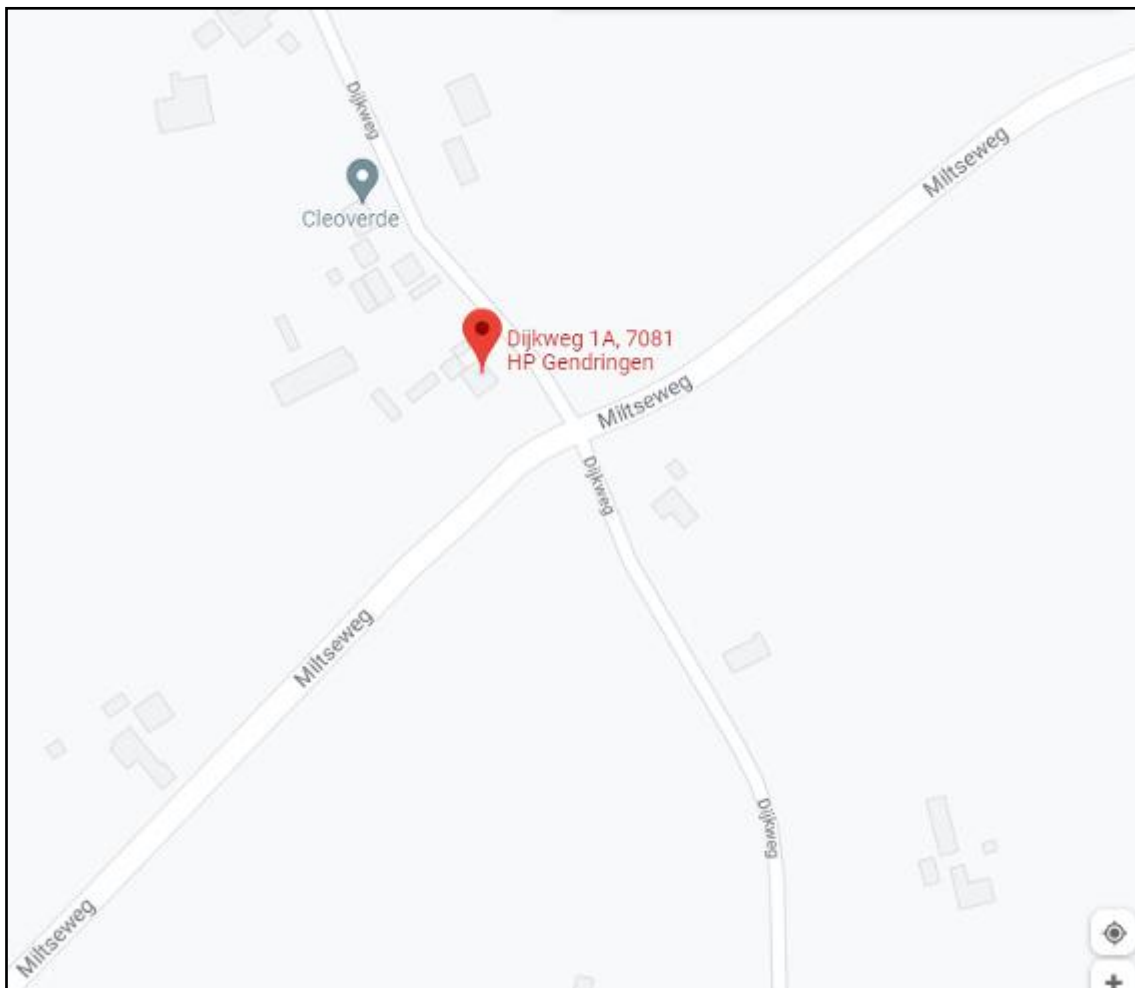
Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmer	☐	☒	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☐	☐	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- screens	☒	☐	☐	☐
- rolluiken	☐	☐	☐	☒
- zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☒	☐	☐	☐
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐

Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
kookplaat	☒	☐	☐	☐
(gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
afzuigkap	☒	☐	☐	☐
magnetron	☒	☐	☐	☐
oven	☒	☐	☐	☐
combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
koelkast	☒	☐	☐	☐
vriezer	☐	☐	☒	☐
koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
koffiezetapparaat	☒	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	☐	☐	☐	☒
- jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- wastafel	☒	☐	☐	☐
- wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- planchet	☒	☐	☐	☐
- toiletkast	☒	☐	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐

(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Boiler	☒	☐	☐	☐
Close-in boiler	☒	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☒	☒
Mechanische ventilatie	☒	☐	☐	☐
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☒	☐
(Broei)kas	☒	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- (sier)hek	☒	☐	☐	☐
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
Intelligente thermostaten e.d.	☒	☐	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☐	☐	☒

OMGEVING



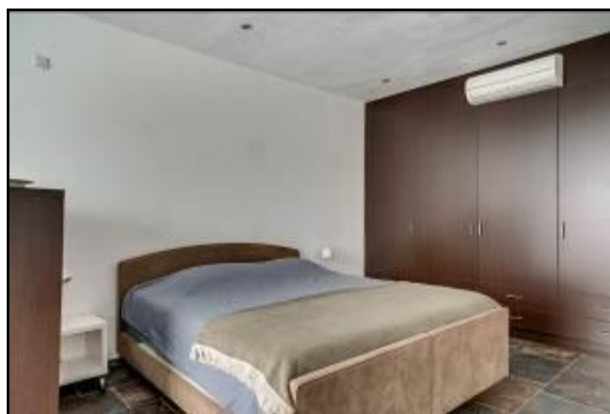
ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Gendringen telt rond de 4.500 inwoners en is een van de grotere kernen van de gemeente Oude IJsselstreek, waarvan het gemeentehuis in het dorp staat. De gemeente ligt in de prachtige Achterhoek en heeft een oppervlakte van zo'n 140 vierkante kilometer en er wonen totaal circa 40.000 inwoners. De rivier de Oude IJssel slingert zich dwars door dit gebied biedt tal van recreatiemogelijkheden. Wandelaars en fietsers kunnen bovendien hun hart ophalen in de verschillende natuur- en recreatiegebieden rondom het dorp. Gendringen kent voorzieningen zoals winkels en basisscholen. Verder is er een actief verenigingsleven op het gebied van sport en cultuur.

FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND

Dijkweg 1A - Gendringen
Eerste Verdieping

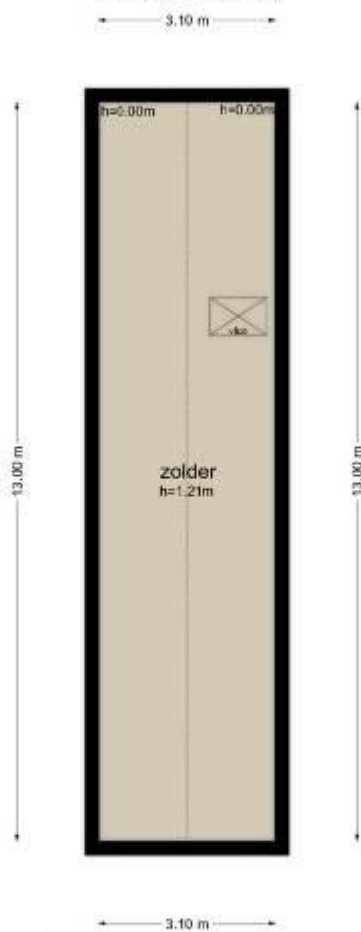


PLATTEGROND



PLATTEGROND

Dijkweg 1A - Gendringen
Tweede Verdieping



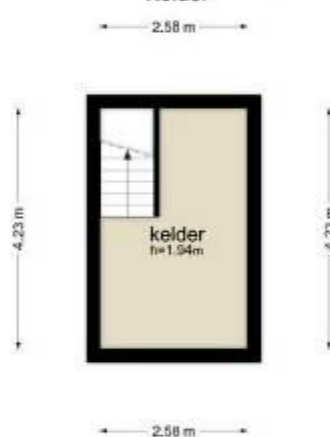
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl

PLATTEGROND



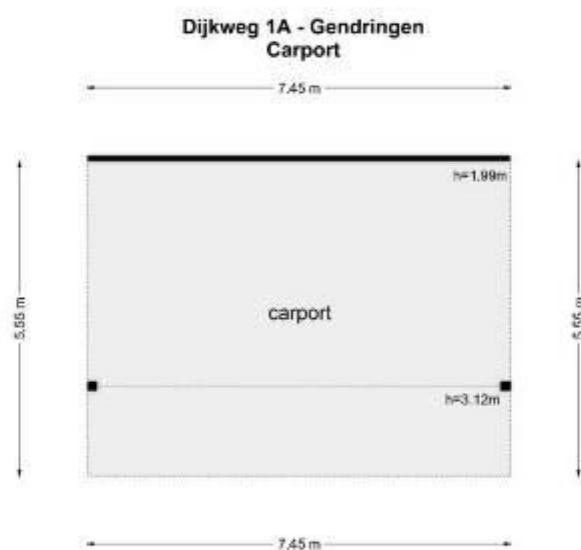
PLATTEGROND

Dijkweg 1A - Gendringen
Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl

PLATTEGROND



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

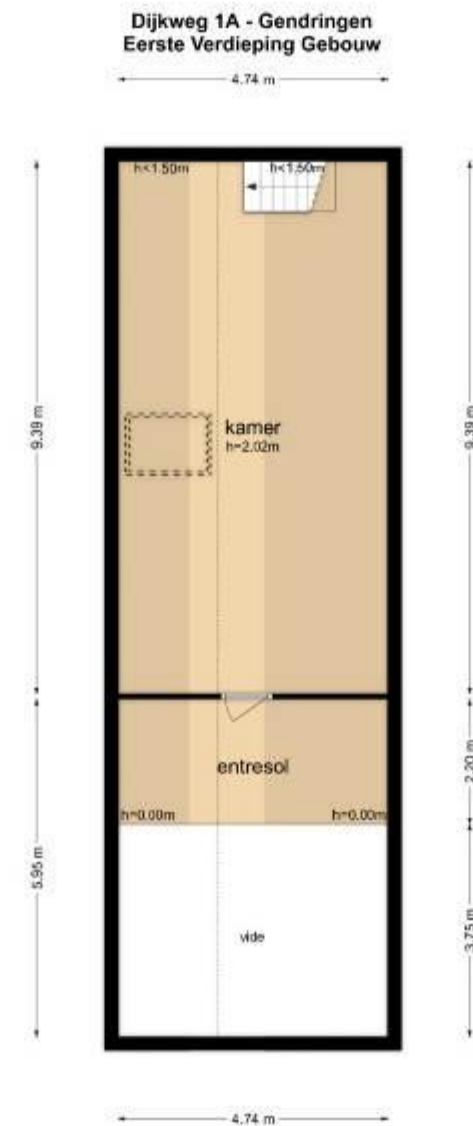


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenooi.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND

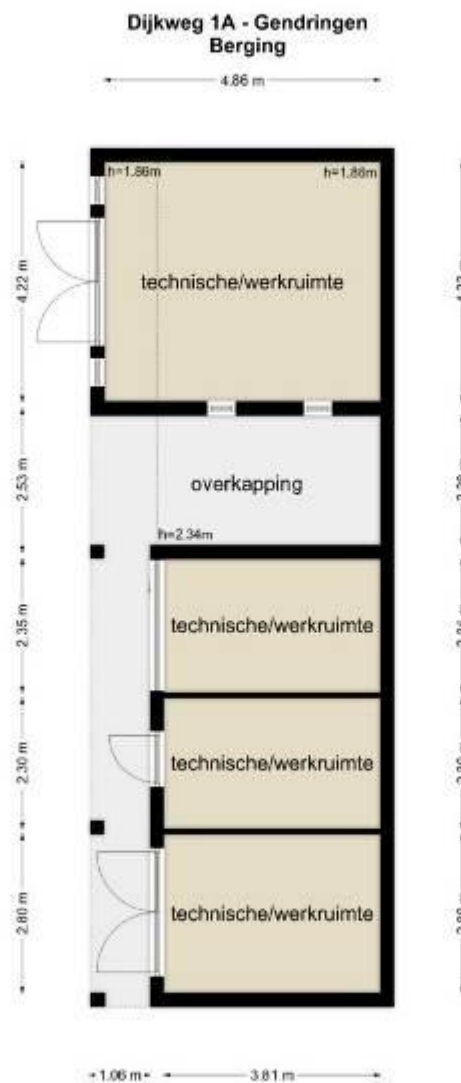


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

PLATTEGROND

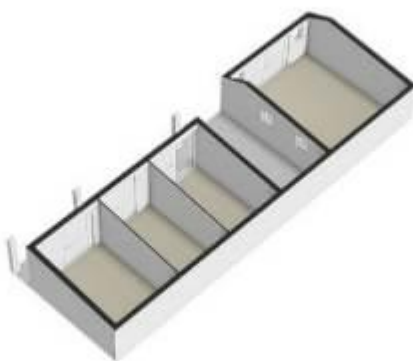


PLATTEGROND

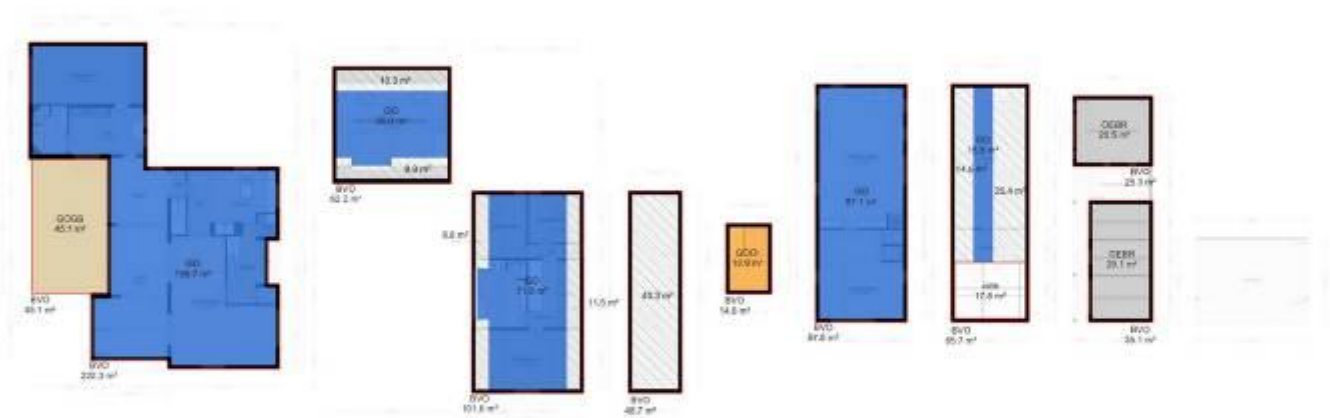


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl

PLATTEGROND



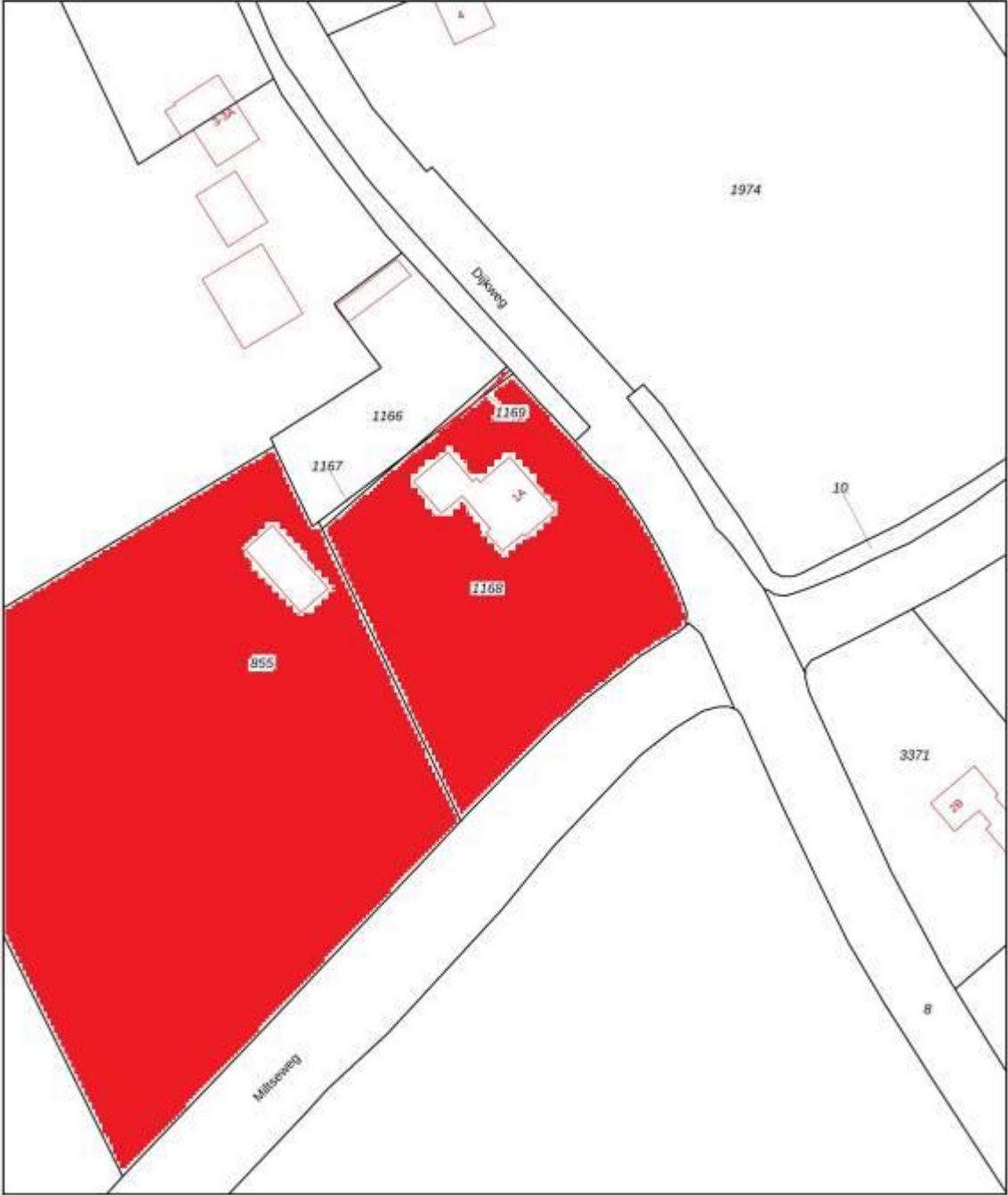
NEN2580



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gendringen H 1168



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Gendringen

Sectie H

Perceel 1168

kadaster

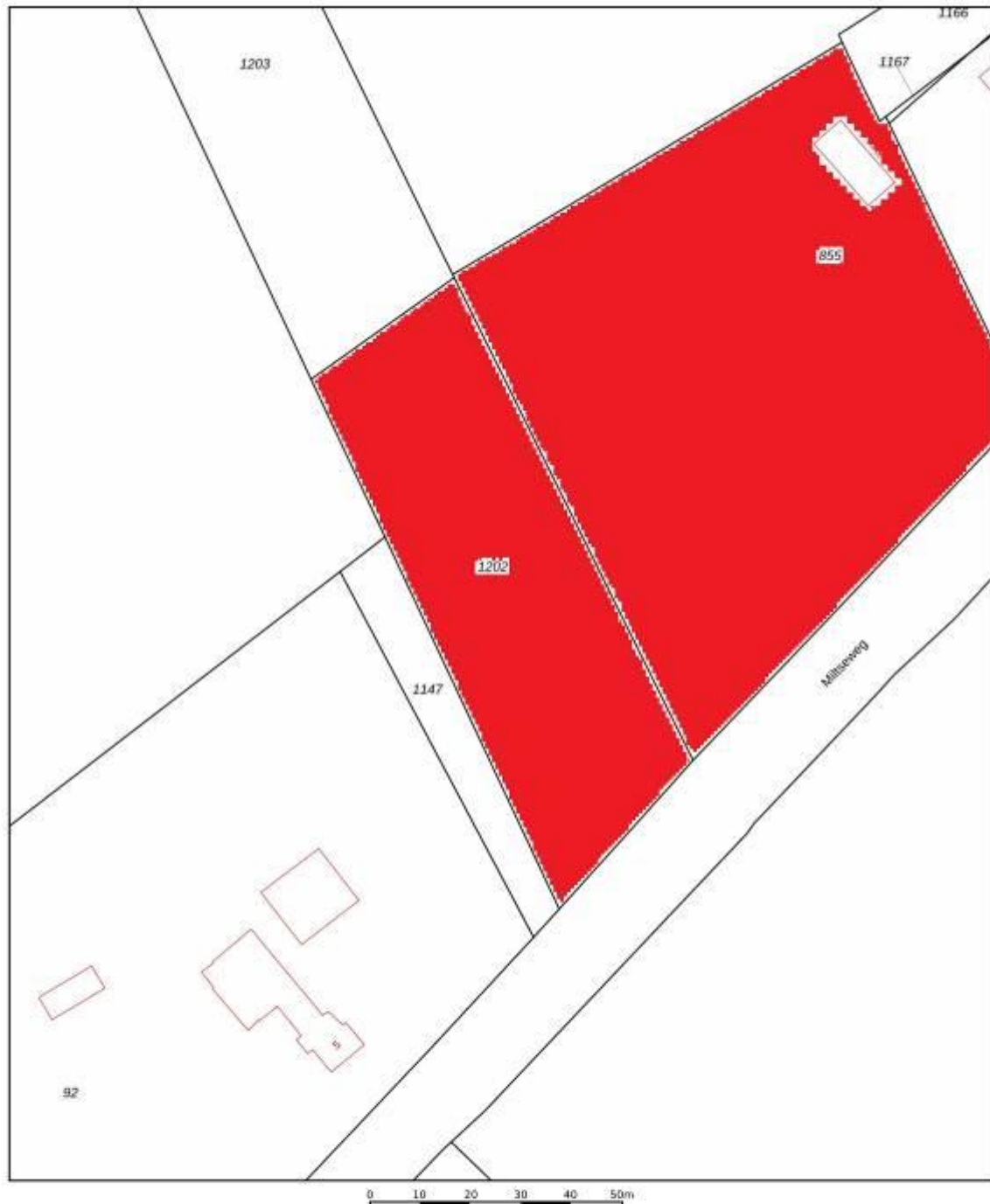
Voor een wereldwijd uittreksel, geleverd op 18 juni 2025.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gendringen H 1202



12345
25
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Voor een eerbetreffend uittreksel, geldend op 18 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Gendringen
Sectie H
Perceel 1202

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



BESTEMMINGSPLANKAART

**Omgevingsloket**

Regels op de kaart

[Locatie zoeken](#)

Dijkweg 1A, 7081HP Gendringen

[Toon documenten op gekozen locatie](#)



Buitengebied Oude IJsselstreek 2017

bestemmingsplan · Gemeente Oude IJsselstreek

meer documentkenmerken

vastgesteld 28-06-2018 · geheel onherroepelijk in werking

[Plekke](#) [Regels](#) [Bijlagen](#) [Bijlagen](#) [Gereleerd](#) [Overig](#) [Toelichting](#)

Bestemmingsvlakken (5)

☐ Agrarisch

☒ Waarde - Archeologische verwachting 2

☐ Verkeer

☒ Waarde - Archeologische verwachting 3

☒ Wonen

Bouwvlakken (3)

☐ bouwvlak

Artikel 24 Wonen

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal één vrijstaande woning per bouwvlak, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de:
 1. aanduiding 'twee-aaneen' maximaal twee aaneengebouwde woningen dan wel één vrijstaande woning mogen worden gebouwd;
 2. specifieke bouwaanduiding 'drie-aaneen' maximaal drie aaneengebouwde woningen dan wel twee aaneengebouwde woningen of één vrijstaande woning mogen worden gebouwd;
 3. aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het aantal (vrijstaande) woningen dat op de verbeelding als zodanig is aangegeven;
- b. aan huis verbonden beroep;
- c. een bed en breakfast in een woning;
- d. het hobbymatig agrarisch gebruik van gronden en opstallen;
- e. paardenbakken;
- f. het recreatief bewonen van de onder sub a genoemde woningen;
- g. een camperplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camperplaats'; met dien verstande dat per camperplaats maximaal 2 campers gelijktijdig aanwezig mogen zijn waarbij als maximale verblijfsduur per camper geldt van 72 uur;
- h. een caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling';
- i. een groepsaccommodatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie';
- j. een terrein voor hondendressuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - hondendressuur';
- k. een hondenpension, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - hondenpension';
- l. een imkerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - imkerij';
- m. een kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- n. een kinderopvang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – kinderopvang';
- o. een kleinschalig kampeerterrein uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kampeerterrein';
- p. een logiesverblijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – twee logiesverblijven';
- q. een museum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'museum';
- r. opslag en reparatie van meubels, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag en reparatie van meubels';
- s. een paramedisch en schoonheidscentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 'paramedisch en schoonheidscentrum';
- t. een recreatiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- u. een theetuin uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca – theetuin';

- v. verenigingsleven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven';
- w. een zorgboerderij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij';
- x. een zorgwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- y. opslag van al dan niet volumineuze goederen en stalling van vaar- en voertuigen, uitsluitend in voormalige agrarische gebouwen, waarbij de oppervlakte aan opslag niet meer mag bedragen dan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan aanwezig is;
- z. kleinschalige windturbines en zonnepanelen voor de opwekking van duurzame energie op gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde, uitsluitend binnen een bouwvlak ten behoeve van de eigen energievoorziening, met dien verstande dat voor kleinschalige windturbines een afstand wordt aangehouden tot de belemmeringsstrook van een gasleiding van de grootste waarde van ofwel de bladworpafstand bij nominaal toerental ofwel de afstand gelijk aan de masthoogte + 1/3 wielengte;

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, parkeer- en groenvoorzieningen.

24.2 Bouwregels

24.2.1 woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. herbouw mag alleen gebeuren ter plaatse van de bestaande woning;
- b. de inhoud mag maximaal 750 m³ bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de:
 - 1. aanduiding 'twee-aaneen' en de specifieke bouwaanduiding 'drie-aaneen' de bestaande inhoud vermeerderd met 10% als maximum geldt;
 - 2. aanduiding 'maximum volume (m³)' de inhoud niet meer mag bedragen dan ter plaatse is aangegeven;
- c. de goothoogte mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen.

24.2.2 bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij woningen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte mag per woning maximaal 150 m² bedragen;
- c. bijbehorende bouwwerken en overkappingen moeten minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de betreffende woning worden gebouwd;
- d. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- f. de afstand tot enig punt van de woning mag maximaal 25 meter bedragen.

24.2.3 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij woningen gelden de volgende regels:

- a. voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd:

1. erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 1 meter;
- b. vanaf één meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd:
 1. erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 meter;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde is maximaal 3 meter;
- c. de bouwhoogte van masten mag maximaal 10 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van kleinschalige windturbines mag maximaal 15 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van grondgebonden installaties ten behoeve van zonnepanelen mag maximaal 1,5 m en de oppervlakte mag maximaal 50 m² bedragen.

24.2.4 paardenbakken

Voor het bouwen van paardenbakken gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte maximaal 1.200 m² mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van omheiningen maximaal 1,7 m mag bedragen;
- c. de afstand van de paardenbak tot de bijbehorende woning maximaal 50 m mag bedragen;
- d. de afstand tussen de rand van de paardenbak en bedrijfs- en/of plattelandswoningen en/of tuinen van derden minimaal 30 m moet bedragen;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 8 m mag bedragen;
- f. het aantal lichtmasten maximaal 4 mag bedragen.

24.3 Afwijken van de bouwregels

24.3.1 verplaatsing van een woning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.2.1 sub a voor herbouw van (een) bestaande woning(en) op een andere plaats dan de bestaande woning onder de voorwaarden dat:

- a. de woning op maximaal 20 meter afstand van de bestaande woning wordt gebouwd, waarbij nadere eisen kunnen worden gesteld omtrent de situering;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van bestaande landschaps- en/of natuurwaarden;
- c. op geen van de gevels van de woning, de geluidbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse geldende voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
- d. de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende (agrarische) gronden niet onevenredig worden benadeeld;
- e. vaststaat dat de bestaande woning wordt gesloopt binnen drie maanden na de datum van gereedmelding van de nieuwe woning ;
- f. de bouwregels in het tweede lid in acht worden genomen.

24.3.2 afwijken voor uitbreiding van de woning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.2.1 sub b voor het vergroten van de inhoud van de woning tot een maximum van 1.000 m³ onder de voorwaarden dat:

- a. vast staat dat het aantal woningen niet toeneemt;
- b. de kenmerkende vorm van het hoofdgebouw gehandhaafd blijft.

24.3.3 oppervlakte van bijbehorende gebouwen bij sloop voormalige agrarische bebouwing

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.2.2 sub b ten behoeve van het bouwen van bijbehorende gebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van 50% van de oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen van een voormalig agrarisch bedrijf of ander bedrijf, die voorkomt op de bij de betreffende woning behorende gronden, met een maximum oppervlakte van 250 m² onder de voorwaarden dat:

- a. vooraf vaststaat dat die bestaande gebouwen, voor zover die niet binnen de maximale toegestane oppervlakte worden gebruikt als of verbouwd worden tot bijbehorend gebouw, worden gesloopt;
- b. wordt voorzien in een inpassing van een en ander in het landschap, al of niet met behulp van opgaande beplanting.

24.3.4 oppervlakte van bijbehorende gebouwen voor het hobbymatig houden van dieren en stallen van landbouwwerktuigen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.2.2 sub b ten behoeve van de maximale totale oppervlakte aan bijbehorende gebouwen bij een woning onder de voorwaarden:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de betreffende woning behorende gronden ten minste 2 ha bedraagt;
- b. op de bij de betreffende woning behorende gronden, niet of niet in voldoende omvang reeds bebouwing voorkomt die redelijkerwijs als geschikt voor het hobbymatig houden van dieren en stallen van landbouwwerktuigen kan worden aangemerkt, welke bebouwing dan als bijbehorend bouwwerk ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren en stallen van landbouwwerktuigen wordt aangemerkt;
- c. maximaal één bijbehorend gebouw ten behoeve van het (hobbymatig) houden van dieren dan wel het stallen van landbouwwerktuigen wordt gebouwd;
- d. het bijbehorend gebouw een oppervlakte heeft van maximaal 100 m²;
- e. het totaal aantal bijbehorende gebouwen bij een woning niet meer dan 3 bedraagt;
- f. wordt voorzien in een inpassing van een en ander in het landschap, al of niet met behulp van opgaande beplanting.

24.4 Specifieke gebruiksregels

24.4.1 gebruik als theetuin

Een theetuin is uitsluitend als nevenactiviteit toegestaan in de vorm van horeca, categorie 1, waarbij:

- a. de oppervlakte van de ruimte voor de theetuin maximaal 50 m² mag bedragen;
- b. de activiteit moet worden uitgeoefend door de ondernemer van de bijbehorende hoofdactiviteit;
- c. een zelfstandige vorm van horeca niet is toegestaan.

24.4.2 bed en breakfast

Een bed en breakfast is toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. de accommodatie deel uit maakt van de woning met dien verstande dat maximaal 3 slaapkamers en maximaal 6 slaapplekken zijn toegestaan;
- b. de oppervlakte van de gehele accommodatie maximaal 30% van de woning beslaat;
- c. op eigen terrein in de parkeerbehoefte dient te worden voorzien.

24.4.3 aan huis verbonden beroep

Een aan huis verbonden beroep is toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte die wordt gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep maximaal 30% van het woonoppervlak beslaat met een maximum van 50 m²;
- b. het aan huis verbonden beroep wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning;
- c. geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep.

24.4.4 voorwaardelijke verplichting

Het (doen/laten) gebruik(en) van de bestemming 'Wonen' op de gronden van het kadastrale perceel gemeente Gendringen, sectie L nummer 630 is uitsluitend toegestaan indien ter plaatse van de locatie Hoofdstraat 14 (7076 BB) te Varsselder sprake is van:

- a. een onherroepelijk wijzigingsplan dat voorziet in de beëindiging van de museumfunctie door het wijzigen van de bestemming 'Maatschappelijk' in de bestemming 'Agrarisch', en;
- b. afgeronde sloopwerkzaamheden met betrekking tot de te slopen bouwwerken binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.

24.5 Afwijken van de gebruiksregels

24.5.1 aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het gebruik van een gedeelte van de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf onder de voorwaarden dat:

- a. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- b. de oppervlakte van de voor het bedrijf uit te oefenen ruimte maximaal 30% bedraagt van het woonoppervlak, met een maximum van 50 m².
- c. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep of bedrijf;
- d. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan het (leef)milieu en/of in de omgeving aanwezige functies.

24.5.2 afwijken voor een bed en breakfast in een bestaand bijgebouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.4.2 voor het toestaan van een bed en breakfast in een bestaand bijgebouw mits dit gebouw is gelegen op een afstand van maximaal 25 m van de bijbehorende woning.

24.5.3 kleinschalig kampeerterrein

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24.1 sub o voor het toestaan van een nieuw kleinschalig kampeerterrein. Er kan worden afgeweken onder de voorwaarden dat:

- a. een kleinschalig kampeerterrein bij voorkeur binnen, dan wel direct aansluitend aan het bestemmingsvlak wordt gesitueerd;
- b. het aantal kampeermiddelen maximaal 25 is;
- c. alleen mobiele kampeermiddelen zijn toegestaan;
- d. uitsluitend binnen het bouwvlak niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals sanitaire ruimten, en bouwwerken geen gebouw zijnde, mogen worden gebouwd met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter;
- e. van 15 maart tot en met 31 oktober het kampeerterrein in gebruik mag worden genomen; buiten deze periode dient het kampeerterrein volledig te zijn ontruimd;
- f. de oppervlakte van het kampeerterrein maximaal 0,75 hectare bedraagt;
- g. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bestemmingen en functies;
- h. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan het (leef)milieu en/of in de omgeving aanwezige functies;
- i. sprake is van een goede landschappelijke inpassing waarvoor de initiatiefnemer een inrichtingsplan dient te overleggen;
- j. de bevoegdheid niet kan worden toegepast op gronden met de aanduiding 'overige zone - gelders natuurnetwerk' en 'overige zone - groene ontwikkelingszone'.

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.

Bedenktijd:

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 mogelijkwerijs 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 bouwkwiteit 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.