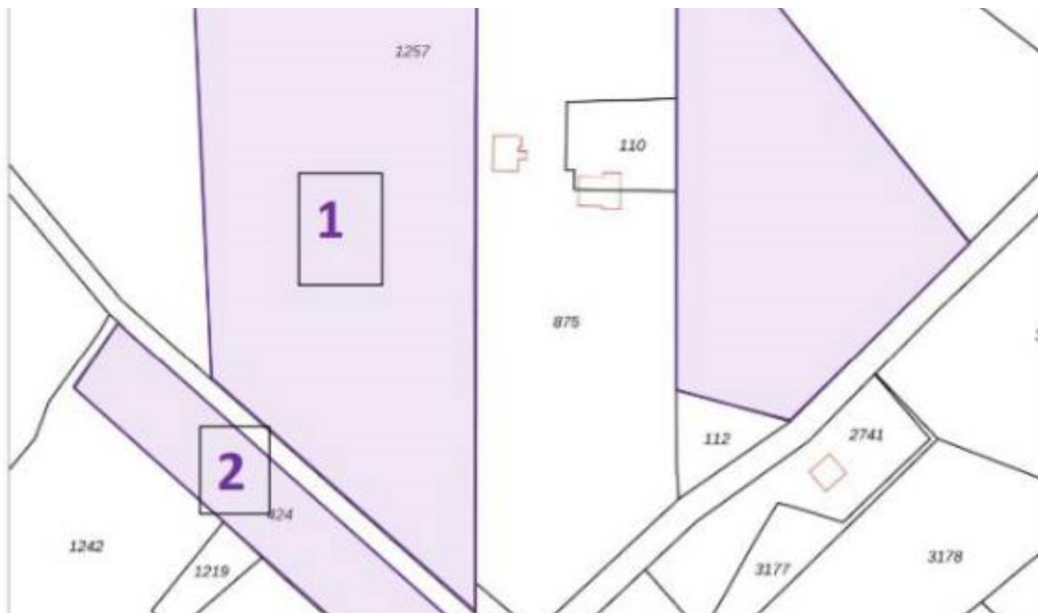


Wagenvoortsdijk (massa), ALMEN



Grond / Kavel

57.835 m² perceeloppervlakte



Beschrijving

a. een perceel grond landbouwgrond, gelegen aan de Wagenvoortsdijk te Almen, hierna afzonderlijk: Registergoed I of: Kavel I;
b. een perceel grond landbouwgrond, gelegen aan de Wagenvoortsdijk te Almen, hierna afzonderlijk: Registergoed II of: Kavel II,
Registergoed I en Registergoed II hierna samen: Registergoed
Registergoed I en Registergoed II zullen zowel als één kavel (in massa) als afzonderlijke kavels worden geveild.

Verkoopinformatie

Status	Vervallen
Veiling	Nederland (internet-only) donderdag 7 juli 2022
Inzet	donderdag 7 juli 2022 vanaf 09:30
Afslag	donderdag 7 juli 2022 vanaf 09:30
Kantoor	Van Weeghel Doppenberg Kamps Notarissen Keppelseweg 1-3 7001 CE DOETINCHEM T: 0314 37 22 22 F: 0314 37 22 27 E: info@vwdknotarissen.nl
Behandelaar	de heer mr. J.F.M. Schoot
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Lasten	

Kenmerken

Woningtype	Grond / Kavel
Perceeloppervlakte	57835 m ²
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Overig

Kadastrale omschrijving

a. kadastraal bekend gemeente Gorssel, sectie F nummer 1257, groot vijf hectare, één are en vijftien negentig centiare (5 ha, 1 a en 95 ca), hierna afzonderlijk: Registergoed I of: Kavel I;

b. kadastraal bekend gemeente Gorssel, sectie F nummer 424, groot zesenzeventig are en veertig centiare (76 a en 40 ca), hierna afzonderlijk: Registergoed II of: Kavel II, Registergoed I en Registergoed II hierna samen: Registergoed.

Registergoed I en Registergoed II zullen zowel als één kavel (in massa) als afzonderlijke kavels worden geveild.



Financieel

Lasten (k.k.)

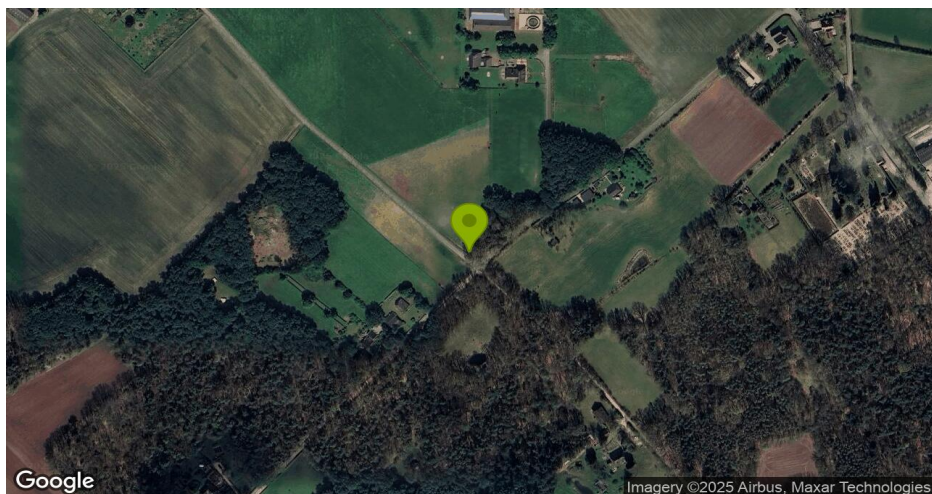
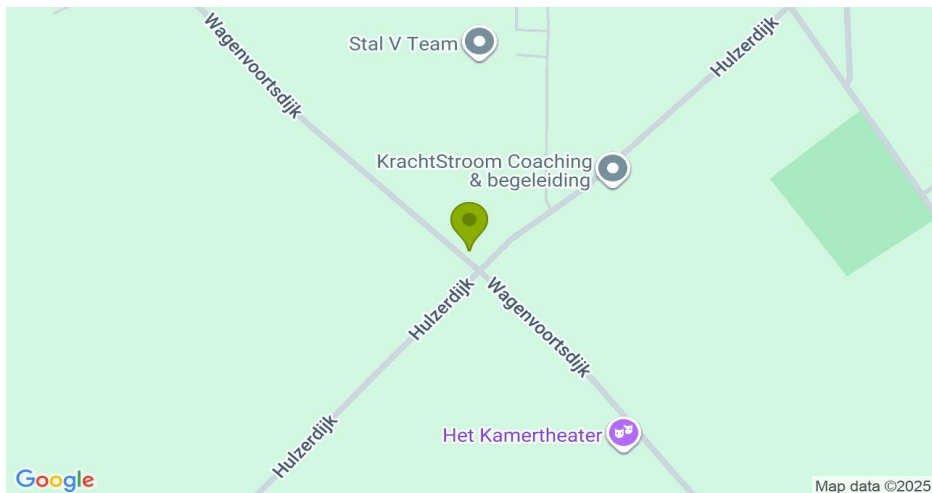
Zie veilingvoorwaarden

Indicatie kosten veiling

€ 12.375,00 (per 02-06-2022 om 22:37 uur)
zie bijlagen bij brochures en bij Registergoed I en II,
specificatie Registergoed I en II samen (per 02-06-2022 om
22:36 uur)

Bijzonderheden

Zie Registergoed I en II en de Bijzondere Veilingvoorwaarden voor meer informatie.



Kadastrale kaart

45778-kadastralekaart0000Wagenvoortsdijk(massa).pdf

1146

407

1257

1

875

110

112

2741

2

124

1242

1219

423

2565

871

3177

3178

3096

Bijlage

45778_informatie gemeente Lochem.pdf

Hierbij de gegevens van de 2 percelen.

Perceel F 424 valt in het bestemmingsplan Lochem Buitengebied 2010 en heeft de bestemming agrarisch.

Perceel F 1257 valt in het bestemmingsplan Hulzerdijk 2 en heeft eveneens de bestemming agrarisch.

Wij hebben geen bodeminformatie.

Er zijn geen officiële aanschrijvingen.

De Wvg is niet van toepassing op deze percelen.

Vragen? Bel of mail gerust!

Met vriendelijke groet,

| medewerker dienstverlening | afdeling Publiekscontacten |

**Veiling
bijjet.nl**
Postbus 17, 7240 AA LOCHEM | Hanzeweg 8, 7241 CR LOCHEM
T 0573-289167 | @lochem.nl | www.lochem.nl | @gemlochem

Buitengebied Lochem, geconsolideerde versie

Gemeente Lochem

bestemmingsplan

geconsolideerd (2015-05-14)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

215932.6, 465428.6

Enkelbestemming

Agrarisch

Dubbelbestemming

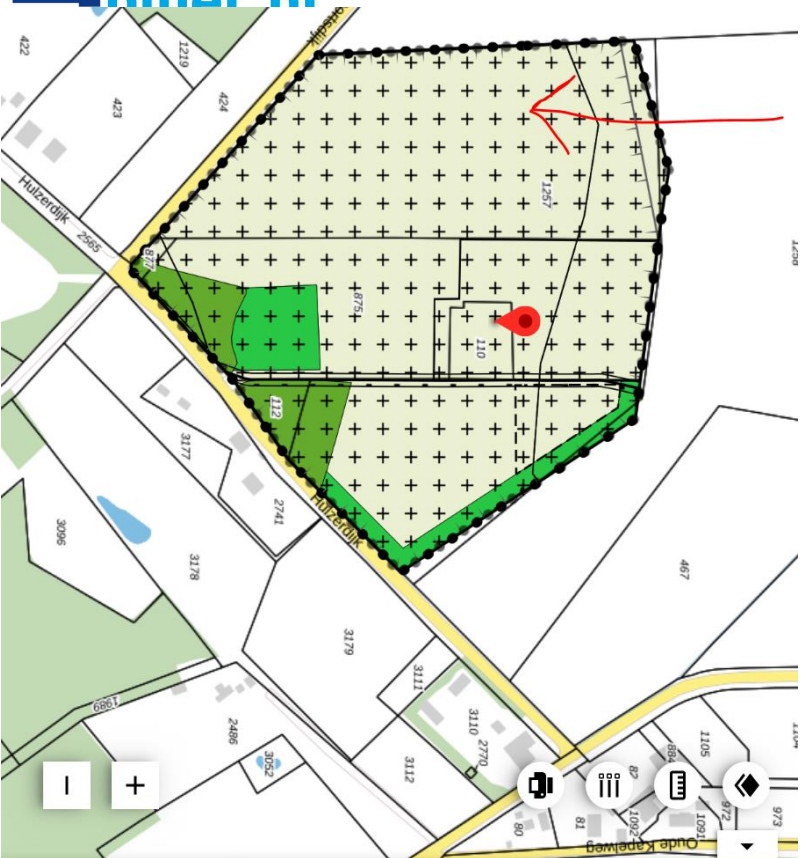
Waarde - Archeologie 7

Gebiedsaanduiding

overige zone - landschapstype bos en landgoederenlandschap

Gebiedsaanduiding

reconstructiewetzone -



Hulzerdijk 2 Almen

Gemeente Lochem
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2019-10-07)



PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

216119,6, 465562,5

Enkelbestemming
Agrarisch

Dubbelbestemming

Waarde - Archeologie 7

Bouwwlak

Gebiedsaanduiding
overige zone - landschapstype bos en
landgoederenlandschap

Bijlage

45778_Kostenoverzicht Almen registergoed I.pdf

KOSTENOVERZICHT
OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP
Perceel grond gelegen aan de Wagenvoortsdijk te Almen
(Registergoed I)
(stand per 2 juni 2022)

Verantwoording kostenopgave

De notaris geeft hieronder een opgave per voormelde datum van de door koper verschuldigde kosten bij de onderhavige executoriale verkoop. Deze opgave is een schatting van de kosten en met zorg berekend. Dit geeft geen garantie voor een juiste en volledige opgave. Mogelijk zijn de kosten hoger dan hieronder opgegeven. Dat is voor risico van de koper.

Voor rekening van koper komen:

	Bedrag Btw	excl. 21% btw	Totaal (incl. Btw)
Honorarium notaris veilingwerkzaamheden	€ 4.950,00	€ 1.39,500	€ 5.989,50
Kadastraal recht (recherche kosten)	€ 50,00	€ 10,50	€ 60,50
Kadastraal recht onbelast (inschrijvingskosten veilingakten)	€137,50		€ 137,50
Totaal:	€ 5.137,50		€ 6.187,50

Overige kosten voor rekening van koper:

De wettelijk verschuldigde overdrachtsbelasting	€ p.m.		
Kosten <u>eventuele</u> ontruiming door deurwaarder	€ p.m.		
Honorarium notaris <u>eventuele</u> akte de command (inclusief volmachten)	€ 500,00	€ 105,00	€ 605,00

Bijlage

45778_Kostenoverzicht Almen registergoed II.pdf

KOSTENOVERZICHT
OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP
Perceel grond gelegen aan de Wagenvoortsdijk te Almen
(Registergoed II)
(stand per 2 juni 2022)

Verantwoording kostenopgave

De notaris geeft hieronder een opgave per voormelde datum van de door koper verschuldigde kosten bij de onderhavige executoriale verkoop. Deze opgave is een schatting van de kosten en met zorg berekend. Dit geeft geen garantie voor een juiste en volledige opgave. Mogelijk zijn de kosten hoger dan hieronder opgegeven. Dat is voor risico van de koper.

Voor rekening van koper komen:

	Bedrag Btw	excl. 21% btw	Totaal (incl. Btw)
Honorarium notaris veilingwerkzaamheden	€ 4.950,00	€ 1.39,500	€ 5.989,50
Kadastraal recht (recherche kosten)	€ 50,00	€ 10,50	€ 60,50
Kadastraal recht onbelast (inschrijvingskosten veilingakten)	€137,50		€ 137,50
Totaal:	€ 5.137,50		€ 6.187,50

Overige kosten voor rekening van koper:

De wettelijk verschuldigde overdrachtsbelasting	€ p.m.		
Kosten <u>eventuele</u> ontruiming door deurwaarder	€ p.m.		
Honorarium notaris <u>eventuele</u> akte de command (inclusief volmachten)	€ 500,00	€ 105,00	€ 605,00

Bijlage

45778_Kopie bestemmingsplan deel 1 voor meer info zie ruimtelijkplannen.nl.pdf

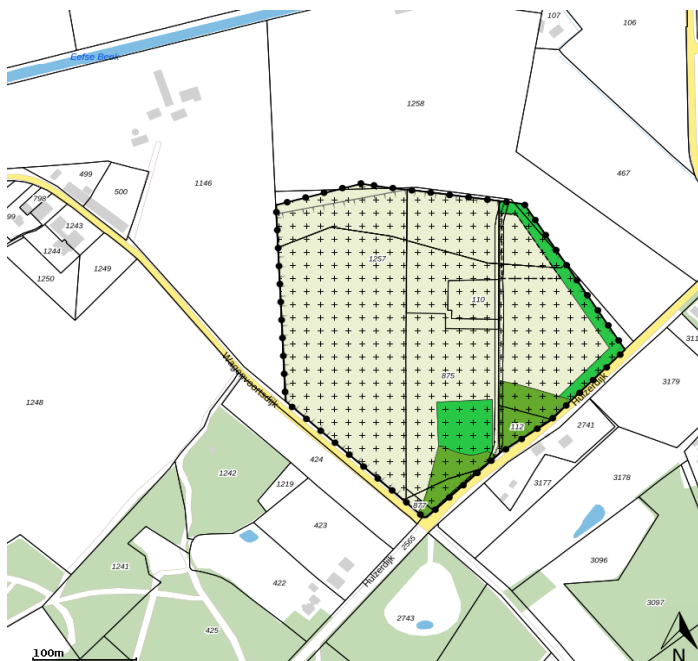
Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam: Hulzerdijk 2 Almen

Datum afdruk: 2022-05-30

Naam overheid: Gemeente Lochem
Type plan: bestemmingsplan
Planidn: NL.IMRO.0262.buHulzerdijk2AI-BP41
Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking

IMRO-versie: IMRO2012
Plan datum: 2019-10-07
Planstatus: vastgesteld



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

Legenda



plangebied

Enkelbestemmingen



agrarisch



agrarisch met waarden



bedrijf



bedrijventerrein



bos



centrum



cultuur en ontspanning



detailhandel



dienstverlening



gemengd



groen



horeca



kantoor



maatschappelijk



natuur



overig



recreatie



sport



tuin



verkeer



water



wonen



woongebied

Dubbelbestemmingen



waterstaat



leiding



waarde

Bouwvlakken



bouwvlak

Gebiedsaanduidingen



geluidzone



luchtvaartverkeerzone



vrijwaringszone



milieuzone



veiligheidszone



wetgevingzone



reconstructiewetzone



overige zone

Aanduidingen



bouwaanduiding



functieaanduiding



lettertekenaanduiding



maatvoering

Figuren



as van de weg



dwarsprofiel



gevellijn



hartlijn leiding



relatie



figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten



besluitgebied



besluitvlak



besluitsubvlak

Structuurvisies



plangebied

Gescande kaarten



plangebied

Overige besluiten



plangebied

Bijlage

45778_Kopie bestemmingsplan deel 2 voor meer info zie ruimtelijkplannen.nl.pdf

Bijlage

45778_Kopie bestemmingsplan deel 3 voor meer info zie ruimtelijkplannen.nl.pdf

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. met de daarbij behorende agrarische bedrijfsgronden en een agrarisch bouwvlak;
- c. de instandhouding en ontwikkeling van de in 12.1 Landschappen genoemde landschapstypen en hun kernkwaliteiten;

alsmede voor:

- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paardenbak', een paardenbak met een oppervlak van maximaal 2500 m² zonder verlichting.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Algemeen:

- a. de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat:
 1. buiten het bouwvlak wel terreinafscheidingen zijn toegestaan en de bestaande veldschuren buiten het bouwvlak in hun huidige omvang mogen worden gehandhaafd;
- b. binnen het bouwvlak zijn uitsluitend bouwwerken ten behoeve van één agrarisch bedrijf toegestaan.

3.2.2 Agrarische bedrijfswoning:

- a. de vergroting van de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan:

bestaande inhoud bedrijfswoning	Vergroting tot maximaal
kleiner dan 550 m ³	600 m ³
tussen 550 en 600 m ³	20%
tussen 600 m ³ en 750 m ³	15% tot een maximum van 750 m ³
groter dan 750 m ³	handhaven tot bestaande woning

- b. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter;
- c. herbouw van een bedrijfswoning is mogelijk ter plaatse van de bebouwingscontour van de huidige bedrijfswoning, of op een locatie die maximaal 10 meter van de huidige bebouwingscontour is gesitueerd (behoudens afwijking volgens artikel 44 van deze regels);
- d. de oppervlakte van de bij een woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag tezamen niet meer dan 75 m² bedragen;
- e. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6,5 meter;
- f. wanneer de bestaande goot- en/of bouwhoogtes al hoger zijn, gelden deze bestaande hogere maten als maximum bij een uitbreiding of herbouw.

3.2.3 Agrarische bedrijfsgebouwen

- a. de goothoogte van de bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 12 meter;

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de volgende bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0262.buHulzerdijk2Al-BP41/r_NL.IMRO.0262.buHulzerdijk2Al-BP41.html#_3_Agrarisch

1/3

Bouwwerken, geen gebouwen	Bouwhoogte in meters
Sleufsilo's	2,5
Mestsilo's	8,5
Voedersilo	15
Overkapping	4
(Schotel) antennes	10
Overige	6
Terreinafscheidingen buiten het bouwvlak, uitsluitend ten behoeve van het agrarische grondgebruik met een constructie die niet onoverkomelijk is voor de passage van kleine zoogdieren en amfibieën	1,5

b. de oppervlakte van een paardenbak mag niet meer dan 2.500 m² bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

3.3.1 Paardenbak

De oppervlakte van een paardenbak mag niet meer dan 2.500 m² bedragen.

3.3.2 Landschappelijke inpassing

Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een paardenbak overeenkomstig de bestemming en aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paardenbak' is uitsluitend toegestaan indien ter plaatse van de bestemming Groen - Landschappelijke inpassing de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan dat in Bijlage 1 Voorwaardelijke verplichting van de regels is opgenomen, waarbij geldt dat de landschappelijke inpassing binnen één jaar na gereedmelding van de nieuwe paardenbak dient te zijn gerealiseerd.

3.3.3 Wijnranken

Op de agrarische gronden zijn wijnranken tot een maximale oppervlakte van 1 hectare, toegestaan zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels:

3.4.1 Kamperen bij de boer

voor kamperen bij de boer, mits:

- uitsluitend gekampeerd wordt in het kampeerseizoen van 15 maart tot en met 31 oktober;
- maximaal 90 personen en 30 kampeermiddelen worden toegestaan, met uitzondering van stacaravans;
- geen kampeermiddelen worden geplaatst of aanwezig zijn buiten het kampeerseizoen;
- maximaal 50 m² van de bedrijfsgebouwen voor kamperen bij de boer wordt aangewend;
- de kampeermiddelen mogen uitsluitend buiten het bouwvlak worden geplaatst op gronden die grenzen aan het bijbehorende agrarische bouwvlak;
- de kampeermiddelen buiten het bouwvlak mogen niet binnen een straal van 50 meter van een woning van derden worden geplaatst;
- buiten het bouwvlak mag niet meer dan 5.000 m² oppervlakte voor het kamperen bij de boer worden aangewend;
- ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - landschapstype open broekgebieden', 'overige zone - landschapstype rivierenlandschap' en 'overige zone - essen en enken' is buiten het bouwvlak geen kamperen bij de boer toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermingszone natte landnatuur' is kamperen bij de boer buiten het bouwvlak alleen toegestaan met een positief advies van het waterschap;
- door de plaatsing van kampeermiddelen buiten het bouwvlak mogen de landschappelijke kernkwaliteiten van het ter plaatse aanwezige landschapstype zoals beschreven in artikel 12.1 Landschappen niet worden aangetast;
- het terrein moet landschappelijk worden ingepast met beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse.

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

3.5.1 Verbod

Het is verboden om de in Bijlage 2 Vergunningstelsel agrarisch genoemde werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren op de voor Agrarisch aangewezen gronden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

3.5.2 Uitzonderingen op het verbod

Het in 3.5.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. die plaatsvinden binnen het agrarische bouwvlak;
- b. die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
- c. die nodig zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend of die vergunningvrij kunnen worden gebouwd;
- d. die reeds moeten worden gemeld in het kader van de Boswet;
- e. die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.

3.5.3 Voorwaarden vergunningverlening

De in 3.5.1 genoemde vergunning mag alleen en moet worden geweigerd indien:

- a. als gevolg van deze werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de in 3.1 genoemde landschapswaarden worden aangetast;

niet kan worden voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in Bijlage 2 Vergunningstelsel agrarisch.

Artikel 4 Bos

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomend bos/houtopstanden met daaraan eigen natuur- en landschapswaarden;
- b. de instandhouding en ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur-natuur;
- c. de instandhouding en ontwikkeling van de landschapstypen en hun kernkwaliteiten zoals in artikel 12.1 beschreven;
- d. met de bijbehorende onverharde en/of halfverharde voet- en fietspaden;
- e. extensief recreatief medegebruik;

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

4.2.1 Verbod:

Het is verboden om op de voor 'Bos' aangewezen gronden zonder een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het kappen, vellen of rooien van bomen en houtgewas en het verwijderen van de stobben;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 20 m²;
- c. het afgraven of ophogen van gronden, en het graven van poelen;
- d. het egaliseren van gronden;
- e. het dempen van watergangen en/of waterpartijen;
- f. het wijzigen van de waterhuishouding;
- g. aanleggen van onder- en/of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en de daarmee verband houdende constructies en/of installaties.

4.2.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod:

Het in 4.2.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. op gronden die mede zijn bestemd voor 'Waarde - Cultuurhistorie' en reeds in dat kader worden getoetst;
- b. die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
- c. die nodig zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend of die vergunningvrij kunnen worden gebouwd;
- d. die ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend;
- e. die reeds moeten worden gemeld in het kader van de Boswet, met uitzondering van rooien, én worden uitgevoerd in het kader van een beheerplan ter versterking van de ecologische waarde van het bos.

4.2.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

De in 4.2.1 genoemde vergunning mag alleen en moet worden geweigerd indien als gevolg van deze werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de in 4.1 genoemde waarden worden aangetast.

Artikel 5 Groen - Landschappelijke inpassing

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het aanbrengen en instandhouden van beplanting ter landschappelijke inpassing van de paardenbak, conform het landschappelijk inpassingsplan dat in Bijlage 1 Voorwaardelijke verplichting van de regels is opgenomen;
- b. de instandhouding en ontwikkeling van de landschapstypen en hun kernkwaliteiten zoals in artikel 12.1 beschreven;
- c. water en waterberging.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Groen - Landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

Artikel 6 Leiding - Gas

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een gasleiding met de daarbij behorende beschermingszone, waarbij de bestemming Leiding - Gas voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 6.3 te bouwen of te laten bouwen op de voor Leiding - Gas mede bestemde gronden.

6.2.2 Uitzonderingen

Het onder 6.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op kuilvoerplaten en bebouwing ten behoeve van de gasleiding met een maximale bouwhoogte van 4 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 6.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits de bouw verenigbaar is met de belangen van de gasleiding en de leidingbeheerder daarover heeft geadviseerd.

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

6.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor Leiding - Gas aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden :

- a. het afgraven of ophogen van gronden;
- b. het egaliseren van gronden;
- c. het beplanten met diepwortelende beplanting;
- d. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakte verhardingen;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- f. het vellen, rooien van bomen en andere houtopstanden;
- g. aanleggen van onder- en/of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en de daarmee verband houdende constructies en/of installaties.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in 6.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud van de gronden;
- b. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend of die vergunningvrij kunnen worden gebouwd;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerking treding van dit plan;

6.4.3 Toetsingscriteria

De in 6.4.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien:

30-05-2022 14:59

Hulzerdijk 2 Almen: Regels

- a. de werken en/of werkzaamheden nodig zijn voor de realisering of handhaving van de aan de gronden gegeven bestemming, functies of waarden;
- b. de werken en/of werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van de gasleiding en de leidingbeheerder daarover heeft geadviseerd.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 6

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 6 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een middelmatige archeologische verwachting, waarbij de bestemming Waarde - Archeologie 6 voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

Artikel 7 Waarde - Archeologie 6

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 6 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een middelmatige archeologische verwachting, waarbij de bestemming Waarde - Archeologie 6 voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Verbod

Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde - Archeologie 6 mede bestemde gronden.

7.2.2 Uitzonderingen

Het onder 7.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
- b. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
- c. bebouwing waarvan de diepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- d. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.000 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- e. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 7.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 7.3.2 aan de vergunning.

7.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

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

7.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor Waarde - Archeologie 6 aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- b. het verwijderen van funderingen;
- c. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. het aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- h. het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd;
- i. het veranderen van het grondwaterpeil;
- j. het uitvoeren van andere grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. worden uitgevoerd op gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
- b. het archeologisch onderzoek betreffen, of;
- c. een diepte hebben van niet meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld, of;
- d. een gezamenlijke oppervlakte hebben van niet meer dan 1.000 m², of;
- e. het normale onderhoud en beheer betreffen, of;
- f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of;
- g. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 7.4.4 aan de vergunning.

7.4.4 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1, wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie 6 geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 7

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 7 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een middelmatige archeologische verwachting, waarbij de bestemming Waarde - Archeologie 7 voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

8.2.1 Verbod

Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde - Archeologie 7 mede bestemde gronden.

8.2.2 Uitzonderingen

Het onder 8.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
- b. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
- c. bebouwing waarvan de diepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- d. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 2.500 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- e. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 7.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 7.3.2 aan de vergunning.

8.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

8.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden

aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

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

8.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor Waarde - Archeologie 7 aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- b. het verwijderen van funderingen;
- c. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. het aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- h. het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd;
- i. het veranderen van het grondwaterpeil;
- j. het uitvoeren van andere grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploughen, egaliseren en ontginnen van gronden.

8.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 8.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. worden uitgevoerd op gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
- b. het archeologisch onderzoek betreffen, of;
- c. een diepte hebben van niet meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld, of;
- d. een gezamenlijke oppervlakte hebben van niet meer dan 2.500m², of;
- e. het normale onderhoud en beheer betreffen, of;
- f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, of;
- g. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 8.4.4 aan de vergunning.

8.4.4 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

8.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie 7 geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Landschappen

Voor de aangeduide landschapstypen gelden de volgende regels:

12.1.1 Beleid en kernkwaliteiten

Ter plaatse van de aanduiding '**overige zone - landschapstype bos- en landgoederenlandschap**' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het bos- en landgoederenlandschap met de volgende kernkwaliteiten: parkachtige historische tuinen, oude boerderijen en landerijen, bos en houtwallen, afwisseling bos met kleinschalig landschap, boomgroepen en solitaire bomen in weides, lanen met dubbele bomenrijen;

12.1.2 Toetsing

In de desbetreffende bestemmingen is aangegeven of er bij het verlenen van afwijkingen of aanlegvergunningen en bij wijziging van het bestemmingsplan aan het beleid onder 12.1.1 moet worden getoetst en op welke wijze dit moet geschieden.

Plannaam: Lochem Buitengebied

Datum afdruk: 2022-05-24

Naam overheid: Gemeente Lochem

IMRO-versie: IMRO2008

Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2010-12-07

Planidn: NL.IMRO.0262.buBuitengebied2010-BP41

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



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

Legenda



plangebied

Enkelbestemmingen



agrarisch



agrarisch met waarden



bedrijf



bedrijventerrein



bos



centrum



cultuur en ontspanning



detailhandel



dienstverlening



gemengd



groen



horeca



kantoor



maatschappelijk



natuur



overig



recreatie



sport



tuin



verkeer



water



wonen



woongebied

Dubbelbestemmingen



waterstaat



leiding



waarde

Bouwvlakken



bouwvlak

Gebiedsaanduidingen



geluidzone



luchtvaartverkeerzone



vrijwaringszone



milieuzone



veiligheidszone



wetgevingzone



reconstructiewetzone



overige zone

Aanduidingen



bouwaanduiding



functieaanduiding



lettertekenaanduiding



maatvoering

Figuren



as van de weg



dwarsprofiel



gevellijn



hartlijn leiding



relatie



figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten



besluitgebied



besluitvlak



besluitsubvlak

Structuurvisies



plangebied

Gescande kaarten



plangebied

Overige besluiten



plangebied

Artikel 3 Agrarisch

Plan: Buitengebied Lochem 2010
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0262.buBuitengebied2010-BP41

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. met de daarbij behorende agrarische bedrijfsgronden en een agrarisch bouwvlak;
- c. het bestaande aantal bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met inwoning/mantelzorg volgens een algemene afwijking in Artikel 41;
- d. de instandhouding en ontwikkeling van de in 40.2 genoemde landschapstypen en hun kernkwaliteiten;

alsmede voor:

- e. ter plaatse van de aanduiding '**atelier**' een atelier in een voormalige agrarische schuur;
- f. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**' een nieuwe bedrijfswoning;
- g. ter plaatse van de aanduiding '**caravanstalling**' een caravanstalling;
- h. ter plaatse van de aanduiding '**dagrecreatie**', een vijvertuin met boerenspeken en ondersteunende horeca binnen het bouwvlak, en met extensief recreatief medegebruik;
- i. ter plaatse van de aanduiding '**drafbaan**', een drafbaan voor de paardensport;
- j. ter plaatse van de aanduiding '**evenemententerrein**', een evenemententerrein zoals geregeld in 3.4.2;
- k. ter plaatse van de aanduiding '**intensieve kwekerij**', een intensieve kwekerij;
- l. ter plaatse van de aanduiding '**intensieve veehouderij**', een intensieve veehouderij;
- m. ter plaatse van de aanduiding '**natuur- en landschapswaarden**', de ontwikkeling van natuur en landschapswaarden, waterberging en beekherstel;
- n. ter plaatse van de aanduiding '**paardenfokkerij**', een paardenfokkerij;
- o. ter plaatse van de aanduiding '**paardenhouderij**' een paardenhouderij;
- p. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - gebiedsgebonden bedrijf**', gebiedsgebonden bedrijvigheid;
- q. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - pelsdierhouderij**' een pelsdierhouderij;
- r. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van detailhandel – meubeltoonzaal**', een meubeltoonzaal;
- s. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van maatschappelijk - zorgtuin**', een zorgtuin;
- t. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van recreatie - ballonvaartcentrum**', een ballonvaartcentrum met dagrecreatieve activiteiten;
- u. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van recreatie - boerengolf**', boerengolf;
- v. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van recreatie - kamperen bij de boer**', kamperen bij de boer zoals nader geregeld in 3.4.4;
- w. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van recreatie - paardenbak**', een paardenbak zonder verlichting;
- x. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van sport - klootschietbaan**' een klootschietbaan;
- y. ter plaatse van de aanduiding '**viskwekerij**' een viskwekerij;
- z. ter plaatse van de aanduiding '**ijsbaan**' een ijsbaan;
- aa. ter plaatse van de aanduiding '**zorgboerderij**' een therapeutisch woon- en agrarische werkgemeenschap;

met dien verstande dat:

- ab. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch – voeropslag**', uitsluitend kuilvoeropslag is toegestaan.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

3.2.1 Algemeen:

- a. de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat:
 1. buiten het bouwvlak wel terreinafscheidingen zijn toegestaan en de bestaande veldschuren buiten het bouwvlak in hun huidige omvang mogen worden gehandhaafd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – schuilgelegenheid en berging', een schuilgelegenheid, rust- en toilettruimte en berging buiten het bouwvlak is toegestaan met een oppervlakte van maximaal 30 m², een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter;

24-05-2022 12:17

Buitengebied Lochem 2010: Artikel 3 Agrarisch

3. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve kwekerij', tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' zonder afwijking geen uitbreiding van de vloeroppervlakte van veestallen van een intensieve veehouderij is toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' intensieve veehouderij is toegestaan tot een bebouwde oppervlakte van maximaal 1 hectare, dan wel de bestaande grotere oppervlakte;
- c. binnen het bouwvlak zijn uitsluitend bouwwerken ten behoeve van één agrarisch bedrijf toegestaan.

3.2.2 Agrarische bedrijfswoning:

- a. de vergroting van de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan:

bestaande inhoud bedrijfswoning	Vergroting tot maximaal
kleiner dan 550 m ³	600 m ³
tussen 550 en 600 m ³	20%
tussen 600 m ³ en 750 m ³	15% tot een maximum van 750 m ³
groter dan 750 m ³	handhaven bestaande woning

- b. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter;
- c. herbouw van een bedrijfswoning is mogelijk ter plaatse van de bebouwingscontour van de huidige bedrijfswoning, of op een locatie die maximaal 10 meter van de huidige bebouwingscontour is gesitueerd (behoudens afwijking volgens artikel 41 van deze regels);
- d. de oppervlakte van de bij een woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag tezamen niet meer dan 75 m² bedragen;
- e. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6,5 meter;
- f. wanneer de bestaande goot- en/of bouwhoogtes al hoger zijn, gelden deze bestaande hogere maten als maximum bij een uitbreiding of herbouw.

3.2.3 Agrarische bedrijfsgebouwen:

- a. de goothoogte van de bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 12 meter;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve kwekerij' mag de goothoogte van kassen niet meer bedragen dan 4 meter en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter;
- c. bij veestallen mag alleen de begane grond worden ingevuld met dierplaatsen en zijn zonder afwijking volgens 3.3 geen etagestallen toegestaan.

3.2.4 Gebiedsgebonden bedrijf:

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gebiedsgebonden bedrijf' is maximaal 2.000 m² bedrijfsgebouwen toegestaan ten behoeve van de gebiedsgebonden bedrijvigheid.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de volgende bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan:

Bouwwerken, geen gebouwen	Bouwhoogte in meters
Sleufsilo's	2,5 m
Mestsilo's	8,5 m
Windturbine	15 m
Voedersilo's	15 m
Overkappingen	4 m
Verlichtings- en vlaggenmasten	8 m

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0262.buBuitengebied2010-BP41/r_NL.IMRO.0262.buBuitengebied2010-BP41_2.3.html

2/7

(Schotel)antennes	10 m
Overige	6 m
Terreinafscheidingen binnen het bouwvlak	1 m, voor de voorgevel van de bedrijfswoning; 1,5 m geldt, rond aangeduide paardenbakken; 2 m, elders binnen het bouwvlak.
Terreinafscheidingen buiten het bouwvlak, uitsluitend ten behoeve van het agrarische grondgebruik met een constructie die niet onoverkomelijk is voor de passage van kleine zoogdieren en amfibieën	1,50 m
Ter plaatse van de aanduiding 'intensieve kwekerij' de volgende tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak: folies lage tunnels hagelnetten schaduwhallen wandelkappen regenkappen vraatnetten boomteelthekken	 " 1,50 m 3 m 3 m 3 m 3 m 3 m 3 m

b. de oppervlakte van een paardenbak mag niet meer dan 1.200 m² bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels:

- voor de uitbreiding van de veestallen van een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', mits de uitbreiding aantoonbaar noodzakelijk is om te voldoen aan de wettelijke eisen van dierenwelzijn en/of veterinaire gezondheid;
- voor de bouw van etagestallen, mits de ammoniakemissie daardoor niet toeneemt ten opzichte van de emissie volgens de bestaande milieuvergunning en het bedrijf landschappelijk wordt ingepast;
- voor veestallen bij een grondgebonden agrarisch bedrijf met een bouwhoogte van 15 meter, mits de maximale goothoogte van 6 meter niet wordt overschreden en het bedrijf landschappelijk wordt ingepast;
- voor een tweede of derde agrarische bedrijfswoning binnen het agrarische bouwvlak, mits:
 - vooraf advies is ingewonnen bij de Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen of een andere deskundige, omtrent de bedrijfsmatige noodzaak in verband met de aard (controle en toezicht buiten normale werkuren en op niet voorziene tijdstippen), omvang en continuïteit van het bedrijf;
 - de nieuwe woning landschappelijk wordt ingepast met beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse;
 - de inhoud van een tweede of derde bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen (en niet verder worden vergroot), de goothoogte niet meer dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter;
 - kan worden voldaan aan de normen volgens de Wet geluidhinder.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

3.4.1 Dagrecreatie:

Ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie' mag maximaal 350 m² van de bebouwde oppervlakte van de gronden worden gebruikt voor recreatieve doeleinden, waarvan maximaal 180 m² mag worden gebruikt voor ondersteunende horeca.

3.4.2 Evenemententerrein:

Ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' is maximaal 6 keer per jaar een evenement toegestaan, mits de duur van een evenement niet meer dan 15 dagen per evenement bedraagt, inclusief het opbouwen en afbreken van

voorzieningen ten behoeve van het evenement. Gedurende een evenement kan het terrein of een gedeelte daarvan ook dienst doen als parkeerterrein.

3.4.3 Hervestiging van een intensieve veehouderij:

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' is de hervestiging van een intensieve veehouderij niet toegestaan.

3.4.4 Kamperen bij de boer:

Ter plaatse van de aanduiding 'kamperen bij de boer' is uitsluitend een kleinschalig kampeerterrein toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. in het kampeerseizoen van 15 maart tot en met 31 oktober, zijn maximaal 90 personen en 30 kampeermiddelen toegestaan, met uitzondering van stacaravans;
- b. buiten het kampeerseizoen mogen geen kampeermiddelen worden geplaatst of aanwezig zijn;
- c. maximaal 50 m² van de bedrijfsgebouwen voor kamperen bij de boer wordt aangewend.

3.4.5 Kleinschalige nevenactiviteiten:

Bij een agrarisch bedrijf zijn kleinschalige nevenactiviteiten uitsluitend met een afwijking volgens lid 3.5 toegestaan.

3.4.6 Paardenbakken:

De oppervlakte van een paardenbak mag niet meer dan 1.200 m² bedragen.

3.4.7 Zorgboerderij:

Ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij' wordt het gebruik van gronden en opstallen voor dagbesteding in het kader van een hulp- of zorgvraag, zonder combinatie met de uitoefening van een agrarisch bedrijf, aangemerkt als gebruik in strijd met dit bestemmingsplan.

3.4.8 Wijnranken:

Op de agrarische gronden zijn wijnranken tot een maximale oppervlakte van 1 hectare, toegestaan zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels:

3.5.1 Kleinschalige nevenactiviteiten:

voor één of meer kleinschalige nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf, mits:

- a. uitsluitend nevenactiviteiten worden toegelaten die voorkomen op de Lijst van kleinschalige nevenactiviteiten in Bijlage 3 of die naar aard en invloed op de omgeving daarmee vergelijkbaar zijn;
- b. per agrarisch bedrijf niet meer dan 25% van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen voor deze nevenactiviteit(en) wordt gebruikt, tot een maximum van 350 m² en met inachtneming van het bepaalde ten aanzien van agrarische horeca;
- c. per agrarisch bedrijf niet meer dan 50 m² voor agrarisch horeca wordt gebruikt;
- d. de kleinschalige nevenactiviteiten niet worden toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone-landbouwonontwikkelingsgebied';
- e. op de gronden die mede zijn bestemd voor 'Leiding-Hoogspanningsverbinding' geen kleinschalige nevenactiviteiten worden toegestaan, waarbij kinderen langdurig verblijven onder de hoogspanningsleidingen, zoals een kinderdagopvang of een zorgboerderij;
- f. voor de kleinschalige nevenactiviteiten gebruik wordt gemaakt van de bestaande bedrijfsgebouwen;
- g. geen kleinschalige nevenactiviteiten worden toegelaten buiten het bouwvlak.

3.5.2 Kamperen bij de boer:

voor kamperen bij de boer, mits:

- a. uitsluitend gekampeerd wordt in het kampeerseizoen van 15 maart tot en met 31 oktober;
- b. maximaal 90 personen en 30 kampeermiddelen worden toegestaan, met uitzondering van stacaravans;
- c. geen kampeermiddelen worden geplaatst of aanwezig zijn buiten het kampeerseizoen;
- d. maximaal 50 m² van de bedrijfsgebouwen voor kamperen bij de boer wordt aangewend;
- e. de kampeermiddelen mogen uitsluitend buiten het bouwvlak worden geplaatst op gronden die grenzen aan het bijbehorende agrarische bouwvlak;
- f. de kampeermiddelen buiten het bouwvlak mogen niet binnen een straal van 50 meter van een woning van derden worden geplaatst;
- g. buiten het bouwvlak mag niet meer dan 5.000 m² oppervlakte voor het kamperen bij de boer worden aangewend;
- h. ter plaatse van de aanduidingen 'open broekgebied', 'rivierenlandschap' en 'essen en enken' is buiten het bouwvlak geen kamperen bij de boer toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'beschermingszone natte landnatuur' is kamperen bij de boer buiten het bouwvlak alleen toegestaan met een positief advies van het waterschap;
- j. door de plaatsing van kampeermiddelen buiten het bouwvlak mogen de landschappelijke kernkwaliteiten van het ter plaatse aanwezige landschapstype zoals beschreven in artikel 40.2 niet worden aangetast;
- k. het terrein moet landschappelijk worden ingepast met beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse.

3.5.3 Bed&Breakfast (b&b):

voor een bed&breakfast, mits:

- a. alleen de woning of een bijgebouw voor de b&b worden gebruikt;
- b. er niet meer dan 3 kamers worden ingezet voor het recreatief nachtverblijf in de b&b;
- c. de b&b-kamers niet worden gebruikt door meer dan 2 personen;
- d. de b&b niet wordt gebruikt voor permanente bewoning of tijdelijke huisvesting;
- e. de bestaande bebouwing niet wordt uitgebreid ten behoeve van de b&b;
- f. de b&b niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.

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

3.6.1 Verbod:

Het is verboden om de in de '[Omgevingsvergunningenstelsel Agrarisch](#)' in [Bijlage 1](#) genoemde werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

3.6.2 Uitzonderingen op het verbod:

Het in [3.6.1](#) genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. die plaatsvinden binnen het agrarische bouwvlak;
- b. die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
- c. die nodig zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend of die vergunningvrij kunnen worden gebouwd;
- d. die reeds moeten worden gemeld in het kader van de Boswet;
- e. die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.

3.6.3 Voorwaarden voor vergunningverlening:

De in [3.6.1](#) genoemde vergunning mag alleen en moet worden geweigerd indien:

- a. als gevolg van deze werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de in [3.1](#) genoemde landschapswaarden worden aangetast;
- b. niet kan worden voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in de '[Omgevingsvergunningenstelsel Agrarisch](#)' in [Bijlage 1](#).

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch' geheel of gedeeltelijk te wijzigen:

3.7.1 Intensieve kwekerij:

voor het aanwijzen van gronden voor 'intensieve kwekerij' of het vergroten van de aanduiding 'intensieve kwekerij', mits:

- a. het niet gaat om de nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf;
- b. niet ter plaatse van de aanduidingen 'open broekgebied' en 'essen en enken';
- c. niet ter plaatse van de aanduiding 'beschermingszone natte landnatuur';
- d. de landschappelijke kernkwaliteiten ter plaatse daardoor niet worden aangetast;
- e. de omvang van de desbetreffende intensieve kwekerij niet meer dan 5 hectare bedraagt.

3.7.2 Omschakeling naar 'intensieve veehouderij':

voor de omschakeling van een grondgebonden of gemengd agrarisch bedrijf, naar een intensieve veehouderij door het aanduiden van gronden voor een intensieve veehouderij, mits:

- a. een dergelijke omschakeling niet wordt toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' niet meer dan 1 hectare van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen wordt gebruikt voor een intensieve veehouderij, de ammoniakemissie daardoor niet toeneemt ten opzichte van de emissie volgens de bestaande milieuvergunning en het bedrijf landschappelijk wordt ingepast;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' niet meer dan 1,5 hectare van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen wordt gebruikt voor een intensieve veehouderij.

3.7.3 Vergroting bouwvlak:

voor de vergroting van een agrarisch bouwvlak, mits:

- a. de omvang van het bouwvlak na vergroting maximaal 3 hectare bedraagt, tenzij in de aanvullende regels voor intensieve veehouderijen een andere maximum omvang is bepaald;
- b. het gaat om een volwaardig agrarisch bedrijf volgens een deskundigenrapport;
- c. er een bedrijfseconomische dan wel bedrijfslogistieke noodzaak voor uitbreiding bestaat volgens een deskundigenrapport;
- d. er een concreet bouw- en inrichtingsplan aan ten grondslag ligt;
- e. de ter plaatse aanwezige landschappelijke kernkwaliteiten zoals beschreven in 40.2 daardoor niet worden aangetast;
- f. de bebouwing landschappelijk wordt ingepast met beplanting die eigen is aan het landschapstype ter plaatse;
- g. ter plaatse van de aanduidingen 'essen en enken', 'open broekgebieden' en 'rivierenlandschap' een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld;
- h. niet ter plaatse van de aanduiding 'beschermingszone natte landnatuur';
- i. het woon- en leefklimaat voor woningen van derden daardoor niet wordt aangetast.

3.7.4 Vergroting bouwvlak intensieve veehouderij:

voor het vergroten van een agrarisch bouwvlak voor een intensieve veehouderij, mits:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' uitsluitend een vergroting ten behoeve van een intensieve veehouderij wordt toegestaan indien deze vergroting aantoonbaar noodzakelijk is om te voldoen aan de wettelijke eisen van dierenwelzijn en/of veterinaire gezondheid;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' uitsluitend een vergroting tot maximaal 1 hectare wordt toegestaan, tenzij de vergroting nodig is voor het samenvoegen van meer bedrijfslocaties van één bedrijf naar één bedrijfslocatie, en daardoor veterinaire of bedrijfseconomische voordelen ontstaan, en er ook qua omgevingsfactoren een betere situatie ontstaat;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied' een vergroting tot maximaal 1,5 hectare wordt toegestaan;
- d. niet ter plaatse van de aanduiding 'beschermingszone natte landnatuur';
- e. bij de vergroting ten behoeve van een intensieve veehouderij ook de regels voor vergroting van het bouwvlak in sublid 3.7.3 in acht worden genomen.

3.7.5 Vormaanpassing bouwvlak:

voor de vormaanpassing van het agrarische bouwvlak, mits:

- a. de oppervlakte van het agrarische bouwvlak per saldo gelijk blijft;

24-05-2022 12:17

Buitengebied Lochem 2010: Artikel 3 Agrarisch

- b. de ter plaatse aanwezige landschappelijke kernkwaliteiten zoals beschreven in 40.2 daardoor niet worden aangetast;
- c. niet ter plaatse van de aanduiding 'essen en enken';
- d. niet ter plaatse van de aanduiding 'beschermingszone natte landnatuur';
- e. het woon- en leefklimaat op de aangrenzende gronden daardoor niet wordt aangetast.

Artikel 32 Waarde - Archeologie - 2

Plan: Buitengebied Lochem 2010
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0262.buBuitengebied2010-BP41

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge archeologische verwachtingswaarde, waaronder esdekken, waarbij de bestemming Waarde - Archeologie - 2 voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

32.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

32.2.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 32.3 te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde - Archeologie - 2 mede bestemde gronden.

32.2.2 Uitzonderingen

Het onder 32.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. gronden waarvan uit documenten blijkt dat deze reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 40 centimeter;
- b. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
- c. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 40 centimeter en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- d. bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'essen en enken', waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
- e. bebouwing op de overige terreinen met een hoge verwachtingswaarde waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 500 m²;
- f. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

32.3 Afwijken van de bouwregels

32.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 32.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften aan de vergunning.

32.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

32.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

32.4 Omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

32.4.1 Verbod

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0262.buBuitengebied2010-BP41/r_NL.IMRO.0262.buBuitengebied2010-BP41_2.32.html

1/2

Het is verboden om op de voor Waarde - Archeologie - 2 aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder een omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

- a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 40 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- c. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden, met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² ter plaatse van de aanduiding 'essen en enken' of met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 500 m² op overige terreinen met een hoge archeologische verwachtingswaarde;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 40 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- f. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 40 centimeter onder het bestaande maaiveld;
- g. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- h. andere groundbewerkingen op een diepte van meer dan 40 centimeter onder het bestaande maaiveld.

32.4.2 Uitzonderingen

Het onder 32.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treding van het bestemmingsplan, of die het archeologisch onderzoek betreffen.

32.4.3 Toetsingscriteria

De aanlegvergunning wordt verleend, indien de in 32.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

32.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

32.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

32.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie - 2 geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 40 Algemene aanduidingsregels

Plan: Buitengebied Lochem 2010
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0262.buBuitengebied2010-BP41

40.1 Reconstructiewetzones

Voor de reconstructiewetzones gelden de volgende regels:

- Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' geldt voor intensieve veehouderijen het bepaalde daaromtrent in de bestemmingen [Agrarisch](#) in [Artikel 3](#) en [Agrarisch met waarden](#) in [Artikel 4](#);
- ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone-landbouwontwikkelingsgebied' geldt voor intensieve veehouderijen het bepaalde daaromtrent in de bestemmingen [Agrarisch](#) in [Artikel 3](#) en [Agrarisch met waarden](#) in [Artikel 4](#);
- ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied' geldt voor intensieve veehouderijen het bepaalde daaromtrent in de bestemmingen [Agrarisch](#) in [Artikel 3](#) en [Agrarisch met waarden](#) in [Artikel 4](#).

40.2 Landschapstypen

Voor de aangeduide landschapstypen gelden de volgende regels:

40.2.1 Beleid en kernkwaliteiten:

- Ter plaatse van de aanduiding '**beekdallandschap**' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het beekdallandschap met de volgende kernkwaliteiten: oost-west stromende beken, open dalen met veel hoogteverschillen, wegen, bebouwing en hoog opgaande beplanting evenwijdig aan dan wel haaks op de beken en gesitueerd aan de rand van het beekdal op de overgang naar andere landschapstypen;
- Ter plaatse van de aanduiding '**bos- en landgoederenlandschap**' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het bos- en landgoederenlandschap met de volgende kernkwaliteiten: parkachtige historische tuinen, oude boerderijen en landerijen, bos en houtwallen, afwisseling bos met kleinschalig landschap, boomgroepen en solitaire bomen in weides, lanen met dubbele bomenrijen;
- Ter plaatse van de aanduiding '**essenlandschap**' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het essenlandschap met de volgende kernkwaliteiten: microreliëf in de vorm van grote essen en steilranden, perceelrandbeplanting, houtwallen en houthakbosjes, onregelmatige verkeveling, grillige wegenstructuur, oude boerderijen en open essen en enken;
- Ter plaatse van de aanduiding '**kleinschalig kampenlandschap**', het kleinschalig kampenlandschap met kleinschalig landschap, microreliëf in de vorm van eenmansessen en steilranden, perceelrandbeplanting, houtwallen en houthakbosjes, grillige wegenstructuur met beplanting en open essen en enken;
- Ter plaatse van de aanduiding '**open broekgebied**' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het open broekgebied met de volgende kernkwaliteiten: vlak en open landschap met een regelmatig verkavelingspatroon, sloten, rechte wegen en grote open ruimten met weinig beplanting in de vorm van kleine bouselementen en houtwallen;
- Ter plaatse van de aanduiding '**rivierenlandschap**' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van het rivierenlandschap van het IJsseldal met de volgende kernkwaliteiten: openheid, natuurlijk karakter met nauwelijks bebouwing, afwisseling van hoge en lage delen, stroomruggen, stangen, zandgaten en wielen, zomer- en winterdijk;
- Ter plaatse van de aanduiding '**stuwwal**' is het beleid gericht op de instandhouding en de ontwikkeling van de stuwwal Lochem met de volgende kernkwaliteiten: het macroreliëf van de stuwwal, doorzichten, perceelrandbeplanting, de combinatie van bos op de oost- en westhelling en een krans van open essen en enken.

40.2.2 Toetsing:

In de desbetreffende bestemmingen is aangegeven of er bij het verlenen van afwijkingen of aanlegvergunningen en bij wijziging van het bestemmingsplan aan het beleid onder [40.2.1](#) moet worden getoetst en op welke wijze dit moet geschieden.

40.3 Essen en enken

Ter plaatse van de aanduiding 'essen en enken' is het beleid gericht op het open houden van de essen en enken en is in de bestemmingen [Agrarisch](#) in [Artikel 3](#) en [Agrarisch met waarden](#) in [Artikel 4](#) aangegeven of er bij het verlenen van afwijkingen of aanlegvergunningen en bij wijziging van het bestemmingsplan aan dit beleid moet worden getoetst en op welke wijze.

40.4 Beschermingszone natte landnatuur

Ter plaatse van de aanduiding 'beschermingszone natte landnatuur' is het beleid gericht op de instandhouding van natte natuur en is in de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden aangegeven of er bij het verlenen van afwijkingen of aanlegvergunningen en bij de wijziging van het bestemmingsplan aan dit beleid moet worden getoetst en op welke wijze.

40.5 Weidevogelgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'weidevogelgebied' is het beleid gericht op de instandhouding van het weidevogelgebieden en is in de bestemmingen Agrarisch in Artikel 3 en Agrarisch met waarden in Artikel 4 aangegeven of er bij het verlenen van afwijkingen of aanlegvergunningen en bij wijziging van het bestemmingsplan aan dit beleid moet worden getoetst en op welke wijze.

40.6 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' is geen gebruik van gronden en bouwwerken toegestaan met nadelige effecten voor het gebruik van grondwater voor de drinkwaterconsumptie.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' hebben de gronden mede een functie ten behoeve van het waterwingebied en is bij een functiewijzigingen uitsluitend een bestemming toegestaan die geen hoger grondwaterisico met zich meebrengt dan de geldende bestemming.

40.7 Milieuzone - waterwingebied

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - waterwingebied' functioneren de gronden mede als waterwingebied en zijn bij functiewijzigingen uitsluitend bestemmingen ten behoeve van de waterwinning toegestaan.

Bij het gebruik van gronden en bouwwerken in het waterwingebied dient rekening te worden gehouden met het bepaalde daaromtrent in de Provinciale Milieuverordening.

40.8 Antennemast

Ter plaatse van de bouwaanduiding Antennemast is een antennemast toegestaan met een bouwhoogte van 40 meter, inclusief een eventuele antennedragers, en met bijbehorende bevestigingsconstructies, techniekkasten en hekwerken.

40.9 Vrijwaringszone-straatpad

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-straatpad' is geen bebouwing toelaatbaar met een hoogte van meer dan 40 meter.

40.10 Vrijwaringszone-laagvliegroue straaljagers

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone laagvliegroue voor straaljager' geldt een laagvliegroue voor straaljagers en is geen bebouwing hoger dan 40 meter toegestaan.

Bijlage

45778_Rapport Bodemloket.pdf



Rapport Bodemloket

Datum: 24-5-2022



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
- Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

- 1 [Algemeen](#)
- 2 [Disclaimer](#)

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

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

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

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45778.pdf

UITTREKSEL

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

betreft openbare executoriale verkoop: percelen grond gelegen aan de
Wagenvoortsdijk te Almen

Vandaag, drie juni tweeduizend tweeëntwintig, verscheen voor mij, mr. JEROEN FRANCISCUS MARIA SCHOOT, Notaris te Doetinchem:

ENZOVOORTS

VOORAF

De verschenen persoon verzocht aan mij, Notaris, over te gaan tot vaststelling van de Bijzondere Veilingvoorwaarden betreffende de voorgenomen openbare executoriale verkoop van de volgende Registergoederen:

REGISTERGOED

- a. een perceel grond (landbouwgrond), gelegen aan de Wagenvoortsdijk te Almen, belast met twee nader te omschrijven zakelijke rechten, kadastraal bekend gemeente **Gorssel**, sectie **F** nummer **1257**, groot vijf hectare, één are en vijfennegentig centiare (5 ha, 1 a en 95 ca),
hierna afzonderlijk: **Registergoed I** of: **Kavel I**;
- b. een perceel grond (landbouwgrond), gelegen aan de Wagenvoortsdijk te Almen, kadastraal bekend gemeente **Gorssel**, sectie **F** nummer **424**, groot zesenzeventig are en veertig centiare (76 a en 40 ca),
hierna afzonderlijk: **Registergoed II** of: **Kavel II**,

Registergoed I en Registergoed II hierna samen: **Registergoed**, daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek.

Registergoed I en Registergoed II zullen zowel als één kavel (in massa) als afzonderlijke kavels worden geveild.

Zakelijke rechten

Registergoed I is blijkens de kadastrale registratie (deels) belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b Belemmeringenwet ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Gasunie Transport Services B.V., statutair gevestigd te Groningen, kantoorhoudende te 9727 KC Groningen, Conourslaan 17, handelsregisternummer: 02084889 alsmede met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b Belemmeringenwet ten behoeve van de publiekrechtelijke rechtspersoon: Gemeente Lochem, gevestigd te Lochem, kantoorhoudende te 7241 CR Lochem, Hanzeweg 8, handelsregisternummer: 08215192.

ENZOVOORTS

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen) (hierna: **AVVE**), vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien, verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129.

Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de AVVE, daarbij geldt tevens dat de in AVVE genoemde begrippen, welk zijn aangeduid met een hoofdletter, ook in deze akte met een hoofdletter worden aangeduid.

De AVVE worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt afgeweken in de boven deze AVVE prevalerende:

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Wijze van veilen

De Veiling geschiedt in één zitting bij Inzet en Afslag op **zeven juli tweeduizend tweeëntwintig vanaf negen uur en dertig minuten uur (9:30 uur)** via www.openbareverkoop.nl, ten overstaan van mr. J.F.M. Schoot dan wel diens waarnemer of één van de andere (toegevoegd) notarissen van Van Weeghel Doppenberg Kamps Notarissen te Doetinchem door middel van een zogenaamde internet-only Veiling.

Vanaf genoemd tijdstip zal een veilingssessie plaatsvinden waarbij naast het Registergoed mogelijk ook andere registergoederen aansluitend na elkaar worden aangeboden. De volgorde van de Veiling van de verschillende objecten zal kort voor aanvang van de Veiling worden bepaald, en op de Website kenbaar zijn. Het exacte tijdstip waarop het Registergoed wordt geveild is daarmee afhankelijk van de volgorde waarin de objecten worden geveild.

De executoriale verkoop is een **INTERNETVEILING** zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 van de AVVE.

Bekendmaking

De Veiling is bekend gemaakt via de Website Openbareverkoop.nl. In bedoelde bekendmaking is onder meer vermeld:

- a. dat sprake is van een executoriale verkoop; en
- b. dat tot veertien (14) dagen vóór de voor de voor de veiling vastgestelde datum een bieding kan worden uitgebracht door middel van een aan de Notaris gerichte schriftelijke verklaring.

Betaling Koopprijs

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de Notariële verklaring van betaling voor het geheel of een gedeelte op een later tijdstip plaatsvindt. Elk risico verbonden aan zodanig door Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. Conform artikel 10, lid 1, sub c, AVVE bepaalde moet de Koopprijs uiterlijk zes weken na Gunning worden betaald voor zeventien uur (17:00 uur), ten kantore van mij, Notaris, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan mij, Notaris, het aldus ontvangene uit te keren aan wie dit behoort.

Belastingen

Voor zover Verkoper bekend, is ter zake de Levering van het Registergoed geen omzetbelasting, doch wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Het tarief is gebaseerd op de wetgeving die geldt op het moment dat Koper de eigendom van het Registergoed verkrijgt, in beginsel is dat acht procent (8%). De verschuldigde overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper. Indien en voor zover de Koper het Registergoed bedrijfsmatig gaat exploiteren ten behoeve van de landbouw, is op grond van artikel 15 lid 1 onderdeel q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer geen overdrachtsbelasting verschuldigd ter zake van de verkrijging van de betreffende onderdelen van het Registergoed. De overdrachtsbelasting die door toepassing van deze vrijstelling niet wordt geheven, is alsnog verschuldigd indien de exploitatie als zodanig niet gedurende ten minste tien (10) jaren wordt voortgezet. Indien Koper een beroep wenst te doen op voormelde vrijstelling, dient Koper terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de Koopprijs, een met stukken en bescheiden onderbouwde verklaring omtrent de voorgenomen landbouwbedrijfsmatige exploitatie aan de Veilinghouder te verstrekken.

Een beroep op voormschreven vrijstelling komt geheel en uitsluitend ter beoordeling van en voor rekening en risico van Koper.

Indien en voor zover de Koper de tot het Registergoed behorende natuurgrond geheel of nagenoeg geheel duurzaam afstemt op het behoud en de ontwikkeling van de natuur en landschap, is op grond van artikel 15 lid 1 onderdeel s van de Wet op belastingen van rechtsverkeer geen overdrachtsbelasting verschuldigd ter zake van de verkrijging van de betreffende onderdelen van het Registergoed. De overdrachtsbelasting die door toepassing van deze vrijstelling niet wordt geheven, is alsnog verschuldigd indien binnen tien (10) jaren na de verkrijging niet langer sprake is van natuurgrond. Indien Koper een beroep wenst te doen op voormelde

vrijstelling, dient Koper terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de Koopprijs, een met stukken en bescheiden onderbouwde verklaring omtrent de voorgenomen duurzame afstemming op het behoud en ontwikkeling van natuur en landschap aan de Veilinghouder te verstrekken.

Een beroep op voormschreven vrijstelling komt geheel en uitsluitend ter beoordeling van en voor rekening en risico van Koper.

Indien en voor zover vorenbedoelde vrijstellingen van overdrachtsbelasting ter zake van de verkrijging van de tot het Registergoed behorende cultuurgrond of natuurgrond van toepassing is, zal de Koopprijs conform het in opdracht van Verkoper opgestelde taxatierapport de dato één juni tweeduizend tweeëntwintig worden toegerekend aan de verschillende onderdelen van het Registergoed, te weten afgerond achtennegentig en zevenenvijftig honderdste procent (98,57%) procent aan de cultuurgrond en één en drieënveertig honderdste procent (1,43%) aan de natuurgrond.

Ter zake van de levering van het Registergoed wordt (voor zover relevant) een beroep gedaan op de goedkeuring uit onderdeel 5.4 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van negentien september tweeduizend dertien, nr. BLKB2013/1686, zodat artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten toepassing blijft en het Registergoed niet wordt geacht aan en vervolgens door de Notaris te zijn geleverd.

Met het doen van een bieding stemt de Koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen.

Uitdrukkelijke afwijkingen van – en aanvullingen op de AVVE

In opdracht van Verkoper wordt in ieder geval op de volgende onderdelen afgeweken van de AVVE casu quo worden de AVVE aangevuld als volgt:

- a. Bij de begrippen (definities) dient onder punt 5 *Akte de command* deze rechtsfiguur niet beperkt te worden tot de gevallen waarin sprake is van lastgeving of volmacht.

Onder de Akte de command kan ook worden begrepen contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159). Ingeval sprake is van schuldovername blijft de oorspronkelijke Bieder hoofdelijk mede verbonden en is het in artikel 5 van de AVVE bepaalde van overeenkomstige toepassing op de oorspronkelijke Bieder.

- b. De omschrijvingsverplichting in artikel 1 AVVE is slechts een inspanningsverplichting van Verkoper.
- c. De inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de Inzetter) en op één bankrekeningnummer uitbetaald. De inzetpremie komt ten laste van Verkoper.

De inzetpremie bedraagt één procent (1%) van de Inzetsom.

- d. Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.
Indien het Registergoed bij Afmijning in combinatie wordt verkocht, heeft elke afzonderlijk Inzetter recht op een Inzetpremie.
- e. Aan artikel 15, lid 1, AVVE wordt toegevoegd:

Van Koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt op alle in vermeld artikel 15, lid 1, vermelde punten, dan wel dat hij, als hij dit onderzoek achterwege laat of heeft gelaten, welbewust de daaraan verbonden risico's heeft aanvaard zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper aanvaardt niet alleen de in deze akte vermelde aan het Registergoed verbonden erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, doch ook die, welke niet vermeld zouden zijn in deze akte en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

Het Registergoed wordt, indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden niet anders bepalen, verkocht vrij van daarop rustende rechten of beperkingen, voor zover deze niet door Verkoper geëerbiedigd of aanvaard behoeven te worden.

Kosten en overige heffingen en belastingen

Het Registergoed is een niet voor bewoning bestemde onroerende zaak. Doch komen, in afwijking van artikel 9 lid 2 van de AVVE, voor rekening van Koper de kosten als bepaald in artikel 9 lid 1 van de AVVE, zijnde:

- a. de overdrachtsbelasting en de verschuldigde omzetbelasting;
- b. het honorarium van de notaris;
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherches;
- d. de kosten van ontruiming;
- e. eventueel verschuldigde omzetbelasting over de hiervoor genoemde bedragen.

De onroerende zaak belasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed over het lopende jaar, komen voor rekening van de Koper vanaf de voor de levering bepaalde dag of zoveel later als ingevolge deze Bijzondere Veilingvoorwaarden de Koopprijs moet worden betaald. Verrekening vindt niet plaats door middels van de naar aanleiding van deze Veiling op te maken nota van afrekening.

Voor een specificatie van het honorarium en de kosten wordt verwezen naar Openbareverkoop.nl.

Gebruik van het Registergoed

Het Registergoed is, voor zover bekend, op dit moment in gebruik bij de Rechthebbende.

Er zijn Verkoper geen huur- of pachtcontracten bekend. De Koper aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de feitelijke levering blijkt te bevinden.

Voor zover na de Veiling blijkt dat sprake is van gebruik door de Rechthebbende en/of personen die zich zonder recht of titel in het Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de Koper, kan de Koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze zoals in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. De ontruiming komt voor rekening en risico van de Koper. De Verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de Koper tot ontruiming.

Risico-overgang bij Veiling

Het Registergoed is geen tot bewoning bestemd onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 19 van de AVVE is het Registergoed voor risico van Koper vanaf het moment van Gunning.

Voorbehoud recht van beraad

Verkoper maakt, tenzij Verkoper blijkt het proces-verbaal van Inzet en Afslag bij Inzet en Afslag direct tot Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad als vermeld in artikel 8 AVVE.

Onderhandse biedingen

Onderhandse biedingen overeenkomstig artikel 547 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering worden geacht te zijn uitgebracht op basis van de bepalingen en voorwaarden als opgenomen in de door Verkoper goedgekeurde en bij mij, Notaris, verkrijgbare model koopovereenkomst.

Gegoeheid en identificatie

De gegoeheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE moet door de bieder worden aangetoond door het stellen van een waarborg als bedoeld in artikel 12 AVVE vóór de gunning.

De Bieder, Koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de Notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

Onderhandse verkoop

a. Risico-overgang

Het Registergoed is geen tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 19 van de AVVE is het Registergoed voor risico van Koper vanaf het moment van de goedkeuring.

b. Waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van Koper tot betaling van de waarborgsom.

c. Koopovereenkomst

1. Direct nadat Verkoper, de rechthebbende of de Beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het Bod van Koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.
2. De koopovereenkomst wordt door de Notaris opgemaakt en vastgelegd en vervolgens ondertekend door Koper en degene die het verzoek tot Onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de Notaris moet Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de Notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.
3. Koper dient minimaal drie dagen nadat de sluitingstermijn van onderhandse biedingen is verstreken, beschikbaar te zijn voor het tekenen van een koopovereenkomst.

d. Verzoekschriftprocedure

1. In het belang van de Rechthebbende en/of Schuldenaar kan Verkoper besluiten de hiervoor onder c. bedoelde koopovereenkomst niet in bij de rechtbank in te dienen of, na indiening, in te trekken zonder dat Verkoper gehouden is aan Koper schade te vergoeden.
2. Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. Koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als Koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van Koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
3. Koper en de partij die de koopovereenkomst met Koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontnemen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
4. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als Verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de Bieder de waarborgsom geheel terug.

Wijze van veilen, verkaveling

De Veiling is een INTERNETVEILING zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 van de AVVE. De Veiling vindt plaats in één zitting. De Inzet vindt plaats bij opbod en de Afslag aansluitend bij afmijning via de Website.

Het bieden tijdens de Veiling vindt plaats via www.openbareverkoop.nl.

Het Registergoed wordt bij de Inzet per kavel apart en bij de Afslag per kavel apart en in de volgende combinaties geveild, en wel als volgt:

- Kavel I, zijnde Registergoed I, afzonderlijk;
- Kavel II, zijnde Registergoed II, afzonderlijk;

alsmede Kavel I en Kavel II als geheel/massa-afslag.

In verband met de wijze van veilen (internetveiling) geldt nog het volgende:

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer:*
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
2. *Handleiding:*
de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.
3. *Notaris:*
de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.
4. *Openbareverkoop.nl:*
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.
5. *Registratie:*
het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeld in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.
6. *Registratienotarissen:*
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.

2. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris.
3. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
4. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
6. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt.
7. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieverklaring. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
8. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning:
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoonst volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE.Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte

van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

9. De in lid 8 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
10. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 8, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen met derdenwerking

Voor bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen met derdenwerking wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de voorgaande akte van levering op negentien oktober tweeduizend twintig voor mr. P.K. Smook, notaris in de gemeente Lochem, kantoorhoudende te Eefde, verleden. In deze akte staat onder meer vermeld:

“VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID

Mevrouw Esther Onderwater en de heer Barry Marcel Monique Van Vlierbergen enerzijds én de verschenen persoon sub A.2., daarbij handelend namens de heer Johannes Martinus Hendrikus Hulleman, anderzijds, verklaarden dat deze partijen een overeenkomst hebben gesloten tot het vestigen van een erfdienstbaarheid ten behoeve van het perceel, kadastraal bekend gemeente Gorssel sectie F nummer 1146 (het heersende erf), eigendom van mevrouw Esther Onderwater en de heer Barry Marcel Monique Van Vlierbergen en ten laste van de percelen, kadastraal bekend gemeente Gorssel sectie F nummers 424 en 1147 (het dienende erf), eigendom van de heer Johannes Martinus Hendrikus Hulleman. Ter uitvoering van die overeenkomst verklaarden de verschenen persoon sub A.2., handelend als voormeld, de hierna te vermelden erfdienstbaarheid te vestigen, welke vestiging gelijktijdig ten behoeve van het heersende erf door de mevrouw Esther Onderwater en de heer Barry Marcel Monique Van Vlierbergen wordt aanvaard:

- a. de eigenaar van het dienende erf verplicht zich het dienende erf niet anders dan als agrarische grond te gebruiken en daarop geen kerstdennen of andere houtopstanden worden te planten, bij overtreding waarvan de eigenaar van het dienend erf een direct opvorderbare boete van één honderd duizend euro (€ 100.000,00) verbeurt ten behoeve van de eigenaar van het heersend erf, met bevoegdheid voor deze laatste daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de overtredende partij te vorderen;
- b. bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht in eigendom, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt of zakelijk genotsrecht en bij een niet-goederenrechtelijk genotsrecht van het dienend erf, is eigenaar van het dienend erf of opvolgende verkrijger verplicht het hiervoor bepaalde aan de nieuwe eigenaar of beperkt of zakelijk gerechtigde of niet-goederenrechtelijke gebruiker ten behoeve van de eigenaar van het heersend erf op te leggen, dit ten behoeve van deze laatste aan te nemen en, in verband daarmee, om het onder a bepaalde in de akte van overdracht in eigendom of verlening van een beperkt of zakelijk genotsrecht of niet-goederenrechtelijke gebruiksrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete van één honderd duizend euro (€ 100.000,00) ten behoeve van de eigenaar van het heersend erf ten deze, met

- bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de overtredende partij te vorderen;
- c. degene(n) die gehouden is/zijn het onder sub a en b bepaalde na te komen zal/zullen in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of toerekenbaar tekortschieten (wanprestatie), zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding van de eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd."

Enzovoorts.

**"KETINGBEDING INZAKE DE PERCELEN GORSSSEL SECTIE F
NUMMERS 424 EN 1147**

Mevrouw Esther Onderwater en de heer Barry Marcel Monique Van Vlierbergen, beiden voornoemd, hebben bij de verkrijging op één maart tweeduizend dertien van de thans door hen ingebrachte percelen gemeente Gorssel sectie F nummers 424 en 1147 een beroep gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Zij zijn de destijds niet geheven overdrachtsbelasting over de betreffende percelen ten bedrage van achttien duizend vier honderd negen en tachtig euro (€ 18.489,00) alsnog verschuldigd indien de bedrijfsmatige exploitatie van die percelen ten behoeve van de landbouw eindigt vóór één maart tweeduizend drie en twintig.

In verband hiermee verklaarden Esther Onderwater en de heer Barry Marcel Monique Van Vlierbergen, beiden voornoemd, enerzijds, hierna ook te noemen "verkoper" en de heer Johannes Martinus Hendrikus Hulleman, voornoemd, anderzijds, hierna ook te noemen "koper", het na te melden kettingbeding te zijn overeengekomen:

1. Koper verplicht zich ten opzichte van verkoper, die aanvaardt:
 - a. om namens verkoper de belastingdienst tijdig te verzoeken tot uitreiking van een aangiftebiljet voor de alsnog verschuldigde overdrachtsbelasting en om namens verkoper deze aangifte tijdig in te dienen op basis van de gegevens in de voorafgaande eigendomstitel;
 - b. om namens verkoper, maar geheel voor rekening van koper, de alsnog verschuldigde overdrachtsbelasting, dit tot maximaal een bedrag groot achttien duizend vier honderd negen en tachtig euro (€ 18.489,00), tijdig aan de belastingdienst te voldoen. Als de verschuldigde overdrachtsbelasting voormeld bedrag overtreft,

- bijvoorbeeld omdat de belastingdienst terecht meent dat sprake is van een hogere maatstaf van heffing (verschil tussen waarde en tegenprestatie) blijft het meerdere voor rekening van verkoper en dient verkoper dit bedrag zelf aan de belastingdienst te voldoen;*
- c. *om, als koper tekortschiet in zijn hiervoor sub a en b vermelde verplichtingen en daardoor renten, boeten en/of kosten aan de belastingdienst verschuldigd zijn, deze namens verkoper, maar geheel voor rekening van koper aan de belastingdienst te voldoen;*
- d. *verkoper onverwijld te informeren over:*
- *feiten en/of omstandigheden waardoor de verkoper de aanvankelijk niet geheven overdrachtsbelasting alsnog verschuldigd is;*
 - *de voldoening door koper van zijn hiervoor vermelde verplichtingen;*
 - *het gedeelte van de alsnog verschuldigde overdrachtsbelasting dat op grond van het hiervoor sub b. bepaalde voor rekening van verkoper komt.*
2. *Koper verbindt zich ten opzichte van verkoper, die dit voor zich aanvaardt, het hiervoor onder 1.a. tot en met d. bepaalde bij een vervreemding van het geheel of een deel van het gekochte aan zijn verkrijger bij wijze van kettingbeding op te leggen. Onder vervreemding wordt ook verstaan:*
- het vestigen van een beperkt recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik en vervreemding of vestiging in economische zin als bedoeld in artikel 2 van genoemde Wet.*
- Koper verbindt zich dit kettingbeding aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde als hoofdelijk medeschuldenaar op te leggen en in de notariële akte van levering of vestiging woordelijk te doen opnemen, dit op straffe van een betaling van een zonder ingebrekestelling opeisbare niet voor matiging vatbare boete groot achttien duizend vier honderd negen en tachtig euro (€ 18.489,00) ten behoeve van verkoper. Verkoper heeft de bevoegdheid om daarnaast de eventueel meer geleden schade te vorderen.*
3. *Op gelijke wijze als hiervoor sub 1 bepaald, verbindt koper zich ten opzichte van de verkoper tot het bedingen - bij wijze van kettingbeding - van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het hiervoor sub 1 en 2 bepaalde als deze sub 3 opgenomen verplichtingen op te leggen aan zijn rechtsopvolgers of*

- beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de verkoper het beding aan.*
4. *Verkoper verleent koper hierbij onherroepelijk last en volmacht, met de bevoegdheid tot indeplaatsstelling, tot het verrichten van alle handelingen ter voldoening aan alle hiervoor vermelde verplichtingen van koper ten opzichte van verkoper en om desgewenst namens verkoper, maar geheel voor rekening van koper, ten opzichte van de belastingdienst alle rechtsmiddelen uit te oefenen.*
 5. *Alle hiervoor onder a en b vermelde verplichtingen van koper ten opzichte van verkoper en voormelde volmacht vervallen op één maar tweeduizend drie en twintig."*

Oplegging kettingbeding

Koper is verplicht tot naleving jegens de hiervoor genoemde belanghebbenden van de hiervoor genoemde en daarvoor in aanmerking komende bepalingen, welke bepalingen bij elke vervreemding van voormelde onroerende zaak of een gedeelte daarvan als kettingbeding moeten worden gemaakt en ten behoeve van de hiervoor genoemde belanghebbenden moeten worden bedongen en aangenomen.

Koper aanvaardt bedoelde bepalingen.

Aanneming

Verkoper, vrijwillig handelende ter behartiging van de belangen van de hiervoor genoemde belanghebbenden, neemt de verplichting van koper tot naleving van deze bepalingen voor en namens de hiervoor genoemde belanghebbenden aan.

Vastlegging kettingbeding

Ter uitvoering van het bepaalde in artikel 20.1 van voormelde koopovereenkomst zijn partijen het volgende overeengekomen:

In afwijking van de geldende regels met betrekking tot beplanting langs de erfgrans zijn partijen overeengekomen dat koper op het gekochte geen beplanting mag aanbrengen binnen een afstand van drie (3) meter van de erfgrans van verkoper op straffe van een boete van vijftientwintigduizend euro (€ 25.000,00).

De boete wordt opeisbaar indien de koper na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld nalatig blijft in zijn verplichting en niet binnen een maand na de aanmaning de beplanting verwijderd heeft.

Naast de bedongen boete dient de aanplant die in strijd met deze overeenkomst is aangebracht, te worden verwijderd op kosten van de koper. Koper is bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht in eigendom, alsmede bij

verlening daarop van enig beperkt of zakelijk genotsrecht daarop het hiervoor bepaalde aan de nieuwe eigenaar of beperkt of zakelijk gerechtigde ten behoeve van verkoper op te leggen, dit ten behoeve van deze laatste aan te nemen en, in verband daarmee, om het hiervoor bepaalde in de akte van overdracht in eigendom of verlening van een beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, zulks op verbeurte van een direct opvorderbare boete van vijftientigduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van verkoper, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de overtredende partij te vorderen. Diegene(n) die gehouden is/zijn het hiervoor bepaalde na te komen zal/zullen in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of toerekenbaar tekortschieten (wanprestatie), zonder dat enige ingebrekestelling daartoe zal worden vereist, zodat zowel de bedongen boete, als de vergoeding van de eventueel meer geleden schade terstond zullen kunnen worden gevorderd.

Voornoemd perceel met nummer 1147 is vervallen en thans ondermeer bekend als nummer 1257, ofwel Registeroed I.

Opleggen en aannemen verplichtingen, uitsluiting rechten en verplichtingen in verband met executie

Vermelde verplichtingen zullen door Verkoper aan Koper bij de Levering worden opgelegd en dienen door Verkoper ten behoeve van Rechthebbende voor deze te worden aangenomen. Verkoper legt uitdrukkelijk **niet** de nakoming op aan Koper en doorbreekt alle niet goederenrechtelijk werkende verplichtingen bij dezen, met name de hiervoor geciteerde kettingbedingen worden mitsdien **niet** aan Koper opgelegd, maar worden doorbroken, tenzij ze goederenrechtelijk wel van rechtswege als verplichting op Koper zouden overgaan of Koper deze uit eigen beweging wel wenst te aanvaarden.

Publiekrechtelijke beperkingen

Met betrekking tot bekende publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 2 van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken ten aanzien van het Registergoed, wordt te dezen vermeld dat er geen aantekening in voormelde openbare registers staat vermeld.

BESTEMMING EN GEBRUIK / BODEMINFORMATIE / OBJECTINFORMATIE

Bestemming en gebruik

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het Registergoed/bodeminformatie wordt verwezen naar door de gemeente Lochem afgegeven verklaringen de dato één juni tweeduizend tweeëntwintig, waarvan kopieën aan deze akte zullen worden gehecht.

Bestemmingsplan

Het Registergoed I is gelegen in het bestemmingsplan 'Hulzerdijk 2 Almen' van de gemeente Lochem, vastgesteld op zeven oktober tweeduizend negentien en heeft de bestemming 'agrarisch'.

Het Registergoed II is gelegen in het bestemmingsplan 'Lochem Buitengebied 2010' van de gemeente Lochem, vastgesteld op veertien mei tweeduizend vijftien en heeft de bestemming 'agrarisch'.

De bekende informatie rondom voormelde bestemmingsplannen zijn te vinden via de Website Openbareverkoop.nl en zijn voor het overige te verkrijgen bij de gemeente Lochem.

Erfgoedwet

Het Registergoed is niet aangewezen als:

- rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
- gemeentelijk monument;
- provinciaal monument;
- beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet;
- beschermd stads- of dorpsgezicht door de gemeente of provincie.

ENERGIELABEL

Aangezien het Registergoed geen gebouw betreft, is Verkoper niet verplicht tot afgifte van een energielabel.

UITDRUKKELIJKE AANVAARDING

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, onverminderd de hiervoor vermelde beperking ten aanzien van de oplegging van alle niet goederenrechtelijke werkende verplichtingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het Registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de Levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in voorbedoelde openbare registers.

AANVAARDING "AS IS, WHERE IS"

De Koper aanvaardt het Registergoed in alle opzichten op basis van het "as is, where is" principe, waaronder onder meer bedoeld de bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand waarin het Registergoed zich bevindt en de Koper heeft ter zake van deze staat van het Registergoed - behoudens eventuele expliciete garanties/verklaringen in deze akte - geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoper dan wel de Veilingnotaris.

In aanvulling op het vorenstaande geven de Verkoper en de Veilingnotaris geen garantie en aanvaarden geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat zij ter zake juistheid van het Registergoed mededelen, of waarvan mededeling achterwege blijft.

SLOTBEPALINGEN

ENZOVOORTS