



ELSPETERWEG 47-15 VAASSEN

Royale vrijstaande recreatiewoning aan de
rand van Vaassen, midden op de Veluwe!

Vraagprijs € 247.500,- k.k.

 Makelaarskantoor Buitenkamp

 makelaardijbuitenkamp

Stationsstraat 9
8161 CP Epe

e-mail: info@makelaardijbuitenkamp.nl
telefoon: 0578 – 612552
website: www.makelaardijbuitenkamp.nl


Buitenkamp
woning- en bedrijfsmakelaardij



Deze prachtige recreatiewoning staat op een ruim perceel groot 301 m² eigen grond en 225 m² gedeeld eigendom met het waterschap Vallei en Veluwe. Door de prachtige ligging kunt u dagelijks genieten van rust, ruimte en natuur. Het perceel beschikt over een fraai aangelegde tuin met zonneterras op het zuiden. In de achtertuin is een ruime vrijstaande stenen berging aanwezig. Aan de oostzijde grenst de tuin aan een groenstrook en een beek. Het perceel biedt gelegenheid 3 auto's te parkeren op eigen terrein.

Bungalowpark "de Bosrand" ligt tegen het prachtige Veluwse dorp Vaassen en in directe omgeving van schitterende bossen, heidevelden en de Kroondomeinen. Het gezellige centrum van Vaassen ligt slechts op vijf fietsminuten afstand en beschikt over diverse gezellige horecagelegenheden, winkels en kasteel De Cannenburch. Het bungalowpark heeft diverse faciliteiten zoals een receptie, pannenkoekenrestaurant, terras, mini voetbalveld en een speeltuin met diverse speeltoestellen. De steden Zwolle, Apeldoorn en Deventer zijn alle binnen 25 minuten autorijden te bereiken. Vanaf het park "de Bosrand" kunt u heerlijke wandel- en fietstochten maken.

Met vier ruime slaapkamers is deze recreatiewoning op dit park ook uitermate geschikt als belegging.

Indeling:

Begane grond: hal/entree - bergruimte met C.V.-opstelling - toilet met fonteintje - royale slaapkamer (± 8 m²)- ruime tuingerichte woonkamer (± 20 m²) met open haard en openslaande deuren naar het terras - half open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. De begane grond vloer is v.v. een lichte plavuizen vloer.

Souterrain: hal - 3 ruime slaapkamers (± 17, 8 en 7 m²) - badkamer v.v. ligbad, toilet, douchecabine en wastafel. Tevens is er in de hal een aansluiting voor de wasmachine en droger aanwezig.

Woonoppervlakte ± 92 m²

Inhoud ± 300 m³

Bouwjaar 2000

Servicekosten ± 90,-- per jaar

Schitterende ligging nabij de uitgestrekte Veluwse natuurgebieden.



Els peterweg 47-15 te Vaassen



Els peterweg 47-15 te Vaassen



Els peterweg 47-15 te Vaassen



Els peterweg 47-15 te Vaassen









Els peterweg 47-15 te Vaassen





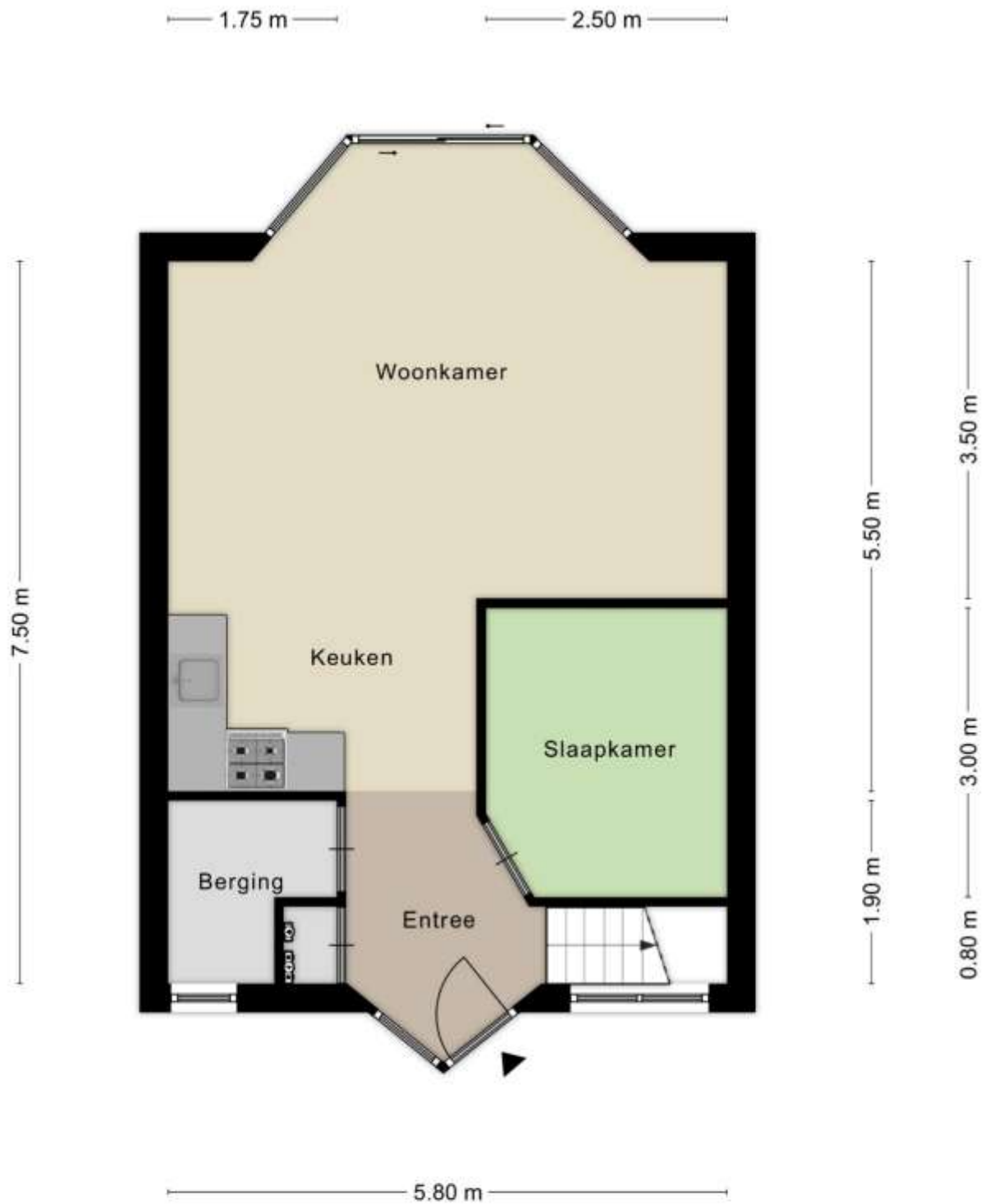
Elspeterweg 47-15 te Vaassen



Els peterweg 47-15 te Vaassen







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale gegevens

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Vaassen E 1807](#)

Kadastrale objectidentificatie : 086990180770000

Locatie Elspeterweg 47 15

8171 ES Vaassen

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0232010000015109](#)

Kadastrale grootte 301 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 193096 - 477414

Omschrijving Wonen (recreatie)

Ontstaan uit [Vaassen E 1795](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Vaassen E 1808](#)

Kadastrale objectidentificatie : 086980180870000

Kadastrale grootte 225 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 193107 - 477418

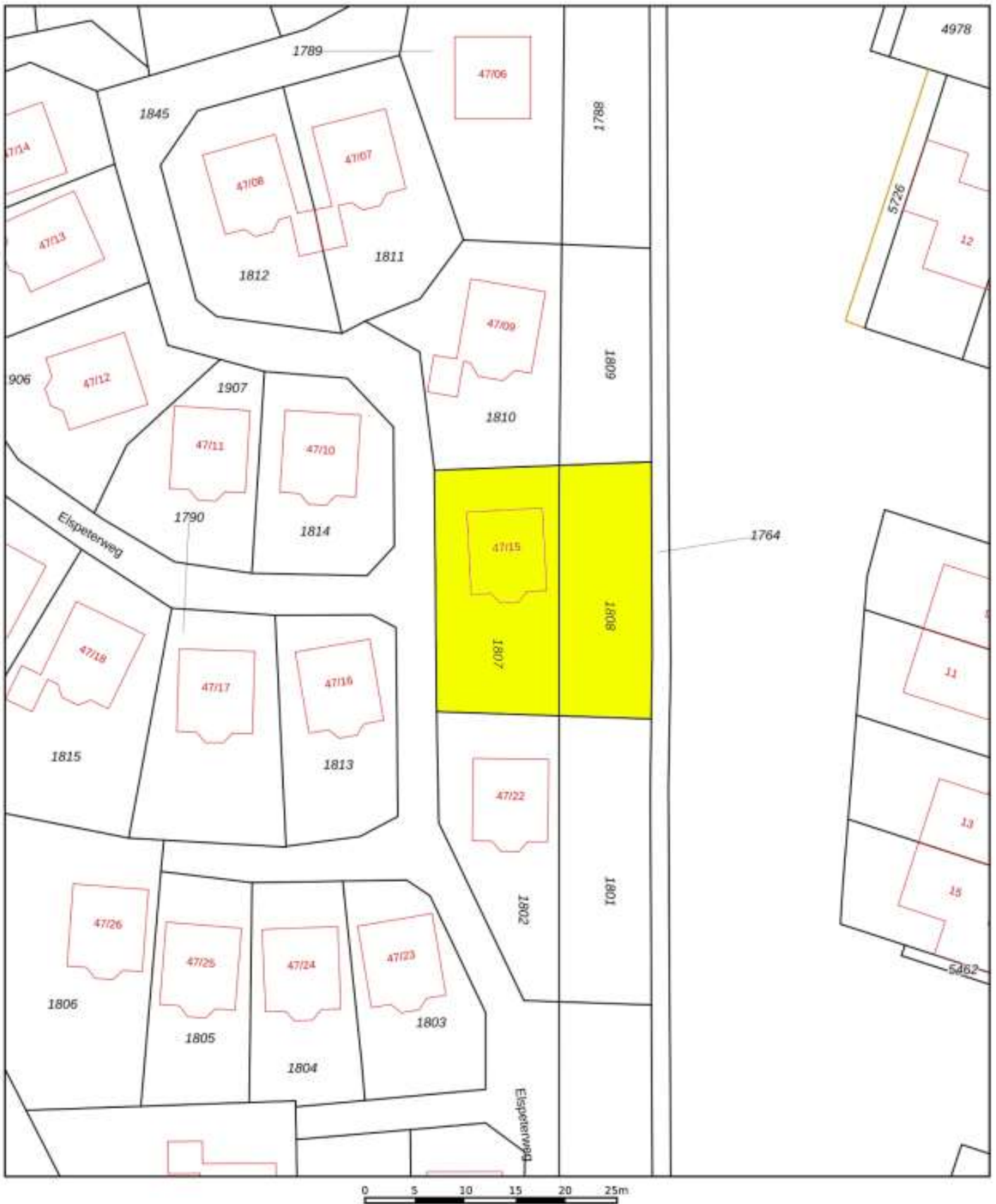
Omschrijving Terrein (grasland)


Ontstaan uit [Vaassen E 1791](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

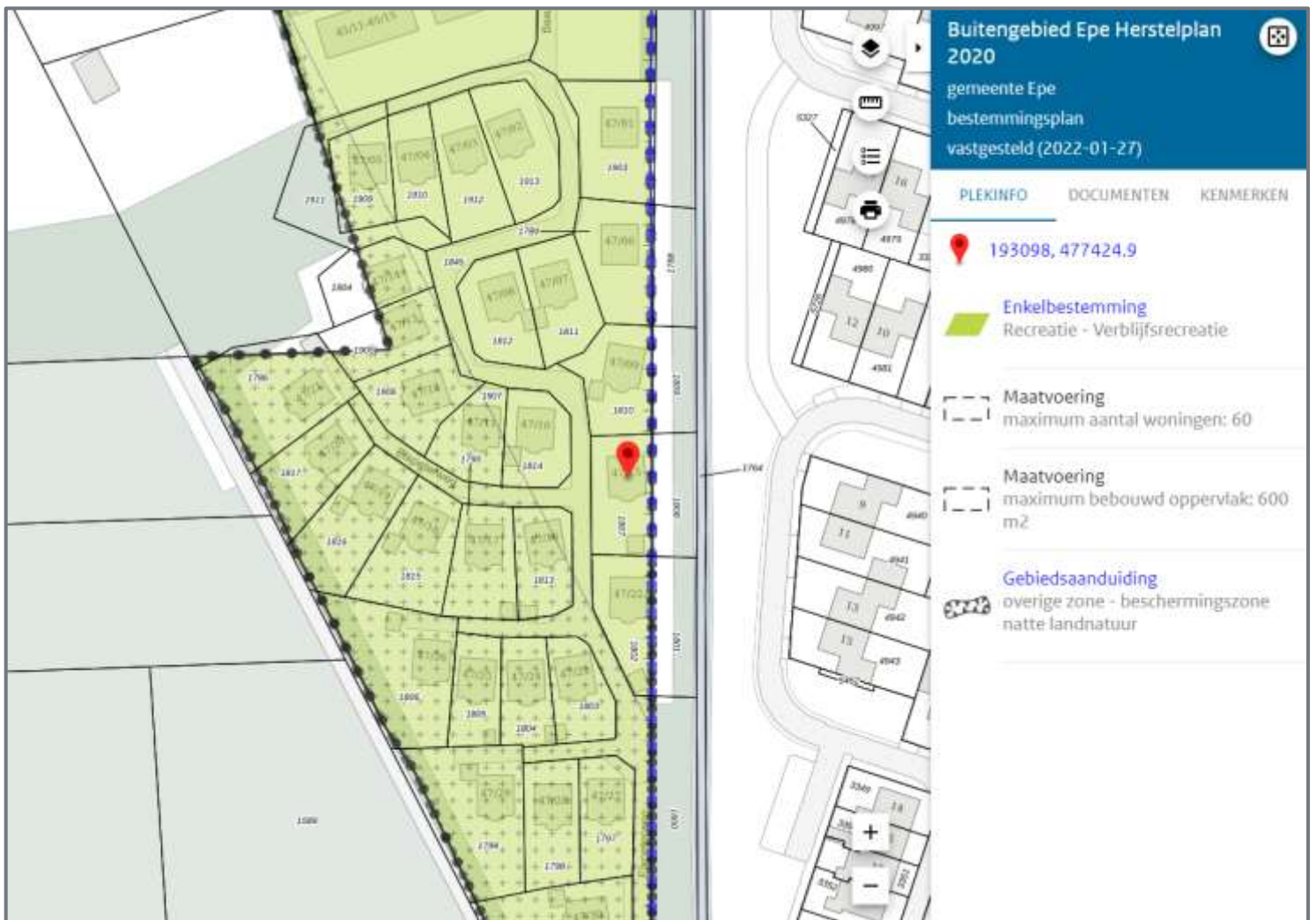


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>12345 Husnummer</p> <p> Vastgestelde kadastrale grens</p> <p> Voorlopige kadastrale grens</p> <p> Administratieve kadastrale grens</p> <p> Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vaassen</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1807</p>	
---	---	---

Voor een eensklingend uittreksel, geleverd op 11 maart 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan de 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.

Bestemmingsplan Buitengebied Epe



ARTIKEL 19 RECREATIE - VERBLIJFSRECREATIE

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie - Verblijfsrecreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het door middel van bedrijfsmatige exploitatie al dan niet als eenheid bieden van recreatief verblijf aan personen - die elders hun hoofdverblijf hebben in kampeermiddelen, bouwwerken voor recreatief verblijf en recreatiewoningen, met dien verstande dat het aantal recreatiewoningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen', tenzij de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampeermiddelen toegestaan' in welk geval uitsluitend kampeermiddelen met uitzondering van bouwwerken voor recreatief verblijf zijn toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn op het adres Hanendorperweg 516 te Emst ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kampeermiddelen toegestaan' tevens 6 bouwwerken voor recreatief verblijf toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - tweede woning', tevens voor een terrein met recreatiewoningen, waarbij de eis van bedrijfsmatige exploitatie niet van toepassing is;
- d. een kampeerboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerboerderij';
- e. een groepsaccommodatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kamphuis';
- f. een kleinschalig kampeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- g. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is uitsluitend de opslag van materialen toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'groen' is uitsluitend afschermdende beplanting toegestaan;
- i. Horecagelegenheden in hoofdzaak ten dienste van de verblijfsrecreatieve voorzieningen, niet zijnde partycentra, nachtclubs, discotheken, zaalverhuur en in aard en omvang vergelijkbare horecagelegenheden;
- j. detailhandel ten dienste van de verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- k. bedrijfswoning, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen'. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' is uitsluitend een onverhard dan wel semi-verhard parkeerterrein ten dienste van het kleinschalig kampeerterrein toegestaan;
- m. praktijk- of studioruimte in de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;

met daarbij behorende:

- n. sanitaire voorzieningen;
- o. voorzieningen ten behoeve van het onderhoud en het beheer;
- p. ontsluitingswegen en -paden;
- q. groenvoorzieningen;

- r. sport- en speelvoorzieningen;
- s. parkeervoorzieningen;
- t. voorzieningen ten behoeve van de landschappelijke inpassing teneinde een visuele afscherming te bereiken.

19.2 Bouwregels

Op de voor Recreatie - Verblijfsrecreatie bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat voor:

- a. het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen en voor gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van recreatie - kamphuis' en 'kampeerboerderij' geldt dat:
 - 0. de gezamenlijke oppervlakte, met uitzondering van de oppervlakte van de bedrijfswoning, per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)';
 - 1. de goothoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 8 m mag bedragen;
- b. voor het bouwen van bedrijfswoningen geldt dat:
 - 0. de inhoud niet meer dan 850 m³ mag bedragen, dan wel de bestaande inhoud zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan indien deze meer bedraagt;
 - 1. de goothoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
 - 3. de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- c. voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen geldt dat:
 - 0. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen niet meer dan 75 m² mag bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte zoals die bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan indien deze meer bedraagt;
 - 1. de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 5 m mogen bedragen;
 - 2. de afstand van bijgebouwen tot de voorgevelrooilijn van de woning en het verlengde daarvan niet minder dan 4 m mag bedragen en de afstand tot de woning niet meer dan 30 m mag bedragen.
- d. voor het bouwen van recreatiewoningen geldt dat:
 - 0. de inhoud per recreatiewoning, inclusief eventuele kelder, inpandige dan wel vrijstaande bergingen niet meer dan 300 m³ mag bedragen;
 - 1. de oppervlakte van een recreatiewoning inclusief eventuele (al dan niet vrijstaande) bergingen niet meer dan 75 m² mag bedragen;
 - 2. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 3. de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
 - 4. de bouwhoogte van een vrijstaande berging niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 5. de afstand van een vrijstaande berging tot de recreatiewoning niet meer dan 10 m mag bedragen;
- e. voor het bouwen van bouwwerken voor recreatief verblijf geldt dat:
 - 0. de oppervlakte bouwwerk voor recreatief verblijf (exclusief eventuele bergingen) niet meer dan 50 m² mag bedragen;

1. de onderlinge afstand tussen bouwwerken voor recreatief verblijf (inclusief eventuele bergingen) niet minder dan 5 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 3. per bouwwerk voor recreatief verblijf ten hoogste 1 bijgebouw in de vorm van een (al dan niet vrijstaande) berging is toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte ten hoogste 5 m² mag bedragen;
 4. de bouwhoogte van een vrijstaande berging niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 5. in afwijking van het bepaalde onder 1 t/m 4 gelden voor het bouwen van boomhutten de volgende regels:
 - de oppervlakte mag niet meer dan 10 m² bedragen;
 - de inhoud mag niet meer dan 30 m³ bedragen;
- f. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat:
0. de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2 m mag bedragen;
 1. de bouwhoogte en de oppervlakte van overkappingen behorende bij de bedrijfswoning niet meer dan respectievelijk 3 m en 20 m² mag bedragen;
 2. de bouwhoogte en de oppervlakte van overkappingen behorende bij een recreatiewoning of een bouwwerk voor recreatief verblijf niet meer dan respectievelijk 3 m en 15 m² mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 5 m mag bedragen.

19.3 Nadere eisen

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid;
- g. de brandveiligheid.

19.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.2 sub a.1 ten behoeve van een vermeerdering van de oppervlakte van de gebouwen met niet meer dan 15% van de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' aangegeven oppervlakte, met dien verstande dat:

- a. ten behoeve van een oppervlakte - na verlening van de omgevingsvergunning - van niet meer dan 250 m² vermeerdering met een hoger percentage is toegestaan. Indien ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' is aangegeven dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 0, dan mag niet meer dan 250 m² aan bebouwing worden gebouwd;
- b. de vermeerdering van de oppervlakte wordt aangewend voor de uitbreiding van voorzieningen;

- c. de noodzaak daartoe uit hoofde van de bedrijfsvoering dient te zijn aangetoond.

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de voorgaande afwijking bij een omgevingsvergunning dient mede betrokken te worden:

- de mate waarin de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven kunnen worden geschaad;
- de mate waarin de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurlijk waarden die het plan beoogt te beschermen worden geschaad. Indien de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurlijke waarden onevenredig worden geschaad wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

19.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:
 - 0. permanente bewoning;
 - 1. het gebruik van recreatiewoningen als tweede woning, tenzij aan de gronden de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - tweede woning' is toegekend;
- b. Een aan huis verbonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat:
 - 0. ten hoogste 40% van de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning met de daarbij behorende bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat deze gezamenlijke oppervlakte nimmer meer bedraagt dan 50 m²;
 - 1. de uitstraling als bedrijfswoning in tact blijft;
 - 2. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu;
 - 3. het gebruik geen nadelige gevolgen heeft op de normale ontwikkeling van het verkeer;
 - 4. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
 - 5. geen detailhandel is toegestaan.

19.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' te wijzigen ten behoeve van een vermeerdering van de oppervlakte van gebouwen, met dien verstande dat:

- a. de vermeerdering van de oppervlakte wordt aangewend voor de uitbreiding van voorzieningen;
- b. de noodzaak daartoe uit hoofde van de bedrijfsvoering dient te zijn aangetoond;
- c. een evenredige belangenafweging plaatsvindt waarbij de volgende belangen worden betrokken:
 - 0. de uitvoerbaarheid - waaronder begrepen de milieutechnische uitvoerbaarheid en toelaatbaarheid - en het behoud en bescherming van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden;
 - 1. de belangen van gebruikers dan wel eigenaren van aangrenzende gronden en/of nabijgelegen agrarische bedrijven;
- d. de landschappelijke inpassing is gewaarborgd.

Artikel 43 Algemene aanduidingsregels

43.1 overige zone - gelders natuurnetwerk

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gelders natuurnetwerk' zijn de gronden tevens bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

43.2 overige zone - groene ontwikkelingszone

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingszone' zijn de gronden tevens bestemd voor bescherming, behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken, alsmede het voorkomen van significante effecten op kernkwaliteiten van het betreffende gebied.

43.3 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

43.3.1 Functies

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn tevens bestemd voor het behoud van de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening, met daarbij behorende voorzieningen, met dien verstande dat de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening van primaire betekenis is.

43.3.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de drinkwatervoorziening en de bescherming daarvan worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

43.3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 43.3.2 ten behoeve van het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende bestemmingen, mits de belangen van de waterwinning, waaronder in ieder geval de kwaliteit van het grondwater, de doorlaatbaarheid van de bodem voor het grondwater en de beschermende werking van de bodemlagen, daardoor niet wordt geschaad.

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

- a. Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning:
 0. schadelijke stoffen te hebben, te gebruiken, te vervoeren of op of in de bodem te brengen, waarvan degene die die handeling verricht, weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat ze, op of in de bodem gebracht of gerakend, de bodem verontreinigen of kunnen verontreinigen;
 1. een constructie of werk van welke aard dan ook - leidingen en installaties daaronder begrepen, uitgezonderd leidingen uitsluitend ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet - op of in de bodem op te richten, tot stand te brengen, aan te leggen, te hebben of te gebruiken, als daarmee schadelijke stoffen

- in de bodem worden verspreid of geloosd dan wel de beschermende werking van bodemlagen wordt aangetast of kan worden aangetast;
2. grond of baggerspecie toe te passen waarvan de kwaliteit de achtergrond waarde overschrijdt;
 3. handelingen te verrichten waardoor direct of indirect warmte aan de bodem of het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd. Hieronder wordt in ieder geval begrepen het oprichten, in exploitatie nemen of hebben van een gysysteem;
 4. de grond dieper te roeren dan 2 meter onder het maaiveld;
- b. Het in sublid 43.3.4 sub a, onder 1, 2 en 3, gestelde verbod geldt niet voor:
0. het oprichten en hebben van boorputten voor de controle van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening;
 1. het gebruiken van strooizout ten behoeve van de gladheidbestrijding;
 2. het vervoeren van schadelijke stoffen voorzover dit gebeurt in afgesloten en vloeistofdichte tanks of in een deugdelijke gesloten verpakking, mits deugdelijk geladen, afdoende beschermd tegen invloeden van weersomstandigheden en op zodanige wijze dat geen gevaar voor verspreiding of verstuiwing bestaat;
 3. het hebben of gebruiken van geringe hoeveelheden schadelijke stoffen niet zijnde gewasbeschermingsmiddelen of biociden, bij woningen en andere gebouwen, die dienen of gediend hebben voor normaal gebruik ter plaatse of afkomstig zijn van normaal gebruik van die woningen of gebouwen, mits bewaard in een deugdelijke verpakking en afdoende beschermd tegen invloeden van weersomstandigheden;
 4. het onderzoeken en saneren van de bodem met inachtneming van de Wet bodembescherming;
 5. veranderingen of vernieuwingen van gebouwen, alsmede voor verbouwingen of de oprichting van gebouwen waarvoor geen omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist.
- c. De in sublid 43.3.4 sub a bedoelde vergunning kan slechts worden verleend, indien de belangen van de waterwinning, waaronder in ieder geval de kwaliteit van het grondwater, de doorlaatbaarheid van de bodem voor het grondwater en de beschermende werking van de bodemlagen, hierdoor niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

43.4 Cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden

- a. Ter plaatse van de aanduidingen in de navolgende tabel zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en/of het herstel van de desbetreffende cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden welke zijn opgenomen in de navolgende tabel:

Aanduiding	Landschaps en natuurwaarden
overige zone - dekzandruggen en oude bouwlanden	<ul style="list-style-type: none"> - Besloten openheid - Laanbeplantingen - Bebouwingslinten met doorzichten - Oude wegen en paden

	<ul style="list-style-type: none"> - Bolle ligging - Grote open percelen met randbeplantingen - Steilranden
overige zone - droge bos- en heideontginningen	<ul style="list-style-type: none"> - Oude agrarische enclaves - Planmatige structuur naaldbos (rechte lijnen) - Oude bossen met loofbomen - Landgoederen - Cultuurhistorische elementen (oude wegen, Celtic Fields, grafheuvels) - Scherpe overgang oude gronden en ontginning
overige zone - natte heideontginningen	<ul style="list-style-type: none"> - Nat karakter (sloten) - Open grasland - Herkenbaar verkavelingspatroon - Rechte ontginningsassen - Verspreide ligging van bebouwing
overige zone - beekdalen	<ul style="list-style-type: none"> - Nat karakter - Natuurontwikkeling - Open uitstraling (gras-, wei- of hooiland) - Elzensingels - Cultuurhistorische elementen (sprengen) - Herkenbaarheid boven-,midden- en benedenloop van het beekdal
overige zone - hooilanden	<ul style="list-style-type: none"> - Grootschalige openheid - Natte omstandigheden - Incidentele bebouwing - Hoge natuurwaarde (bijzondere waterkwaliteit)
overige zone - broeken	<ul style="list-style-type: none"> - Variërende grootte planmatige Ontginningen (grid) - Nat en open karakter - Ontsluiting van de bebouwing via de ontginningsbases
overige zone - kampenontginningen	<ul style="list-style-type: none"> - Grillige perceelsbegrenzingsen - Reliëf - Kleinschalig en groen karakter - Landgoederen en buitenplaatsen

overige zone - oeverwal	<ul style="list-style-type: none"> - Gevarieerd onregelmatig landschap - Gevarieerde bebouwingspatronen - Doorzichten - Kronkelende wegen - Boomgaarden - Dijken met bijzondere landschaps-elementen - IJsselhoeven op binnenrand oeverwal
overige zone - uiterwaarden	<ul style="list-style-type: none"> - Micro-reliëf - Openheid - Restanten van riviergeulen - Tichelgaten (als gevolg van kleiwinning)
overige zone - veenontginning nijbroek	<ul style="list-style-type: none"> - Kenmerkende (slagen)verkaveling - Bebouwing op pollen (verhogingen) - Half-open landschap met hagen, grienden, bosjes en eendenkooien

- b. ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - hooilanden', 'overige zone - broeken', 'overige zone - uiterwaarden' en 'overige zone - veenontginning Nijbroek' zijn boomkwekerijen niet toegestaan, met uitzondering van de bestaande boomkwekerijen.
- c. ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - droge bos- en heideontginningen vervallen' is de aanduiding 'overige zone - droge bos- en heideontginningen' niet van toepassing.

43.5 reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen in [Artikel 3 Agrarisch](#).

43.6 veiligheidszone - bevi

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden opgericht, tenzij ze behoren tot de inrichting waartoe ook de veiligheidszone behoort.

43.7 veiligheidszone - lpg

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden opgericht, tenzij ze behoren tot de inrichting waartoe ook de veiligheidszone behoort.

43.8 vrijwaringszone - molenbiotoop

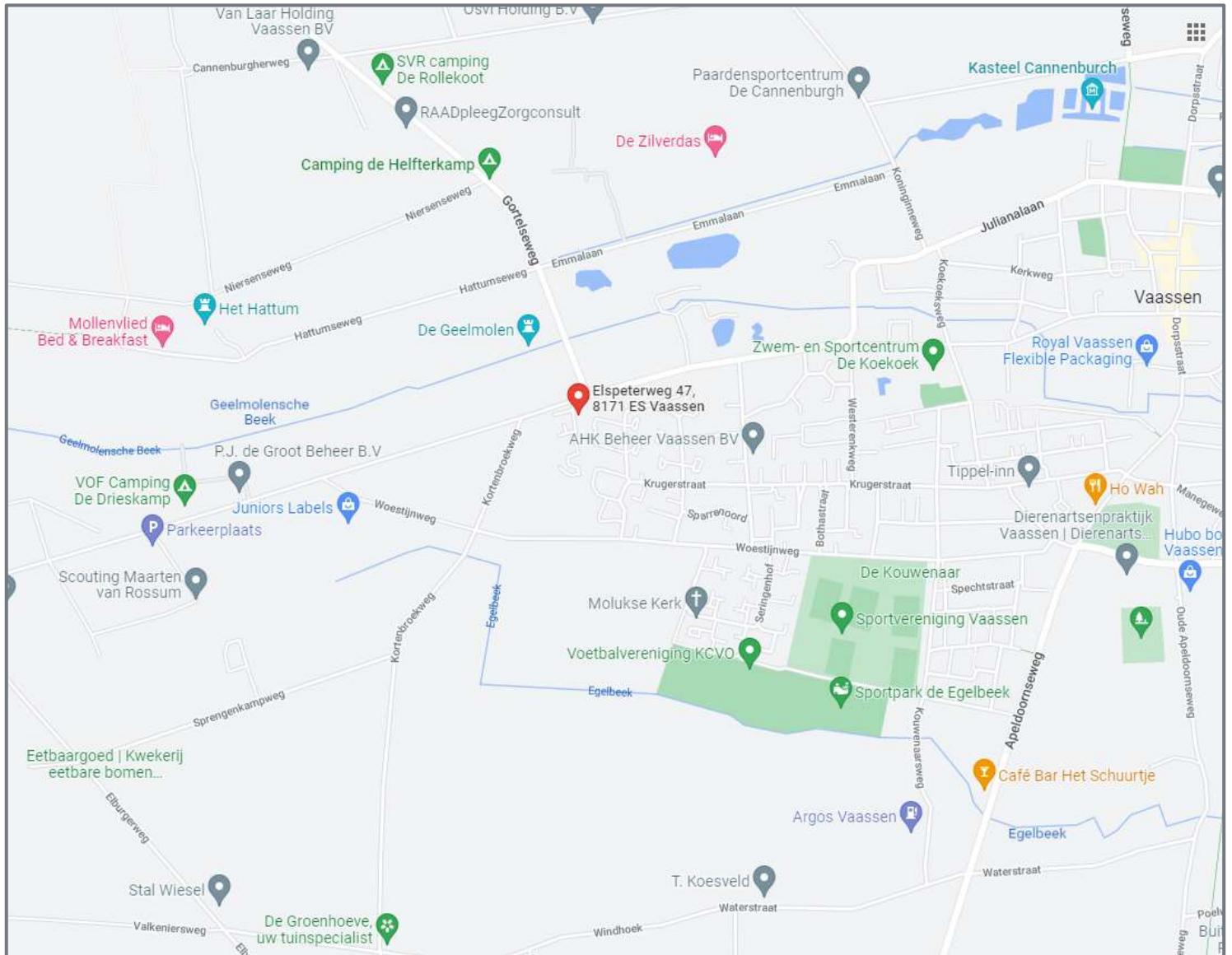
- a. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden mede bestemd voor het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element.

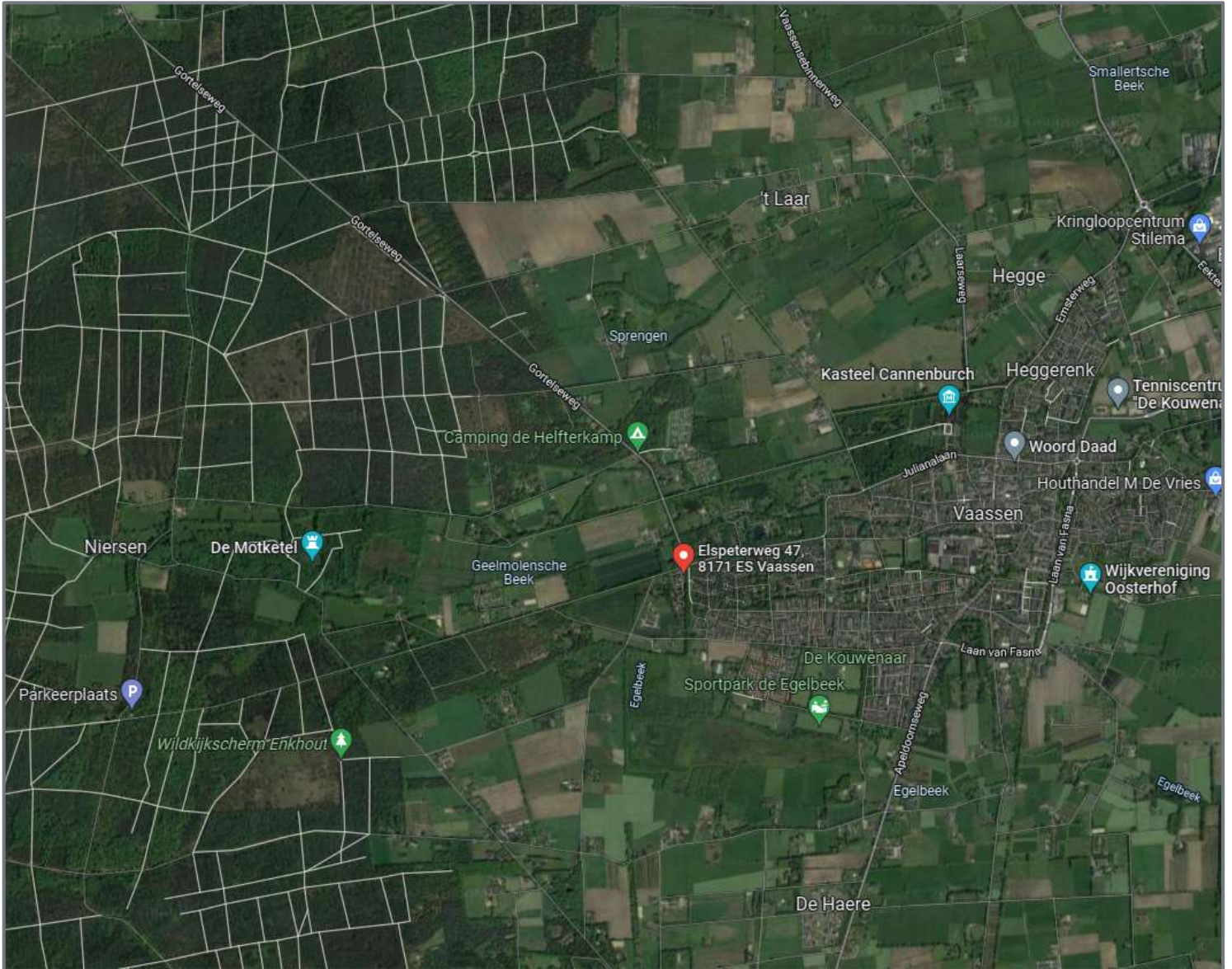
- b. Op de in lid 43.8 sub a bedoelde gronden mag binnen een straal van 100 m, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, geen bebouwing worden opgericht hoger dan 3,30 m, tenzij een grotere bouwhoogte aanwezig is, in welk geval de bouwhoogte, zoals die bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, gehandhaafd mag worden.
- c. Op de in lid 43.8 sub a bedoelde gronden mogen binnen een straal van 100 tot 452 m, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, geen bebouwing worden opgericht hoger dan 4,30 m, waarbij geldt dat deze hoogtemaat mag worden vermeerderd met 1/74 m voor elke meter dat de bouwwerken en/of beplantingen buiten de 100 m worden aangebracht; tenzij een grotere bouwhoogte aanwezig is, in welk geval de bouwhoogte, zoals die bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, gehandhaafd mag worden.
- d. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaald in lid 43.8 sub b en c ten behoeve van het bouwen van hogere bouwwerken, indien door die bouwwerken de belangen van de betreffende molen als werktuig niet in onevenredige mate worden geschaad.
- e. Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotop' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en/of werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren:
 - 0. binnen een straal van 100 m, gerekend vanaf het middelpunt van de molen mogen geen bomen, heesters en andere opgaande beplantingen hoger dan 3,30 m worden geplant;
 - 1. binnen een straal van 100 tot 452 m, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, mogen geen bomen, heesters en andere opgaande beplantingen hoger dan 4,30 m worden geplant, waarbij geldt dat deze hoogtemaat mag worden vermeerderd met 1/74 m voor elke meter dat de beplantingen buiten de 100 m worden aangebracht;
- f. De in lid 43.8 sub e bedoelde vergunning kan slechts worden verleend, indien door die werken de belangen van de betreffende molen als werktuig niet in onevenredige mate worden geschaad.

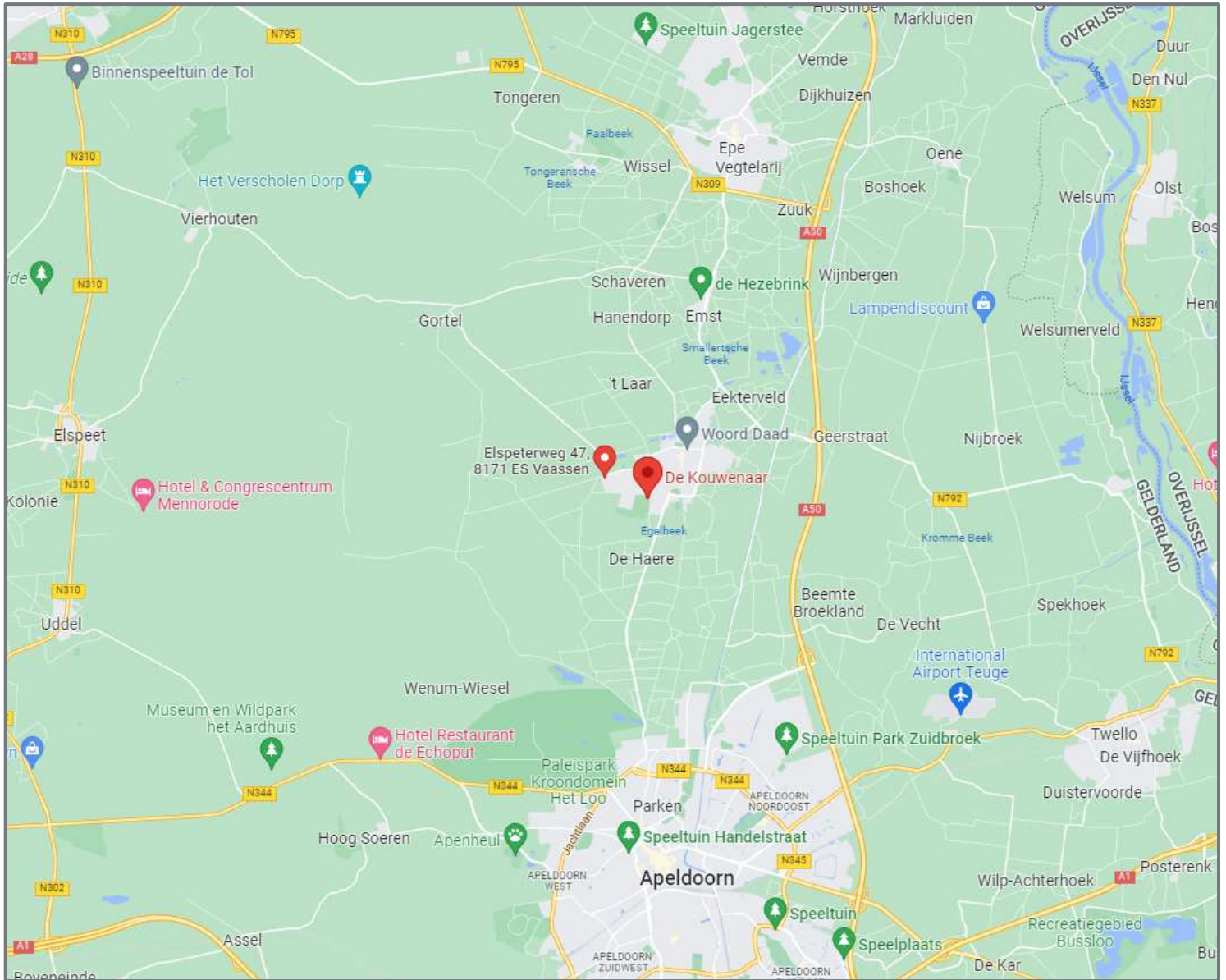
Artikel 43.9 milieuzone - boringsvrije zone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' zijn de gronden mede aangewezen ten behoeve van het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Ter plaatse van deze aanduiding gelden de regels ten aanzien van boringsvrije zones, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Gelderland of een herziene versie hiervan.

Ligging Elspeterweg 47-15 te Vaassen







Informatie en meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Makelaarskantoor Buitenkamp is gespecialiseerd in de begeleiding van de verkoop en aankoop van woningen, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder vindt u eerst wat belangrijke informatie voor u, voordat u in onderhandeling gaat. Daarna beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u in onderhandeling gaat, om zo huis van uw dromen aan te kopen.

Informatieplicht

De verkoper heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken en eventuele gebreken die hem bekend zijn en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Deze zaken dienen door een verkoper ingevuld te worden in een *Vragenlijst bij de verkoop van een woning*, waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. Wanneer u belangstelling heeft in de woning, is het verstandig om ons te vragen naar een kopie hiervan en een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo o.a. inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast kunt u de *Lijst van zaken* opvragen om te weten te komen welke zaken wel of niet in de woning worden achtergelaten.

Onderzoeksplicht

De koper heeft op zijn of haar beurt een onderzoeksplicht. Het is belangrijk dat u als koper aangeeft wat uw speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht u verbouwingsplannen hebben, adviseren wij u bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de Gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar", die de belangen van u als koper behartigt.

Na afloop van een bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt, wil de verkoper dat graag weten. Eventueel kunnen wij in een gesprek met u, u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. U kunt zich bijvoorbeeld gratis inschrijven als zoeker en op die manier een jaar lang op de hoogte blijven van nieuw bij ons in de verkoop gekomen woningen. Tevens kunt u ons als aankoopmakelaar inschakelen. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Onderhandelen en de koopakte

Wanneer u alle benodigde informatie heeft over de door u bekeken woning en u wilt deze aankopen, kunt u contact met ons makelaarskantoor opnemen. De snelste manier voor u is om dit telefonisch te doen of dit mondeling op kantoor door te geven. Mocht u uw bod toch per e-mail willen doorgeven, dan adviseren wij u tevens mondeling aan ons te melden dat u deze e-mail heeft gestuurd, zodat wij daarvan op de hoogte zijn. Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een door de NVM opgestelde koopovereenkomst. Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst, die door verkoper en koper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

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

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

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

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

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

Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

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

Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

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

Wat is een optie?

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

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

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

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

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

Onze vrijblijvende brochures worden met de grootste zorg gemaakt. Het kan voorkomen dat er onjuistheden in staan. Wij aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid.