

Hoeve 5, HUISSEN



Vrijstaand
Gebouwd in 1980
6 kamers

132 m² woonoppervlakte
1.608 m² perceeloppervlakte



Beschrijving

Uit het taxatierapport van de makelaar, het is dus informatie van derden, verkoper noch notaris kunnen instaan voor de juistheid van deze informatie:
de vrijstaande woning met garage, ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, met het bouwjaar 1980.

De indeling: Begane grond: Entree / hal, meterkast, toilet, woonkamer met haard, toegang naar de achtertuin, keuken met diverse inbouwapparatuur, doorloop naar bijkeuken en garage.

1e verdieping: Overloop, 4 slaapkamers, badkamer en vlizo trap naar bergzolder.

Verkoopinformatie

Status	Gegund
Veiling	Oost dinsdag 18 april 2023
Inzet	dinsdag 18 april 2023 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 18 april 2023 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Hotel Congrescentrum Papendal Papendallaan 3 6816 VD Arnhem
Kantoor	Ten Berge notarissen Berg en Dalseweg 9 6521 JA Nijmegen T: 024 322 82 77 F: 024 322 85 12 E: kantoor@tenbergenotar.nl
Behandelaar	Marc Tesser en Nine Blom
Bezichtiging	maandag 3 april 2023, van 14:00 tot 16:00 maandag 17 april 2023, van 14:00 tot 16:00
Attentie	Van het verkennend bodemonderzoek is informatie verkregen van Prov. Gelderland; zie het document en de tekst op pag. 5 van de bijzondere veilingvoorwaarden. Tekening met locatie is geupload. Waarborgsom minimum €75.000,-. Geen acte de command.
Lasten	OZB, € 758,16 jaarlijks Rioolheffing, 214 Waterschap, € 216,68 jaarlijks

Kenmerken

Woningtype	Vrijstaand
Bouwjaar	1980
Kamers	6
Slaapkamers	4
Woonoppervlakte	132 m ²
Woninginhoud	657 m ³
Perceeloppervlakte	1608 m ²
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door:

Makelaar Broex
Deken Doctor Mulderstraat 8C
6681 AB Bommel
T: 085 401 05 46
E: info@makelaarbroex.nl

Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond

Kadastrale omschrijving	<ol style="list-style-type: none">1. het woonhuis met ondergrond, erf en tuin, plaatselijk bekend als Hoeve 5, 6851 EP Huissen, kadastraal bekend gemeente Huissen sectie M nummer 8 groot vierhonderdvijftig vierkante meter (450 m²);2. de schuur annex garage met ondergrond, gelegen te Huissen nabij de voormelde woning, doch niet nader plaatselijk aangeduid, kadastraal bekend gemeente Huissen sectie M nummer 724, groot eenhonderddrieëntachtig vierkante meter (183 m²);3. het perceel tuingrond zonder opstallen, gelegen te Huissen nabij de voormelde woning, doch niet nader plaatselijk aangeduid, kadastraal bekend gemeente Huissen sectie M nummer 903, groot negenhonderdvijfenzeventig vierkante meter (975 m²),
-------------------------	--



Milieuinformatie

De website van de Provincie Gelderland ([gelderland.nl](http:// gelderland.nl)) maakt melding van een verkennend bodemonderzoek bij het registergoed. Twee locaties worden onderzocht. Datum informatie over dit bodemonderzoek ontbreekt op de website. In de akte de dato 6 november 2020, Register hypotheek 4, deel 79604 nummer 129, staat geen informatie omtrent verontreiniging van of in het registergoed.

De eigenaar heeft mondeling verklaard dat hij niet bekend is met enig onderzoek betreffende bodemverontreiniging, anders dan het hierna opgenomen onderzoek en de daarmee samenhangende onderzoeken blijkend uit het na te melden evaluatierapport.

Van de Provincie Gelderland is naar aanleiding van een verzoek om nadere informatie, de navolgende nadere informatie ontvangen:

(aanvang citaat):

"Uw vraag is beantwoord door een inhoudelijk specialist.

Hieronder leest u dit antwoord:

Van de door u opgegeven percelen valt alleen M 903 binnen de verontreinigingscontour. Het bodemdossier hiervan is te downloaden via onderstaande link." enzovoort. (einde citaat)



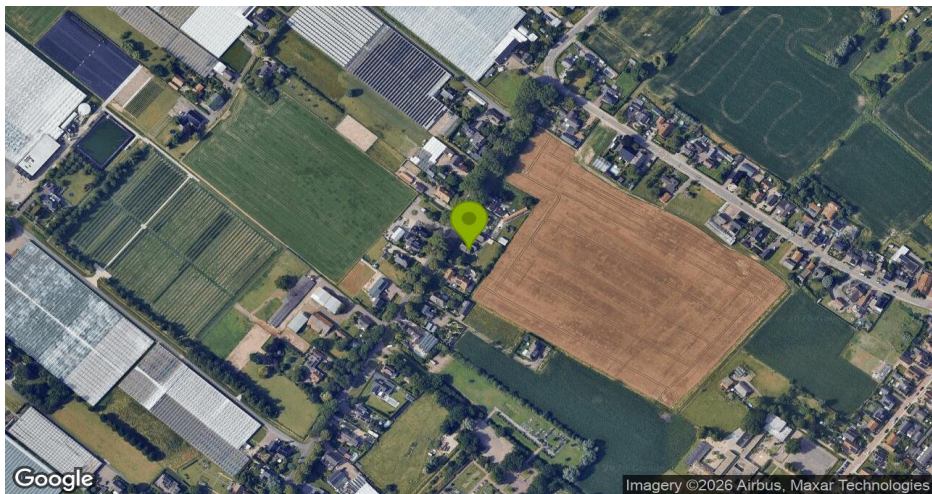
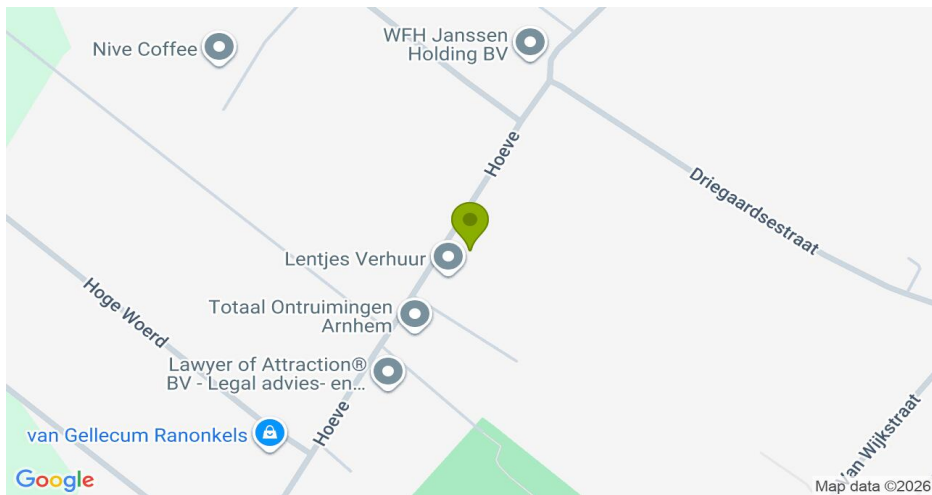
Financieel

Lasten (k.k.)	Datum betaling koopsom
Inzetpremie	1%
Indicatie kosten veiling	€ 18.672,00 (per 16-03-2023 om 12:31 uur)

Bijzonderheden

Het huurbeding is niet ingeroepen in verband met zelfbewoning door eigenaar (en kind). Het kind van de eigenaar op grond waarvan het in het registergoed mag of kan verblijven; het kind heeft evenmin een huurovereenkomst met de eigenaar. Voor zover toch sprake van een huurovereenkomst mocht zijn geweest tussen het kind en de eigenaar is die overeenkomst blijkens de tussen de eigenaar en het kind ondertekende verklaring met wederzijds goedvinden ontbonden per drieëntwintig december tweeduizend tweeëntwintig. Voorts heeft het kind van de eigenaar schriftelijk verklaard het registergoed te verlaten vóór de levering aan de koper.






Kadastrale kaart

45958-kadastralekaart6851Hoeve.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 22266900



<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voortloppige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voortloppige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Huissen</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 8</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--	---

Voor een reënelidend uittreksel, geleverd op 23 augustus 2022
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Bijlage

45958_Buitengebied Lingewaard, 1e herziening_ Regels wonen.pdf

ARTIKEL 23 WONEN

Hiervoor gelden de regels in artikel 23 van het moederplan zoals genoemd in 1.1. voor zover relevant en met inachtneming van de volgende wijzigingen:

- a. aan artikel 23.1.1 wordt als sub a onder 5 toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal m² bijgebouwen' maximaal het ter plaatse aangegeven aantal vierkante meters aan bijgebouwen toegestaan en uitsluitend in de bestaande bouwwijze;
- b. aan artikel 23.1.1 wordt als sub a onder 6 toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn slechts gestapelde woningen toegestaan;
- c. aan artikel 23.1.2 onder a wordt in de tabel het volgende gewijzigd:

Afkorting	Aanduiding	Aard van activiteit	Adres	Kern
(sw-31)	specifieke vorm van wonen - 31	tuintechniekbedrijf	Diepenstraat 4	Angeren

- d. aan artikel 23.1.2 onder a wordt in de tabel het volgende gewijzigd:

Afkorting	Aanduiding	Aard van activiteit	Adres	Kern
(sw-37)	specifieke vorm van wonen - 37	kano- en fietsverhuur	Koffiemolen 1	Doornen-burg

- e. aan artikel 23.1.2 onder a wordt aan de tabel toegevoegd:

Afkorting	Aanduiding	Aard van activiteit	Adres	Kern
(sw-45)	specifieke vorm van wonen - 45	opslagruimte van maximaal 150 m ²	Karstraat 27	Huissen

- f. aan artikel 23.2 wordt sublid 23.2.7 toegevoegd met de volgende voorwaardelijke verplichting:

23.2.7 Sloop kassen en inpassing (voorwaardelijk bepaling)

Karstaat 27

De uitbreiding van de woning en realisatie van de opslagruimte ter plaatse van de locatie Karstraat 27 mag uitsluitend gebouwd en als zodanig gebruikt worden nadat de bestaande kassen gesloopt worden en de gronden worden ingericht conform het in bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan.

Karstaat 38

De bestaande woning ter plaatse van de locatie Karstraat 38 mag uitsluitens als zodanig worden gebruikt, nadat het meerdere aan kas boven de 150 m² wordt gesloopt zoals aangeduid in bijlage 2.

- g. artikel 23.5.1 'mantelzorg' komt te vervallen;
- h. artikel 23.6.1 sub d wordt als volgt gewijzigd: de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen niet wordt vergroot;
- i. aan artikel 23.6.1 wordt als sub h toegevoegd: de oppervlakte van de bijgebouwen behorend bij de gesplitste woningen

Bijlage

45958_Buitengebied Lingewaard, 3e herziening_ Regels wonen.pdf

Artikel 25 Wonen

Hiervoor gelden de regels in artikel 23 van het moederplan zoals genoemd in 1.1, de 1e herziening zoals genoemd in 1.2 en de regels in artikel 25 van de 2e herziening zoals genoemd in 1.3 met inachtneming van de volgende wijzigingen:

- a. Aan artikel 23.4 (moederplan, 1e herziening) en 25.4 (2e herziening) een nieuw lid 23.4.2/25.4.2 met de volgende bepaling (voorwaardelijke verplichting) wordt toegevoegd:

Het in gebruik nemen van bijgebouwen bij de woning Doornburgsestraat 21 is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, 3e herziening' uitvoering wordt gegeven aan het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen het in Bijlage 2 van deze regels, en in stand wordt gehouden.

- b. In artikel 23.1.2 onder a (staat van activiteiten) komt in de tabel de rij met (sw-35): specifieke vorm van wonen - 35, kantoor/ dienstverlening, Olyhorststraat 16/16a, Gendt te vervallen.
- c. In artikel 23.1.2 onder a (staat van activiteiten) wordt in de tabel een rij toegevoegd met (sw-46): specifieke vorm van wonen - 46, een winkel in groente, fruit, bloemen, planten en aanverwante artikelen van deels zelf geteelde producten en de teelt van producten ten behoeve hiervan, Bredestraat 87, Huissen.
- d. Aan artikel 23.2.4 sub b wordt toegevoegd: met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'oppervlakte' het aangegeven oppervlak aan bijgebouwen c.q. kassen is toegestaan.
- e. Aan artikel 23.4 (moederplan, 1e herziening) en 25.4 (2e herziening) een nieuw lid 23.4.3/25.4.3 met de volgende bepaling (voorwaardelijke verplichting) wordt toegevoegd:

Het in gebruik nemen van de gronden bij de woningen 't Hof 22 t/m 34 als tuin, onderdeel uitmakend van het woonperceel, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat binnen 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, 3e herziening' uitvoering wordt gegeven aan het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen het in Bijlage 3 van deze regels. De landschappelijke inpassing moet na realisatie in stand worden gehouden.

- f. Artikel 23.1.1 sub a als volgt wordt gewijzigd: maximaal één woning per bestemmingsvlak dan wel bouwvlak met dien verstande dat:
 - g. Aan artikel 23.2.3 sub a wordt toegevoegd: met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' de aangeduide goothoogte als maximum hoogte geldt.
 - h. Aan artikel 23.2.3 sub b wordt toegevoegd: met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' de aangeduide bouwhoogte als maximum hoogte geldt.
 - i. Aan artikel 23.2.4 wordt na sub g het volgende sublid ingevoegd: in afwijking van het voorgaande is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gezamenlijk bijgebouw' uitsluitend een gezamenlijk bijgebouw van maximaal 105 m² voor twee woningen (52,5 m² per woning) toegestaan zoals verbonden met de figuur 'relatie', waarbij wordt voldaan aan de volgende kenmerken:
 1. goothoogte maximaal 3,5 meter;
 2. bouwhoogte maximaal 7,0 meter.
 - j. Aan artikel 23.4 (moederplan, 1e herziening) en 25.4 (2e herziening) een nieuw lid 23.4.4/25.4.4 met de volgende bepaling (voorwaardelijke verplichting) wordt toegevoegd:

Het in gebruik nemen van een woning op de locatie Rijndijk 29 te Doornburg, niet zijnde een bestaande woning, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing overeenkomstig het in Bijlage 4 bij de regels opgenomen richtingsplan binnen 2 jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor de bouw van de eerste nieuwe woning is aangelegd. De landschappelijke inpassing dient na realisatie in stand te worden gehouden.

- k. De aanhef in artikel 23.5.2 wordt als volgt gewijzigd: Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.1.1 onder b sub 5, teneinde bedrijfsactiviteiten toe te staan, die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn met de in 23.1.1 onder b sub 5 toegestane bedrijfsactiviteiten, mits:
 - l. Aan artikel 23.2.4 wordt toegevoegd: uitgezonderd ter plaatse van de locatie Rijndijk 29 (Doornburg) waar alleen de sub b tot en met e als kenmerken (oppervlak, inhoud, goothoogte en bouwhoogte) van toepassing zijn. De kenmerken in sub a, f en

g zijn daarbij niet van toepassing.

Bijlage

45958_Buitengebied Lingewaard_ Artikel 6 Agrarisch met waarden - Oeverwallen.pdf

Artikel 6 Agrarisch met waarden - Oeverwallen

- 6.1 Bestemmingsomschrijving
- 6.2 Bouwregels
- 6.3 Afwijken van de bouwregels
- 6.4 Specifieke gebruiksregels
- 6.5 Afwijken van de gebruiksregels
- 6.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- 6.7 Wijzigingsbevoegdheid

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor Agrarisch met waarden - Oeverwallen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 - 1. glastuinbouwbedrijven niet zijn toegestaan, met uitzondering van de bestaande glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
 - 2. een grondgebonden veehouderij niet is toegestaan, met uitzondering van de bestaande grondgebonden veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij';
 - 3. intensieve veehouderijen niet zijn toegestaan, met uitzondering van de bestaande intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
 - 4. een paardenhouderij niet is toegestaan, met uitzondering van de bestaande paardenhouderij ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', uitsluitend in de vorm van een productiegerichte paardenhouderij;
- b. agrarisch grondgebruik;
- c. nevenactiviteiten;
- d. per aanduiding 'bouwvlak' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is een bedrijfswoning niet toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geldt het met deze aanduiding aangeven aantal woningen als maximum aantal toegestane bedrijfswoningen;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' een plattelandswoning is toegestaan; een plattelandswoning geldt voor het overigens in dit lid bepaalde ten aanzien van het aantal bedrijfswoningen als bedrijfswoning;
- e. het behoud en de bescherming van landschappelijke waarden;
- f. instandhouding van waarden teneinde de toekomstige, via een wijzigingsbevoegdheid te realiseren ecologische verbindingzones, niet onmogelijk te maken, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning ecologische verbindingzone';
- g. bestaande beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis;
- h. inwoning in een toegestane bedrijfswoning is toegestaan; mantelzorg uitsluitend na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 6.5.1;
- i. paardenbakken uitsluitend binnen het bouwvlak;
- j. de bestaande (verblijfs)recreatieve voorzieningen, met dien verstande dat nieuwe (verblijfs)recreatieve voorzieningen zijn toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 6.5.2;
- k. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
- l. het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de gebouwen en de directe omgeving, als opgenomen in Bijlage 3 Rijks- en gemeentelijke monumenten;
- m. landschappelijke inpassing;
- n. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
- o. de bestaande nutsvoorzieningen;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' een zend-/ontvangstinstallatie;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven en overeenkomstig de in 6.1.2. opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

6.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 6.1.1:

a Staat van nevenactiviteiten

Ter plaatse van de onderstaande aanduidingen zijn uitsluitend de bij die aanduiding beschreven nevenactiviteiten toegestaan en uitsluitend met de bestaande gebruiksoppervlakte als maximum:

Afkorting	Aanduiding	Aard van de activiteit	Adres	Kern
(saw-3)	specifieke vorm van agrarisch met waarden - 3	kleinschalig kampeerterrein	t Veld 2	Angeren
(saw-4)	specifieke vorm van agrarisch met waarden - 4	manege en kinderdagverblijf	Smidstraat 30	Gendt
(saw-5)	specifieke vorm van agrarisch met waarden - 5	kleinschalig kampeerterrein	Kamervoorst 25	Angeren
(saw-6)	specifieke vorm van agrarisch met waarden - 6	detailhandel in (eigen) teelt- of kweekproducten en aanverwante tuinartikelen	Karstraat 70	Huissen
(saw-8)	specifieke vorm van agrarisch met waarden - 8	dagbesteding en verkoop kerstbomen	Nieuwediep 9a	Huissen

b Agrarisch bouwvlak

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' zijn agrarische bedrijfsgebouwen toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de figuur 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bouwvlakken. De bouwvlakken met een dergelijke aanduiding worden, in het kader van de regels van dit bestemmingsplan, aangemerkt als een enkel bouwvlak.

c Nevenactiviteiten

Voor nevenactiviteiten gelden de volgende bepalingen:

- nevenactiviteiten zijn toegestaan in de vorm van agrarisch verwante bedrijvigheid, inpandig opslag, recreatieve voorzieningen, een zorgboerderij en ondergeschikte detailhandel in streekproducten, alsmede de in 6.1.2 onder a opgenomen Staat van nevenactiviteiten
- maximaal 25% van de bebouwde oppervlakte van het agrarische bedrijf tot een maximum van 350 m² van de bedrijfsgebouwen, mag worden gebruikt voor een niet-agrarische nevenactiviteit;
- er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- de nevenactiviteit dient qua oppervlak en inkomensvorming ondergeschikt te blijven aan de hoofdfunctie;
- er vindt geen aanzienlijke verkeersaantrekkende werking plaats;
- buitenopslag is niet toegestaan;
- horeca is niet toegestaan.

d Opslag

Voor opslag gelden, aanvullend op het bepaalde in c, de volgende voorwaarden:

- opslag is uitsluitend toegestaan in de vorm van inpandig statische opslag;
- de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen;
- de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- detailhandel is niet toegestaan.

e Landschappelijke waarden

De landschappelijke waarden worden gevormd door herkenbaarheid van het rivierenlandschap; kleinschaligheid, aanwezigheid van boomgaarden en bosschages, infiltratiemogelijkheden voor water.

f Aardkundige waarden

De aardkundige waarden betreffen, in het noorden een gebied waar een dijkdoorbraak bij Angeren in het landschap zichtbaar is. Het zuidelijk gelegen gebied betreft de stroomrug Flieren. Dit is de enige stroomrug waarvan het Romeinse niveau niet is aangetast door de rivieren, ootvaaggronden en tuineerdgronden.

g Extensief recreatief medegebruik

De gronden gelegen binnen deze bestemming mogen worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik zijn beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

h Tuin

Het inrichten en gebruiken van gronden als tuin is uitsluitend toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

6.2.2 Gebouwen en overkappingen algemeen

Voor gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning;
- c. overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd gelijk met de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning of daar achter;
- d. indien geen bedrijfswoning aanwezig is, dan geldt de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw.

6.2.3 Bedrijfsgebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en bedrijfswoningen

Bedrijfsgebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. goothoogte van:
 1. bedrijfsgebouwen maximaal 6 m;
 2. bedrijfswoningen maximaal 6 m;
- c. bouwhoogte van:
 1. bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
 2. teeltondersteunende voorzieningen maximaal 6 m;
 3. kassen maximaal 8 m;
 4. bedrijfswoningen maximaal 10 m;
- d. inhoud van een bedrijfswoning maximaal 850 m³, met dien verstande dat:
 1. een bestaande grotere inhoud als maximum geldt;
 2. de deel bij de bedrijfswoning mag worden getrokken, ook als dit leidt tot een grotere inhoudsmaat dan 850 m³;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan met die aanduiding is aangegeven;
- f. de oppervlakte van teeltondersteunende kassen bedraagt niet meer dan 1.500 m²;
- g. kassen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' het volgende geldt:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' bedraagt de uitbreidingsruimte voor kassen maximaal 20% van de bestaande oppervlakte kassen;
 2. in afwijking van het gestelde in sub 1 bedraagt de uitbreidingsruimte voor kassen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' eenmalig meer dan het bepaalde onder sub 1 voor zover het bouwvlak daarvoor ruimte biedt.

6.2.4 Herbouw bedrijfswoning

Herbouw van een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan met de bestaande situering binnen de aanduiding 'bouwvlak' met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.2.3.

6.2.5 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 75 m²;
- c. de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 20 m;
- d. bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
- e. goothoogte maximaal 3,5 m;
- f. bouwhoogte maximaal 7 m.

6.2.6 Gebouwen buiten bouwvlak

Gebouwen buiten de aanduiding 'bouwvlak' zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bigebouwen' en uitsluitend met de bestaande maatvoering met een uitbreiding van 10% als maximum.

6.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt maximaal:
 1. hooibergen en voedersilo's bouwhoogte 15 m;
 2. een overkappingen is uitsluitend ten behoeve van een bedrijfswooning toegestaan. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 m en de bebouwde oppervlakte maximaal 30 m²;
 3. sleufsilo's en kuilvoerplaten bouwhoogte 2 m;
 4. erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bouwhoogte maximaal 2 m en voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 m;
 5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bouwhoogte 2 m;
- b. voor teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak geldt dat uitsluitend de onderstaand genoemde teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan met de bijbehorende maatvoering:
 1. hoge open tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een maximale bouwhoogte van 6 m;
 2. hoge gesloten tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een maximale bouwhoogte van 4 m;
 3. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een maximale bouwhoogte van 1,5 m;
 4. in afwijking van het voorgaande zijn buiten de aanduiding 'bouwvlak' ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning onbebouwd' geen teeltondersteunende voorzieningen toegestaan;
 5. bestaande, hiervan afwijkende, teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan met de bestaande situering en de bestaande maatvoering als maximum;
- c. bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 1 m;
- d. paardenbakken zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan, met dien verstande dat bestaande paardenbakken zijn toegestaan met de bestaande situering en de bestaande maatvoering als maximum;
- e. uitsluitend bestaande lichtmasten bij bestaande paardenbakken zijn toegestaan; nieuwe lichtmasten zijn niet toegestaan.

6.2.8 Relatie

Ter plaatse van de figuur "relatie" is sprake van een koppeling van twee bouwvlakken. De bouwvlakken met een dergelijke aanduiding worden, in het kader van dit bestemmingsplan, aangemerkt als een enkel bouwvlak.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Schuilstal

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 onder a teneinde een schuilstal buiten de aanduiding 'bouwvlak' toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de schuilstal is ter plaatse noodzakelijk in het kader van dierenwelzijn;
- b. de omvang van de schuilstal mag niet meer bedragen dan 30 m²;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/beplantingsplan;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en de waarden.

6.3.2 Grotere goothoogte bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.3 onder b teneinde een grotere goothoogte van bedrijfsgebouwen toe te staan, mits:

- a. een grotere goothoogte noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
- b. de goothoogte niet meer bedraagt dan 8 m;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

6.3.3 Verplaatsing van de bedrijfswooning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.4 ten behoeve van het verplaatsen van de bedrijfswooning, mits:

- a. de stedenbouwkundige structuur niet onevenredig wordt aangetast;
- b. met betrekking tot wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c. er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

6.3.4 Lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.7 juncto 6.4.1 ten behoeve van het toestaan van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten de aanduiding 'bouwvlak', mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke waarden van de oeverwallen, als opgenomen in 6.1.2 onder e. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 1,5 m.

6.3.5 Paardenbak

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.7 onder d teneinde een paardenbak buiten de aanduiding 'bouwvlak' toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de paardenbak wordt direct aansluitend aan het bouwvlak gesitueerd, danwel direct aansluitend aan het eigen bestemmingsvlak Wonen, met inachtneming van de volgende maten:
 - 1. minimaal 30 m uit de as van de weg;
 - 2. minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 800 m²;
- c. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden.

6.3.6 Facilitaire gebouwtjes

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 ten behoeve van het toestaan van facilitaire gebouwtjes buiten de aanduiding 'bouwvlak' ten behoeve van boom- en/of fruitteelt, mits:

- a. het noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- c. de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m²;
- d. er sprake is van een landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. woondoeleinden, met uitzondering van:
 - 1. de toegestane bedrijfswoningen;
 - 2. een plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning';
- c. het bewonen van bedrijfsruimte;
- d. het inpandig bedrijfsmatig houden van dieren, anders dan op de begane grondlaag van agrarische bedrijfsgebouwen;
- e. de huisvesting van tijdelijke werknemers;
- f. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10⁻⁶ contour hebben die de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt;
- g. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r.;
- h. de uitoefening van vollegroendfruit- en/of boomteelt, behoudens bestaand gebruik van de gronden ten behoeve van vollegroendfruit en/of boomteelt, binnen een afstand van 50 m tot de bestemmingsgrens van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies, zijnde de bestemmingsvlakken met de bestemmingen Bedrijf, Bedrijf - Agrarisch verwant, Cultuur en ontspanning, Detailhandel, Kantoor, Maatschappelijk, Recreatie, Sport, Wonen, alsmede binnen een afstand van 50 m tot kleinschalige kampeerreinen;
- i. een kleinschalig kampeerterrein binnen 50 m van een aanwezige boomgaard;
- j. teeltondersteunende voorzieningen buiten de aanduiding 'bouwvlak', met uitzondering van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- k. het opslaan, sorteren of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.4.1 onder a voor het toestaan dat een bijgebouw bij de bedrijfswoning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. aangetoond wordt dat het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is uit het oogpunt van een zorgbehoefte in de vorm van mantelzorg;
- b. duidelijk is wie de zorgbehoevende is of zorgbehoevenden zijn;
- c. de oppervlakte maximaal 75 m² bedraagt;
- d. er geen zelfstandige woning ontstaat;
- e. dit niet plaatsvindt in een woonunit;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

6.5.2 Recreatieve nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel 6.1.1 voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van:

- a. kleinschalig kampeerterrein op of aangrenzend aan het bouwvlak, mits:
 1. de afstand tot de bouwperceelgrens van het dichtstbijzijnde ander (kleinschalig) kampeerterrein minimaal 50 m bedraagt;
 2. de afstand tot de bouwperceelgrens van gronden met een (bedrijfs)woning van derden minimaal 50 m bedraagt;
 3. de (sanitaire) voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en de bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 50 m²;
 4. indien het gestelde onder 3 niet mogelijk is, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen met een maximale oppervlakte van 50 m², wordt opgericht binnen het bouwvlak;
 5. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 6. de ontwikkeling van het kampeerterrein draagt bij aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit;
 7. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 8. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 9. kamperen is uitsluitend toegestaan van 15 maart en 31 oktober;
 10. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 11. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waaronder dat een minimale afstand tot vollegroendfruit- en boomteelt zonder kas moet worden aangehouden;
- b. bed & breakfast, mits:
 1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 2. gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen en er maximaal 10 slaapplekken worden gerealiseerd;
 3. er maximaal één vrijstaand bijgebouw wordt opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
 4. er verder geen voorzieningen als speeltuin, stallen, detailhandel e.d. worden opgericht;
 5. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- c. groepsaccommodatie, mits:
 1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 2. de oppervlakte maximaal 350 m² bedraagt;
 3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 4. de brandweer is gehoord omtrent de brandveiligheid;
 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d. kleinschalig boerderijterras, mits:
 1. ten behoeve van het boerderijterras mag maximaal 50 m² binnenruimte en 50 m² buitenruimte worden gebruikt met dien verstande dat voor de binnenruimte uitsluitend de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing, mag worden gebruikt;
 2. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 3. er sprake is van een landschappelijke inpassing van de buitenruimte;
 4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- e. Bij een combinatie van omgevingsvergunningen uit deze bepaling onder c en d geldt de hoogste toegestane vloeroppervlakte als totaal toegestaan maximum.

6.5.3 Spuitzone

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.4.1 onder h en i ten behoeve van het verkleinen van de in dat artikel opgenomen afstand van 50 m mits het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat of van het verblijfsklimaat van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies.

6.5.4 Omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.4.1 ten behoeve van het toestaan van tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- b. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- c. er mogen maximaal 20 medewerkers tegelijk worden gehuisvest op één bedrijf;
- d. de huisvesting is tijdelijk en mag uitsluitend plaatsvinden in de periode tussen 15 maart tot 15 november (teeltseizoen);
- e. de huisvesting vindt plaats in een bestaand bedrijfsgebouw of een gedeelte daarvan;
- f. indien wordt aangetoond dat in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering, huisvesting niet plaats kan vinden in een bestaand bedrijfsgebouw, kan de huisvesting plaatsvinden in maximaal 5 niet-zelfstandige woonunits of caravans;
- g. de niet-zelfstandige woonunits of caravans mogen uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak worden geplaatst en zijn tijdelijk van aard, buiten het teeltseizoen zijn er geen woonunits of caravans aanwezig;
- h. de goothoogte van niet-zelfstandige woonunits of caravans bedraagt niet meer dan 3 m;
- i. de bouwhoogte van niet-zelfstandige woonunits of caravans bedraagt niet meer dan 5 m;
- j. de gezamenlijke vloeroppervlakte aan woonunits/caravans voor de tijdelijke huisvesting bedraagt maximaal 120 m²;
- k. de gebruiksoppervlakte ten behoeve van de woonruimte bedraagt minimaal 6 m² per persoon, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, zoals sanitaire en gemeenschappelijke voorzieningen;
- l. er vindt in geval van plaatsing van niet-zelfstandige woonunits of caravans, geen onevenredige aantasting plaats van landschappelijke waarden; dit betekent in elk geval dat sprake dient te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- m. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- n. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- o. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- p. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

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

6.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de in het schema onder 6.6.4. opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

6.6.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 6.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
- e. welke betreffen het normaal onderhoud, gebruik en beheer ter plaatse van en ten behoeve van bestaande boom- en fruitteelt in de vorm van in elk geval:
 1. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen;
 2. het herplanten en verwijderen van bomen en overige houtgewassen;
 3. het verharden van gronden voor (kavel)paden en overige verhardingen van maximaal 200 m².

6.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 6.6.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 6.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 6.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

6.6.4 Schema omgevingsvergunningen

In onderstaand schema zijn de omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden opgenomen en is per werk/werkzaamheid aangegeven wat de criteria voor verlening van de omgevingsvergunning is. Voor alle onderstaande werken en werkzaamheden geldt dat het werk of de werkzaamheid noodzakelijk dient te zijn in het kader van het gebruik conform de bestemming.

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
het verwijderen van houtopstanden met uitzondering van boomgaarden	- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer; - de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering'
het diepploegen en diepwoelen van de bodem	- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer/ontwikkeling en/of - de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering; - de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
het graven, ophogen en egaliseren van de bodem	- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het waterbeheer en/of bos- of natuurbeheer/ontwikkeling en/of - de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering; - de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
het aanbrengen van niet omkeerbare oppervlakteverhardingen en half verhardingen	- de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik; - de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden; - de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering; - ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning ecologische verbindingzone' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone niet worden geschaad;
het aanbrengen van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde bouwwerken	- de werkzaamheden mogen niet leiden tot een aantasting van de landschappelijke waarden van de oeverwal
het dempen van poelen, sloten en greppels ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning ecologische verbindingzone'	- ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning ecologische verbindingzone' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone niet worden geschaad;
het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of andere apparatuur ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning ecologische verbindingzone'	- ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning ecologische verbindingzone' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone niet worden geschaad;
werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning ecologische verbindingzone'	- ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning ecologische verbindingzone' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingzone niet worden geschaad;

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

6.7.1 Wijzigen en/of vergroten van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het wijzigen van het bouwvlak en/of vergroten van de oppervlakte van het bouwvlak van agrarische bedrijven, mits:

- de wijziging en/of vergroting noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- het bouwvlak hierdoor geen groter oppervlak krijgt dan 1,5 ha;

1. de vergroting van het bouwvlak niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning onbebouwd';
- c. voor glastuinbouwbedrijven geldt het volgende:
1. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' is geen uitbreiding toegestaan;
 2. in afwijking van het bepaalde onder b. geldt ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' het volgende: uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van kassen is uitsluitend toegestaan indien de 20%-uitbreiding als bedoeld in 6.2.3 onder g sub 1 niet volledig kan worden gerealiseerd binnen de aanduiding 'bouwvlak'. De uitbreiding van het bouwvlak mag geen grotere uitbreiding dan 20% van de bestaande bebouwde oppervlakte kassen mogelijk maken;
 3. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied' is een grotere uitbreiding dan bedoeld onder 2 toegestaan, mits daardoor een goede verkaveling van de glastuinbouw in dat gebied niet wordt belemmerd;
- d. er een compact bouwvlak blijft bestaan;
- e. het een duurzame ontwikkeling betreft die landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden, alsmede omliggende functies en milieubaarden niet onevenredig beperkt of aantast;
- f. uit een landschapsplan de ruimtelijke inpassing van het bouwvlak in de omgeving blijkt;
- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- i. er geen toename is van de ammoniakemissie ten opzichte van de vergunde situatie.

6.7.2 Wijzigen verwijderen aanduidingen (lv), (gv), (ph)

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', 'grondgebonden veehouderij' en/of 'paardenhouderij' deze aanduiding(en) verwijderen indien gebleken is dat dit aangeduide bedrijfstype niet meer wordt uitgeoefend.

6.7.3 Omschakeling van agrarisch bedrijf naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen naar Wonen, mits:

- a. het aantal woningen niet mag worden vergroot, met dien verstande dat woningsplitsing in twee woningen is toegestaan, mits:
 1. woningsplitsing uitsluitend plaatsvindt in en ter behoud van een gemeentelijk of rijksmonument, als opgenomen in Bijlage 3 Rijks- en gemeentelijke monumenten;
 2. de te splitsen woning, met eventueel bestaande voormalige inpanidige bedrijfsruimten, een inhoud heeft van minimaal 1000 m³;
 3. de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
 4. de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen en de bijgebouwen niet wordt vergroot;
- b. bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m² per woning;
- c. oppervlakte bijgebouw voormalige bedrijfswoning bedraagt maximaal 75 m², dan wel de bestaande grotere oppervlakte;
- d. de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 20 m;
- e. bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
- f. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- g. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- h. voldaan wordt aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.

6.7.4 Extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Wonen, alsmede de bestemming Agrarisch met waarden - Oeverwallen zonder bouwvlak, waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- b. er wordt een passend bestemmingsvlak Wonen toegekend; voor de overige gronden geldt dat de aanduiding 'bouwvlak' wordt verwijderd;
- c. ter compensatie van de sloop van minimaal 750 m² tot 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde karakteristieke bebouwing, mogen worden opgericht:
 1. één woning in één bestaand gebouw of
 2. één woning in een nieuw gebouw;
- d. ter compensatie van de sloop van minimaal 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mogen worden opgericht:
 1. maximaal twee woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw of
 2. één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw en maximaal één woningen in één nieuw woongebouw of
 3. maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw of

4. maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen
- e. in aanvulling op het bepaalde onder a en b geldt dat de gesloopte oppervlakte ook geheel of gedeeltelijk afkomstig kan zijn van gronden, gelegen binnen de bestemming Agrarisch - Komgronden;
- f. alle overtellige agrarische bedrijfsgebouwen dienen gesloopt te worden met uitzondering van de karakteristieke bedrijfsgebouwen;
- g. de oppervlakte van te slopen bedrijfsgebouwen tellen uitsluitend mee voor de oppervlakte zoals bedoeld in het bepaalde onder a en b voor zover deze gebouwen gedurende minimaal drie jaren agrarisch in gebruik zijn geweest;
- h. de oppervlakte van de nieuw te bouwen woongebouwen en/of woningen bedraagt maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte;
- i. de nieuw te realiseren woningen mogen een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 1.100 m³;
- j. bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woningen voldoen aan de volgende kenmerken:
 1. oppervlakte maximaal 75 m² per woning;
 2. gebouwd op maximaal 25 m afstand van de nieuw te realiseren woning;
 3. indien er meerdere nieuwe woningen worden gerealiseerd, dienen de bijgebouwen bij voorkeur in één gebouw te worden ondergebracht;
- k. oppervlakte bijgebouw voormalige bedrijfswoning bedraagt maximaal 75 m², dan wel de bestaande grotere oppervlakte;
- l. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- m. er sprake is van een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke structuur, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld.

6.7.5 Omschakeling van glastuinbouw naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging van de glastuinbouw opzetten van een agrarisch bouwvlak met de aanduiding 'glastuinbouw' in de bestemming Wonen waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. sloop van alle glasopstanden met de volgende compensatiemogelijkheden:
 1. bij sloop van minimaal 1.000 m² en maximaal 8.000 m² mag maximaal één vrijstaande woning met een maximale inhoud van 850 m³ worden gerealiseerd;
 2. bij sloop van minimaal 8.000 m² mogen maximaal twee woningen met een maximale inhoud van 850 m³ per woning worden gerealiseerd;
- b. bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 75 m² per woning;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b is ter plaatse van de 'glastuinbouw' binnen de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' een oppervlakte van maximaal 150 m² aan bijgebouwen toegestaan indien deze worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarbij zowel een niet-publieksgerichte als een publieksgerichte activiteit is toegestaan, mits:
 1. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 2. degene die de activiteit uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 3. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
 4. geen horeca-activiteiten ontstaan;
 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d. de wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied';
- e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

6.7.6 Wonen in bedrijfsgebouw

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemming Wonen, waarbij tevens een karakteristiek bedrijfsgebouw mag worden hergebruikt voor wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bebouwing;
- b. de nieuw te realiseren woning(en) mag een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 850 m³;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e. het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
- f. er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

6.7.7 Biovergisting en mestverwerking als nevenactiviteit

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde als nevenactiviteit vergisting van mest en/of andere organische restproducten en energiegewassen in biovergistingsinstallaties toe te staan en/of bewerking van eigen mest of mest van derden of verwerking van mest zonder vergisting, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', danwel wordt het bouwvlak vergroot tot maximaal 2 ha indien dit noodzakelijk is. Hierbij dient verzekerd te zijn dat de uitbreiding die plaatsvindt boven de 1,5 ha uitsluitend wordt gebruikt voor deze biovergistings- of mestverwerkingsactiviteiten;
- b. het betreft uitsluitend een nevenactiviteit bij een veehouderijbedrijf;
- c. het eigen agrarisch bedrijf is in het biovergistings- of mestverwerkingsproces toeleverancier van een grondstof en/of afnemer van het eindproduct;
- d. er is geen toename van de ammoniakemissie ten opzichte van de vergunde situatie.
- e. bewerking, verwerking of vergisting van mest en/of andere genoemde producten is toegestaan tot maximaal 36.000 ton op jaarbasis;
- f. de onderlinge afstand tussen twee installaties voor biovergisting en/of mestverwerking mag niet minder bedragen dan 200 m;
- g. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;
- i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- k. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- l. er wordt een landschapsplan overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
- m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden.

6.7.8 Omschakeling naar agrarisch verwant bedrijf of agrarisch hulpbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in Bedrijf - Agrarisch verwant, teneinde gebruik van de aanwezige bebouwing toe te staan voor agrarisch verwante bedrijven, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de schaal van de bedrijvigheid dient te passen binnen het buitengebied;
- b. vestiging in het buitengebied is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering en waarbij wordt aangetoond dat vestiging op een bedrijventerrein niet mogelijk is;
- c. het dient om een concreet plan te gaan, waarbij onder andere milieutechnische gegevens worden overlegd;
- d. in een bedrijfsplan dient te worden aangetoond welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de hergebruikfunctie; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, die niet voor de nieuwe functie wordt gebruikt, dient te worden gesloopt, tenzij de gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- e. de omvang van het bestemmingsvlak wordt afgestemd op de functie en is doorgaans kleiner dan het bouwvlak voor het agrarisch bedrijf; voor de gronden die niet binnen het bestemmingsvlak Bedrijf - Agrarisch verwant vallen, is er uitsluitend sprake van het verwijderen van het bouwvlak;
- f. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- i. er wordt een landschapsplan overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 6.1 omschreven waarden;
- l. de regels van Bedrijf - Agrarisch verwant worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

6.7.9 Wijzigen verwijderen aanduiding 'glastuinbouw'

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen teneinde de aanduiding 'glastuinbouw' te verwijderen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er vinden geen bedrijfsactiviteiten ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf meer plaats;
- b. zeker gesteld is dat de glasopstanden zijn of worden verwijderd.

6.7.10 Wijziging naar Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning ecologische verbindingzone' geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming Natuur, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de ontwikkeling van deze gebieden geschiedt enkel op basis van vrijwillige medewerking van de landeigenaren;
- b. de inrichting dient zodanig te zijn dat de nabijgelegen agrarische bedrijven geen onevenredige overlast ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
- c. de bestaande cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- d. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnwetgeving;
- e. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- f. advies dient te worden ingewonnen bij het waterschap.

Bijlage

45958_Buitengebied Lingewaard_ Artikel 23 Wonen.pdf

Artikel 23 Wonen

- 23.1 Bestemmingsomschrijving
- 23.2 Bouwregels
- 23.3 Afwijken van de bouwregels
- 23.4 Specifieke gebruiksregels
- 23.5 Afwijken van de gebruiksregels
- 23.6 Wijzigingsbevoegdheid

23.1 Bestemmingsomschrijving

23.1.1 Algemeen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal één woning per bestemmingsvlak met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het ter plaatse aangegeven aantal woningen is toegestaan en uitsluitend in de bestaande bouwwijze;
 2. inwoning is toegestaan; mantelzorg uitsluitend na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 23.5.1;
 3. ter plaatse van de figuur 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bestemmingsvlakken. De bestemmingsvlakken met een dergelijke aanduiding worden, in het kader van de regels van dit bestemmingsplan, aangemerkt als een enkel bestemmingsvlak;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen woning is toegestaan;
- b. niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
 1. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m², dan wel het groter bestaand vloeroppervlak, mag worden gebruikt voor de activiteit;
 2. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 4. er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten mag plaatsvinden met dien verstande dat horeca niet is toegestaan;
 5. het betreft een activiteit die is opgenomen in milieucategorie 1 of 2, zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, alsmede vergelijkbare activiteiten die via een omgevingsvergunning als opgenomen in 23.5.2 kunnen worden toegestaan;
- c. de bestaande publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, met dien verstande dat nieuwe publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 23.5.3;
- d. een woon-/werkzaamheid is uitsluitend toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 23.5.4;
- e. een bed & breakfast, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen, het aantal slaapplekken maximaal 10 mag bedragen en de totale oppervlakte maximaal 120 m² mag bedragen, als opgenomen in de in 23.1.2 onder a opgenomen Staat van activiteiten;
- f. een vakantiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vakantiewoning' en uitsluitend ten behoeve van recreatief nachtverblijf;
- g. (verblijfs)recreatieve voorzieningen als opgenomen in de in 23.1.2 onder a opgenomen Staat van activiteiten, met dien verstande dat nieuwe (verblijfs)recreatieve voorzieningen zijn toegestaan na het verlenen van omgevingsvergunning als opgenomen in 23.5.5;
- h. bestaande activiteiten, als opgenomen in de in 23.1.2 onder a opgenomen Staat van activiteiten en uitsluitend met de bestaande gebruiksoppervlakte als maximum;
- i. inpandige statische opslag is uitsluitend toegestaan na het verlenen van omgevingsvergunning als opgenomen in 23.5.6;
- j. het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de gebouwen en de directe omgeving, als opgenomen in Bijlage 3 Rijks- en gemeentelijke monumenten;
- k. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven en groenvoorzieningen, een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in 23.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

23.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 23.1.1:

a Staat van activiteiten

Ter plaatse van de onderstaande aanduidingen zijn uitsluitend de bij die aanduiding beschreven activiteit toegestaan en uitsluitend met de bestaande gebruiksoppervlakte als maximum:

Afkorting	Aanduiding	Aard van de activiteit	Adres	Kern
(ph)	paardenhouderij	hobbymatige paardenhouderij met maximaal 7 paarden	Lodderhoeksestraat 59	Angeren
(sw-2)	specifieke vorm van wonen - 2	bed & breakfast	Doornburgsestraat 25	Gendt
(sw-5)	specifieke vorm van wonen - 5	opslag	Galgendaal 15	Gendt
(sw-6)	specifieke vorm van wonen - 6	rijbak	Kamervoort 14	Angeren
(sw-7)	specifieke vorm van wonen - 7	caravanstalling	Kamervoort 29	Angeren
(sw-10)	specifieke vorm van wonen - 10	bed & breakfast	Karstraat 53/53a	Huissen
(sw-15)	specifieke vorm van wonen - 15	statische opslag en cateringbedrijf	Lage Zandsestraat 7	Haalderen
(sw-16)	specifieke vorm van wonen - 16	ondergeschikte detailhandel	Langstraat 38	Gendt
(sw-17)	specifieke vorm van wonen - 17	ondergeschikte detailhandel	Lodderhoeksestraat 19a	Angeren
(sw-18)	specifieke vorm van wonen - 18	kantoor, b&b, opslag, atelierruimte, tandartspraktijk	Poelwijklaan 3	Gendt
(sw-19)	specifieke vorm van wonen - 19	schildersbedrijf	Poelwijklaan 7	Gendt
(sw-20)	specifieke vorm van wonen - 20	dienstverlening	Van der Mondenweg 112	Haalderen
(sw-21)	specifieke vorm van wonen - 21	adviesbureau	Zandsedwardsstraat 2b	Huissen
(sw-23)	specifieke vorm van wonen - 23	kleinschalig kampeerterrein	Kampsestraat 47	Angeren
(sw-25)	specifieke vorm van wonen - 25	adviesbureau	Papesstraat 6a	Huissen
(sw-26)	specifieke vorm van wonen - 26	fotostudio	Olyhorststraat 17/17a	Gendt
(sw-27)	specifieke vorm van wonen - 27	hondenkennel	Karstraat 89	Huissen
(sw-28)	specifieke vorm van wonen - 28	atelier-workshopruimte, web-winkel, en winkelruimte voor porselein	Krakkedel 4	Doornenburg
(sw-29)	specifieke vorm van wonen - 29	statische opslag	Krakkedel 54/56	Doornenburg
(sw-30)	specifieke vorm van wonen - 30	atelier, werkplaats en zorgpraktijk	Munnikhofsestraat 28	Gendt
(sw-31)	specifieke vorm van wonen - 31	opslag t.b.v. tuintechniekbedrijf	Diepenstraat 4	Angeren
(sw-32)	specifieke vorm van wonen - 32	houtbewerkingsbedrijf	Kamervoort 83	Angeren
(sw-33)	specifieke vorm van wonen - 33	kassenbouwbedrijf	Huttenstraat 7	Huissen
(sw-34)	specifieke vorm van wonen - 34	opslag en ondergeschikte detailhandel	Koffiemolen 2a	Doornenburg
(sw-35)	specifieke vorm van wonen - 35	kantoor/ dienstverlening	Olyhorststraat 16/16a	Gendt
(sw-36)	specifieke vorm van	statische opslag	Kerkpad 1b	Huissen

	wonen - 36			
(sw-37)	specifieke vorm van wonen - 37	kanoverhuur	Koffiemolen 1	Doornenburg
(sw-38)	specifieke vorm van wonen - 38	opslag	Kommerdijk 24	Gendt
(sw-39)	specifieke vorm van wonen - 39	opslag	Bredestraat ong	Huissen
(sw-40)	specifieke vorm van wonen - 40	opslag	Kampsestraat 41	Angeren
(sw-41)	specifieke vorm van wonen - 41	atelier met detailhandel	Krakkedel 2	Doornenburg
(sw-42)	specifieke vorm van wonen - 42	loodgietersbedrijf	Driegaardsestraat 1b	Huissen
(sw-43)	specifieke vorm van wonen - 43	verkoop van groente, fruit en bloemen van deels zelf geteelde producten en van aanverwante artikelen	Bredestraat 97	Huissen
(sw-44)	specifieke vorm van wonen - 44	opslag	Hegsestraat 28	Gendt

b Opslag

Voor opslag als opgenomen in de in 23.1.2 onder a opgenomen Staat van activiteiten geldt het volgende:

1. opslag is uitsluitend toegestaan als inpanidige statische opslag;
2. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen;
3. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
4. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
5. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
6. detailhandel is niet toegestaan.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

23.2.2 Gebouwen en overkappingen algemeen

Voor gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
- b. overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd gelijk met de voorgevelrooilijn van de woning of daar achter;
- c. indien geen woning aanwezig is, dan geldt de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw.

23.2.3 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. goothoogte is maximaal 6 m;
- b. bouwhoogte is maximaal 10 m;
- c. inhoud maximaal:
 1. woningen (hoofdgebouw en aan- en uitbouwen) maximaal 850 m³;
 2. in afwijking van het voorgaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m3)' dat de inhoud niet meer mag bedragen dan de met deze aanduiding aangeven inhoudsmaat;
 3. indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan het voorgaande, dan geldt deze bestaande inhoud als maximum;
 4. voor woningen in voormalige boerderijen geldt voor het bepalen van de inhoud de inhoud van het totale woongebouw inclusief de voormalige deel.

23.2.4 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 75 m²;
- c. de inhoud van aan- en uitbouwen tellen mee bij de inhoud van de woning als opgenomen in 23.2.3;
- d. gothoogte maximaal 3,5 m;
- e. bouwhoogte maximaal 7 m;
- f. de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 25 m;
- g. in afwijking van het voorgaande is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' een (monumentaal) poortgebouw toegestaan, met de bestaande maatvoering als maximum.

23.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c. een overkappingen is uitsluitend ten behoeve van een woning toegestaan. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 m en de bebouwde oppervlakte maximaal 30 m²;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

23.2.6 Paardenbak

In aanvulling op het bepaalde in 23.2.5 geldt voor paardenbakken het volgende:

- a. er is maximaal één paardenbak toegestaan;
- b. de volgende maten worden in acht genomen:
 - 1. minimaal 30 m uit de as van de weg;
 - 2. minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
- c. oppervlakte bedraagt maximaal 800 m²;
- d. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
- e. er zijn geen verlichtingsmasten toegestaan.

23.2.7 Herbouw woning

Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel 23.2.3.

23.3 Afwijken van de bouwregels

23.3.1 Verplaatsing van de woning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 23.2.7 ten behoeve van het verplaatsen van de woning, mits:

- a. de stedenbouwkundige structuur niet onevenredig wordt aangetast;
- b. met betrekking tot wegverkeergeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c. er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

23.3.2 Sloopbonusregeling bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.2.4 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten, mits voormalige bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, alsmede de kassen toegestaan op basis van het bepaalde in 23.2.4, worden gesloopt. Hierbij geldt het volgende:

- a. indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, alsmede de kassen toegestaan op basis van het bepaalde in 23.2.4, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 75 m² vermeerderd met maximaal 20% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum in totaal aan vrijstaande bijgebouwen van 200 m²; hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt;
- b. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
- c. de afstand van de nieuw op te richten bebouwing tot het hoofdgebouw bedraagt maximaal 25 m;

- d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/beplantingsplan;
- e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

23.3.3 Omgevingsvergunning bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.2.4 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten ten behoeve van een buitengebied gerelateerd bijgebouw. Hierbij geldt het volgende:

- a. het bijgebouw draagt bij aan de instandhouding van het agrarisch landschap en natuurbeheer, bijvoorbeeld door het hierin hobbymatig houden van dieren;
- b. de totale bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 150 m²;
- c. er is sprake van een landschappelijke verbetering, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/beplantingsplan;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

23.3.4 Omgevingsvergunning voor vergroting inhoud woning

Ten behoeve van het stimuleren van sloop van overtollige bebouwing kan het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.2.3 teneinde een vergroting van de maximale inhoud voor een burgerwoning toe te staan, tot een maximum van 1.100 m³ onder de volgende voorwaarden:

- a. per 50 m³ vergroting van de woning dient telkens minimaal 250 m² aan legaal opgerichte bebouwing, niet zijnde kassen, te worden gesloopt;
- b. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 75 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;
- c. geen omgevingsvergunning kan worden verleend indien:
 - 1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
 - 2. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling,
 - 3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
 - 4. of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- d. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- g. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

23.4 Specifieke gebruiksregels

23.4.1 Strijdig gebruik

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen, het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. een publiekgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

23.5 Afwijken van de gebruiksregels

23.5.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 23.1.1 onder a sub 2 voor het toestaan dat een bijgebouw bij de woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. aangetoond wordt dat het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is uit het oogpunt van een zorgbehoefte in de vorm van mantelzorg;
- b. duidelijk is wie de zorgbehoevende is of zorgbehoevenden zijn;
- c. de oppervlakte maximaal 75 m² bedraagt;
- d. er geen zelfstandige woning ontstaat;
- e. dit niet plaatsvindt in een woonunit;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

23.5.2 Vergelijkbare niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.1.1 onder b sub 6, teneinde bedrijfsactiviteiten toe te staan, die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn met de in 23.1.1 onder b sub 6 toegestane bedrijfsactiviteiten, mits:

- a. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft;
- b. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- c. omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige.

23.5.3 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel 23.1.1 onder d voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m² gebruikt voor de activiteit;
- b. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent is tevens de bewoner van de woning;
- c. er vinden geen activiteiten plaats die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- d. horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

23.5.4 Woon-/werkenheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel 23.1.1 onder d teneinde een woon-/werkenheid toe te staan, mits:

- a. er sprake is van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarbij zowel een niet-publieksgerichte als een publieksgerichte activiteit is toegestaan;
- b. maximaal 150 m² wordt gebruikt voor de activiteit; dit mag in zowel de woning als in aan-, uit- en bijgebouwen;
- c. alle overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
- e. degene die de activiteit uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
- f. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- g. geen horeca-activiteiten ontstaan;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- i. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

23.5.5 Recreatieve activiteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 23.1.1 onder g voor het toestaan van recreatieve activiteiten in de vorm van:

- a. kleinschalig kampeerterrein, mits:
 - 1. dit niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied' of 'wro-zone - wijzigingsgebied intensiveringsgebied';
 - 2. de afstand tot de bouwperceelgrens van het dichtstbijzijnde ander (kleinschalig) kampeerterrein minimaal 50 m bedraagt;
 - 3. de afstand tot de bouwperceelgrens van gronden met een (bedrijfs)woning van derden minimaal 50 m bedraagt;

4. de (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
 5. indien het gestelde onder 3 niet mogelijk is, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen met een maximale oppervlakte van 50 m², wordt opgericht binnen het bestemmingsvlak;
 6. de ontwikkeling van het kampeerterrein draagt bij aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit;
 7. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 8. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 9. kamperen is uitsluitend toegestaan van 15 maart en 31 oktober;
 10. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 11. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waaronder dat een minimale afstand tot vollegrondsfruit- en boomteelt zonder kas moet worden aangehouden;
- b. bed & breakfast, mits:
1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 2. gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen en maximaal 10 bedden;
 3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- c. groepsaccommodatie, mits:
1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 2. de oppervlakte maximaal 350 m² bedraagt;
 3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 4. de brandweer is gehoord omtrent de brandveiligheid;
 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d. kleinschalig 'boerderijterras', mits:
1. ten behoeve van het boerderijterras mag maximaal 50 m² binnenruimte en 50 m² buitenruimte worden gebruikt met dien verstande dat voor de binnenruimte uitsluitend de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing, mag worden gebruikt;
 2. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 3. er sprake is van een landschappelijke inpassing van de buitenruimte;
 4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- e. Bij een combinatie van omgevingsvergunning uit artikel 23.5.5 onder a en b geldt de hoogste toegestane vloeroppervlakte als totaal toegestaan maximum.

23.5.6 Inpandige statische opslag

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 23.1.1 teneinde - naast het gebruik ten behoeve van de woonfunctie - inpandige statische opslag toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het gebruik voor inpandige statische opslag dient te passen in de omgeving;
- b. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan;
- c. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- d. voor de inpandige statische opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1000 m² toegestaan; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle gebouwen betreffen;
- e. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- f. de opslag mag niet bestemd zijn voor handel danwel voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;
- g. detailhandel is niet toegestaan.
- h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/beplantingsplan;
- i. degene die de activiteit uitoefent is tevens de bewoner van de woning;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

23.6 Wijzigingsbevoegdheid

23.6.1 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het splitsen van woningen in twee woningen, mits:

- a. woningsplitsing uitsluitend plaatsvindt in en ter behoud van een gemeentelijk of rijksmonument, als opgenomen in Bijlage 3 Rijks- en gemeentelijke monumenten;
- b. de te splitsen woning, met eventueel bestaande voormalige inpandige bedrijfsruimten, een inhoud heeft van minimaal 1.000 m³;
- c. de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
- d. de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen en de bijgebouwen niet wordt vergroet;
- e. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- f. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- g. er wordt voldaan aan de Wet getuidhinder.

23.6.2 Extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen bij voormalige bedrijven (al dan niet agrarisch) de bestemming van de gronden wijzigen, waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied', danwel ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied intensiveringsgebied';
- b. ter compensatie van de sloop van minimaal 750 m² tot 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing, niet zijnde kassen, en/of bijgebouwen bij de woning, niet zijnde karakteristieke bebouwing, mogen worden opgericht:
 1. één woning in één bestaand gebouw of
 2. één woning in een nieuw gebouw;
- c. ter compensatie van de sloop van minimaal 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing, niet zijnde kassen, en/of bijgebouwen bij de woning, mogen worden opgericht:
 1. maximaal twee woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw of
 2. één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw en maximaal één woning in één nieuw woongebouw of
 3. maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw of
 4. maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen
- d. in aanvulling op het bepaalde onder b en c geldt dat de gesloopte oppervlakte ook geheel of gedeeltelijk afkomstig kan zijn van gronden, gelegen binnen de bij het bouwperceel behorende gronden in de naastgelegen agrarische bestemming;
- e. alle overtollige agrarische bedrijfsgebouwen dienen gesloopt te worden met uitzondering van de karakteristieke bedrijfsgebouwen;
- f. de oppervlakte van te slopen bedrijfsgebouwen tellen uitsluitend mee voor de oppervlakte zoals bedoeld in het bepaalde onder b en c voor zover deze gebouwen gedurende minimaal drie jaren agrarisch in gebruik zijn geweest;
- g. de oppervlakte van de nieuw te bouwen woongebouwen en/of woningen bedraagt maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte;
- h. de nieuw te realiseren woningen mogen een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 1100 m³;
- i. bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woningen voldoen aan de volgende kenmerken:
 1. oppervlakte maximaal 75 m² per woning;
 2. gebouwd op maximaal 25 m afstand van de nieuw te realiseren woning;
 3. indien er meerdere nieuwe woningen worden gerealiseerd, dienen de bijgebouwen bij voorkeur in één gebouw te worden ondergebracht;
- j. oppervlakte bijgebouw bij woning bedraagt maximaal 75 m², dan wel de bestaande grotere oppervlakte;
- k. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- l. er sprake is van een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke structuur, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld; een deel van de gronden kan ten behoeve van de landschappelijke inpassing worden aangeduid voor 'groen', waarbinnen bebouwing niet is toegestaan;
- m. de regels van de bestemming Artikel 23 Wonen zijn van overeenkomstige toepassing.

Bijlage

45958_Buitengebied Lingewaard_Artikel 29 Waarde - Archeologie 3.pdf

Artikel 29 Waarde - Archeologie 3

- 29.1 Bestemmingsomschrijving
- 29.2 Bouwregels
- 29.3 Nadere eisen
- 29.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- 29.5 Wijzigingsbevoegdheid

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 30 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heikerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

29.2.2 Toetsing

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 29.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

29.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 29.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 30 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

29.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

29.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 25.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 30 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, dieploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bomen en beplanting;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

29.4.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

29.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen; als normaal onderhoud, gebruik en beheer wordt in elk geval het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen en het herplanten van bomen en overige houtgewassen ter plaatse van bestaande vollegroonfruit- en/of boomteelt;
- b. het vervangen van bestaande drainage tot maximaal de bestaande diepte;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- e. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

29.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 29.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonnodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

29.4.5 Beperkingen en voorschriften

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.4.1, waaronder:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;

- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen;
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

29.4.6 Archeologisch advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 29.4.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

29.5 Wijzigingsbevoegdheid

29.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologie 3, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

29.5.2 Toekennen dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologie 3 om te zetten in de bestemming Waarde - Archeologie 1, indien een nieuw rijksmonument is aangewezen.

29.5.3 Wijzigingsbevoegdheid aanpassing diepte

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de dieptemaat van 0,3 m. onder maaiveld zoals opgenomen in artikel 29.4.1 sub b aan te passen indien naar het oordeel van het bevoegd gezag, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, blijkt dat met een andere dieptemaat geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden.

Bijlage

45958_Kaart object bestemminsplan.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam: Buitengebied Lingewaard

Datum afdruk: 2022-09-20

Naam overheid: gemeente Lingewaard

IMRO-versie: IMRO2008

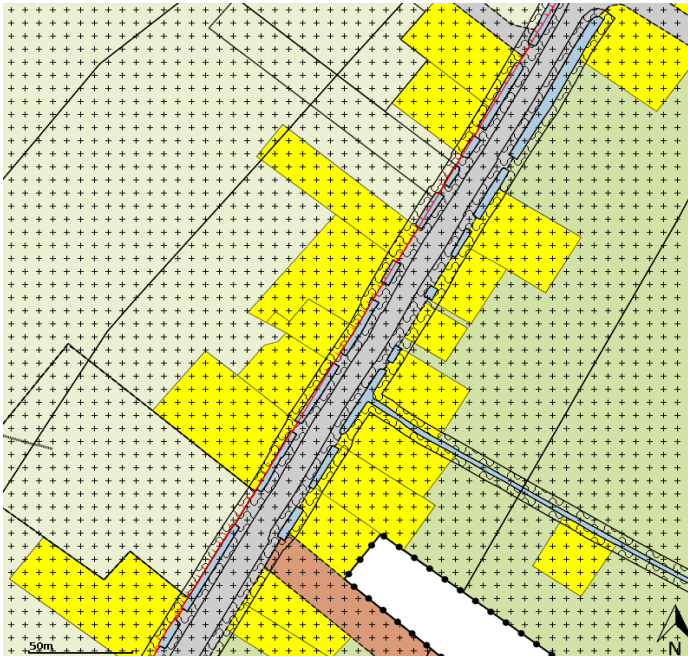
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2013-10-31

Planidn: NL.IMRO.1705.60-VG01

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: deels 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

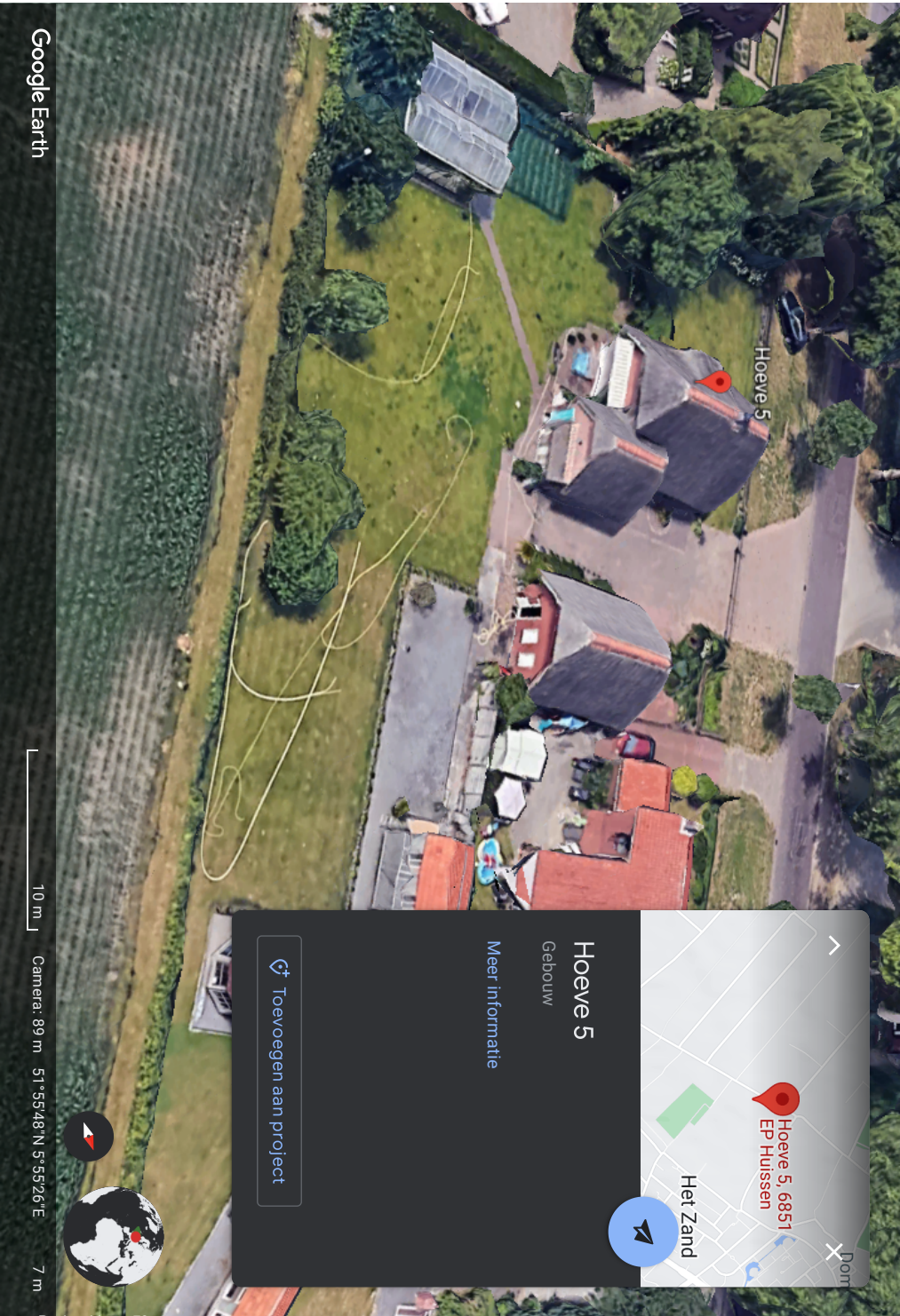
-  plangebied

Overige besluiten

-  plangebied

Bijlage

45958_Foto Google Earth 2017.pdf



Hoewe 5

Hoewe 5, 6851
EP Huisssen

Het Zand

Hoewe 5

Gebouw

Meer informatie

 Toevoegen aan project

Google Earth

10 m

Camera: 89 m 51°55'48"N 5°55'26"E

7 m



Bijlage

45958_Luchtfoto Ruimtelijkeplannen.pdf

Hoewe 5, 6851 EP Huissen

Hoewe 5, 6851 EP Huissen

GEMEENTE (7) PROVINCIE (4) RIJK (29)

BESTEMMINGSPANNEN

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?

OPEN KEUZEHULP

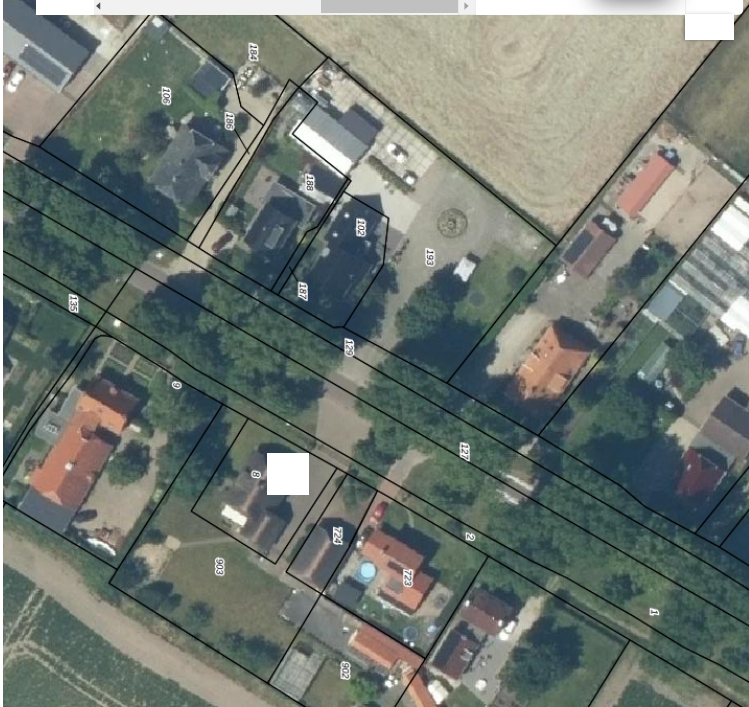
Buitengebied lingewaard, 3e herziening
bestemmingsplan
geteeld in werking (vastgesteld 2022-05-24)

Voorbereidingsbesluit hyperscale datacenters
voorbereidingsbesluit vastgesteld (2022-02-16)

STRUCTUURVISIES

Verberg plannen

20 m



Bijlage

45958_Bodemverontreinigingen saneringscontouren.pdf

Tools

- Start
- Startgebied
- Bevagen
- Afdrukken
- Exporteer kaart
- Afstand

Basistools

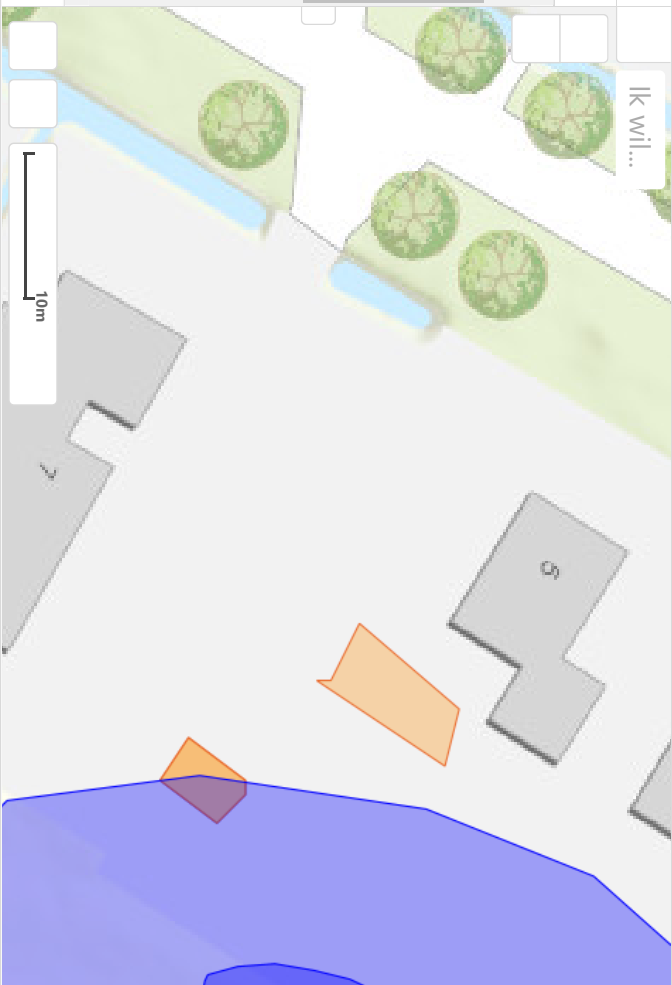
Knopteksten

Kaartlagenlijst

Filter lagen...

Filter

- h2o
- Groesbeek_Locaties
- Locaties
- LocatiesTotaal
- Legenda-afbeelding voor RxbaseBodem
- RxbaseBodem
- Onderzoeken



Kaartlagenlijst

Resultaten



Bijlage

45958_00742661.pdf



ARCHIEF

BESLUIT VASTSTELLINGEN STEN SPOEDEISENDE BIJVOLLEDIG ONDERZOEK
VANGEDEPUTEERDE STATEN VAN GELDERLAND

Gegevensbesluit

Datum besluit : 28 augustus 2009
Nummer besluit : 2008-020286
Geval van verontreiniging : Hoeve 5
Plaats : Huissen
Gemeente : Lingewaard
Nummer van verontreiniging : GE170500152

Melding

Op 17 november 2008 ontvingen wij een melding van een bodemverontreiniging. Het gaat om de bodemverontreiniging op de locatie Hoeve 5 in Huissengemeente Lingewaard.

Op basis van de melding nemen wij een besluit vaststellingen sten spoedeisendeheid.

Besluit en sten spoedeisendeheid

Hierbij stellen wij vast dat met betrekking tot de locatie Hoeve 5 in Lingewaard sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Bij het huidige gebruik en het voorgenomen gebruik "wonen" zijn er geen onaanvaardbare risico's. Een sanering is bijgevoelbaar gebruik op grond van de Wet bodembescherming niet noodzakelijk. Een tijdstip voor saneren blijft in het besluit daarom achterwege. Sanering kan wel noodzakelijk zijn op een "natuurlijk moment", zoals in de situatie vermeld onder overige meldingsverplichtingen. Voor een sanering is in dat geval instemming van het bevoegde gezag op grond van de Wet bodembescherming nodig.

Verplichte melding gebruikswijziging

Het kan zijn dat na dit besluit het bodemgebruik verandert. Verandering van de gebruiksfunctie na een gevoelig gebruik moet schriftelijk aan ons gemeld worden. Om het gevoelig zijn van het gebruik te kunnen beoordelen worden de volgende situaties onderscheiden:

- wijziging van alle landgebruik naar gebruik "natuur";

Motivering

Bij de melding hebben wij de volgende rapporten ontvangen:

- Integraal bodemonderzoek percelen P. Eeuwes Huissen B.V. te Huissen: Centraal Bodemkundig Bureau, 03 mei 2005, 250600
- Verkennend bodemonderzoek Hoeve 5 te Huissen: Centraal Bodemkundig Bureau, 15 november 2007, 200626
- Raamsaneringsplan cluster Jozef Hoeve: Centraal Bodemkundig Bureau, 13 november 2008, 250600-8
- Verslag rapport nader onderzoek bodem bestrijding smiddelen: Centraal Bodemkundig Bureau, 13 november 2008, 250600-15
- Aanvullende informatie Raamsaneringsplan Cluster Jozef Hoeve te Huissen: Centraal Bodemkundig Bureau, 28 november 2008, Ref.: 260500-8JG, nr.: 507447/BU-2008
- Verslag rapport nader onderzoek bodem bestrijdingsmiddelen Jozef Hoeve te Huissen: Centraal Bodemkundig Bureau, 09 juni 2009, Projectnr.: 250600-15
- Raamsaneringsplan cluster Jozef Hoeve Driegaardsestraat/Hoeve te Huissen: Centraal Bodemkundig Bureau, 10 juni 2009, Projectnr.: 250600-8

code: SASQ00742661

ARCHIEF

- Bijlagen - analysesresultaten: Centraal Bodemkundig Bureau, 11 juni 2009, Map2

Beschrijvingsituatie

De locatie is in gebruik geweest voor glastuinbouw (teelt van gerbera's). Voor 1970 was het gebied weiland. In de periode 1970 – 1980 was er volleg rondteelt van groente. Op de locatie bevonden zich warenhuizen met een ketelhuis en een bovengrondse olietank. Ook was er een werkplaats voor het aanmaken van meststoffen en bestrijdingsmiddelen. De kassen zijn inmiddels buiten gebruik en er zijn plannen om de locatie te ontwikkelen voor woningbouw.

De bodem bestaat ter plaatse tot ca. 3 m –mv uit zandige klei. Op de klei ligt een zandige bovenlaag van ca. 1 m dikte.

Het grondwater is aangetroffen op circa 1 m –mv.

Uit de uitgevoerde onderzoeken is de volgende verontreinigingssituatie gebleken.

Medium	Overschrijding	Oppervlakte m ²	Volumen m ³	Stof
grondwater	> interventiewaarde	200	400	Nikkel

De kern van de grondwaterverontreiniging is de plek waar de nutriënten oplossingen werden aangemaakt. Nikkelverontreiniging wordt vaak aangetroffen op (voormalige) glastuinbouwlocaties. De nutriënten bevatten o.a. EDTA, dat mobilisatie van metalen bevordert.

Uit de uitgevoerde onderzoeken is daarnaast gebleken dat de bodem op de locatie plaatselijk licht verontreinigd is met cadmium, koper, kwik, lood, zink, minerale olie, PAK, DDT en drins. In de onderzochte bodemonsters zijn plaatselijk sporen asbest aangetoond. De gemeten concentraties asbest liggen ver beneden de interventiewaarde.

De in een grondmengmonster ter plaatse van de opslag en aanmaak van meststoffen aangetroffen sterke verontreiniging met lood is bij separate analyses van de betreffende monsters niet bevestigd.

Het uitgevoerde onderzoek heeft betrekking op het volledige geval van bodemverontreiniging.

Ernst

De gemiddelde concentraties van de overschrijding van de interventiewaarde voor nikkel komen voor in een bodemvolume van meer dan 100 m³ grondwater. Op grond van de concentraties en de omvang is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (artikel 1 Wet bodembescherming).

Risicobeoordeling

Er is een standaard risicobeoordeling uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de aanwezige bodemverontreiniging bij het huidige gebruik en het voorgenomen gebruik "wonen" niet tot onaanvaardbaar risico's voor mensen of milieu leidt. De grens van het saneringscriterium wordt niet overschreden. Een sanering hoeft niets spoedige te worden uitgevoerd.

Inspraak

Demelding is gepubliceerd. Naar aanleiding hiervan zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

Overigemeldingsverplichting(en)

Op of nabij de bodemerontreiniging mag geen grondwater onttrokken worden zonder instemming van Gedeputeerde Staten voor zover dit meldingsplichtig is op basis van artikel 28 Wet bodembescherming. Onttrekking nabij de bodemerontreiniging kan tot gevolg hebben dat de grondwaterverontreiniging zich op ongewenste wijze verspreidt.

Grondslag

Dit besluit is gebaseerd op de Wet bodembescherming (zie met name de artikelen 1, 28, 29, 37, 38, 39 en 39a t/m 39f en bij deelsanering tevens artikel 40) inclusief de daarbij behorende regelgeving en de volgende beleidsdocumenten.

- Circulaire bodemsanering 2009.
- Provinciale milieuverordening Gelderland.
- De Gelderse "Beleidsnota Bodem 2008", vastgesteld in november 2007, in werking sinds 1 januari 2008.

Voor het vaststellen van dit besluit volgen wij de zogenaamde "verkorte procedure". Dit betekent dat het besluit op grond van de melding niet gedurende zes weken in ontwerp ter inzage is gelegd. Wel hebben belanghebbenden de gelegenheid gehad om hun mening over de melding te geven.

Bezwaarmaken

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na dagtekening van het besluit hiertegen een bezwaarschrift indienen. Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan Gedeputeerde Staten, secretariaat Commissie bezwaar- en beroepschriften, ter attentie van mevrouw C.J.M. Kummeling, Postbus 9090, 6800 GX Amhem. Op envelop en brief duidelijk "bezwaarschrift" vermelden.

Degene die een bezwaarschrift heeft ingediend, kan bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Postbus 20019, 2500 EA 's -Gravenhage) een verzoek indienen om een voorlopige voorziening te treffen. Voor het behandelen van een verzoek om een voorlopige voorziening wordt griffierecht geheven. Over de hoogte en de wijze van betaling van het griffierecht kunt u informatie verkrijgen bij de Raad van State, telefoonnummer (070) 4264426.

Informatie over de bezwarenprocedure en de mogelijkheid van mediation is te vinden op de website van provincie Gelderland (www.gelderland.nl - Loket-Gld.Loket). U kunt die informatie, vervat in de brochure "Niet eens met een besluit van de provincie Gelderland? Bezwaarschrift of mediation" ook opvragen bij het provinciale Informatiecentrum via telefoonnummer (026) 3599360.

ARCHIEF

Mogelijke herziening

Dit besluit is genomen op basis van de door de melder overgelegde gegevens. Bij de voorbereiding van het besluit is bij ons geen twijfel gerezen over de juistheid en/of volledigheid van de overgelegde gegevens. Mocht in een later stadium blijken dat deze gegevens niet juist en/of volledig zijn of de feitelijke situatie is veranderd, dan behouden wij ons het recht voor een nieuw besluit te nemen. Wij achten ons niet aansprakelijk voor de schade die hieruit kan voortvloeien.

Namens Gedeputeerde Staten van Gelderland,



mw.ir. **D. van Dijk**
adjunct teammanager van de afdeling vergunningverlening,
team Klant Contact Centrum

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45973.pdf

22266900/NB

UITTREKSEL

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EXECUTORIALE VERKOOP DOOR DE HYPOTHEEKHOUDER HOEVE 5 TE HUISSEN

Heden, veertien maart tweeduizend drieëntwintig, verscheen voor mij, Mr Marcus Robert Marie Tesser, notaris te Nijmegen: enzovoort.

De verkoper heeft mij, notaris, het volgende verklaard.

De verkoper heeft mij, notaris, de opdracht gegeven voor de executoriale verkoop van de hierna omschreven registergoederen (inclusief de roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek) op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

Ten behoeve hiervan worden hierbij de voorwaarden voor deze executoriale verkoop (opnieuw) vastgesteld, nu de oorspronkelijk geplande veiling geen doorgang heeft gevonden. De voorwaarden zoals die voor de oorspronkelijk geplande veiling werden vastgesteld, komen hierbij te vervallen.

Deze voorwaarden gelden voor zowel de veiling als de onderhandse verkoop.

Deze voorwaarden worden ook geplaatst op www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: 'de website' of 'openbareverkoop.nl'.

Deze akte heeft de volgende indeling:

1. Algemene informatie
2. Informatie over de registergoederen
3. Financieel
4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)
5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

1. Algemene informatie

1.1 datum en plaats

De executoriale verkoop vindt plaats op achttien april tweeduizend drieëntwintig, om of omstreeks dertien uur dertig minuten (13:30 uur) in Hotel en congrescentrum Papendal, Papendallaan 3 te Arnhem (postcode 6816 VD) voor mij, notaris, mijn waarnemer of voor een van de andere notarissen verbonden aan het kantoor van mij, notaris, of hun waarnemers, hierna te noemen: 'de notaris', tenzij de executoriale verkoop plaatsvindt

door middel van een onderhandse verkoop als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

1.2 registergoederen

De registergoederen zijn:

1. het woonhuis met ondergrond, erf en tuin, plaatselijk bekend als Hoeve 5, 6851 EP Huissen, kadastraal bekend gemeente Huissen sectie M nummer 8 groot vierhonderdvijftig vierkante meter (450 m²);
2. de schuur annex garage met ondergrond, gelegen te Huissen nabij de voormelde woning, doch niet nader plaatselijk aangeduid, kadastraal bekend gemeente Huissen sectie M nummer 724, groot eenhonderddrieëntachtig vierkante meter (183 m²);
3. het perceel tuingrond zonder opstallen, gelegen te Huissen nabij de voormelde woning, doch niet nader plaatselijk aangeduid, kadastraal bekend gemeente Huissen sectie M nummer 903, groot negenhonderdvijfenzeventig vierkante meter (975 m²),

De hiervoor sub 1 tot en met 3 genoemde registergoederen, hierna tezamen ook te noemen: 'het registergoed'.

1.3 eigenaar/schuldenaar

Enzovoort.

De eigenaar is ook de schuldenaar.

1.4 verkrijging eigenaar

Het sub 1 gemelde registergoed is aan enzovoort

toegedeeld ingevolge de Landinrichtingswet blijktens akte op veertien februari tweeduizend dertien verleden voor Mr J.M.M.M. Stevens, destijds notaris in de gemeente Overbetuwe, welke akte bij afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster op vijftien februari tweeduizend dertien in Register hypotheek 4, deel 62575 nummer 129.

Het sub 2 gemelde registergoed is aan enzovoort

ieder voor de onverdeelde helft, toegedeeld ingevolge de Landinrichtingswet blijktens akte op veertien februari tweeduizend dertien verleden voor Mr J.M.M.M. Stevens, destijds notaris in de gemeente Overbetuwe, welke akte bij afschrift werd ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster op vijftien februari tweeduizend dertien in Register hypotheek 4, deel 62575 nummer 129.

Het sub 3 gemelde registergoed is door enzovoort

in eigendom verkregen bij een akte van levering ten titel van koop en verkoop, verleden op zes november tweeduizend twintig voor Mr B. Bookelman, notaris gevestigd te Nijmegen. Deze akte werd op zes november tweeduizend twintig bij afschrift ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster in Register hypotheek 4, deel 79604 nummer 129. Uit deze akte blijkt onder meer de kwijting voor de betaling van de koopprijs.

1.5 hypotheek-/pandrecht

Op het registergoed is ten behoeve van de verkoper een recht van hypotheek gevestigd, hierna te noemen: 'het hypotheekrecht', enzovoort.

Dit blijkt uit een akte op negen december tweeduizend twintig verleden voor mr E. Oldenburger, destijds notaris gevestigd te Elst, gemeente Overbetuwe.

Een afschrift van die akte is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op tien december tweeduizend twintig, in register Onroerende Zaken Hypotheken 3, deel 79520, nummer 43, deze akte hierna te noemen: 'de hypotheekakte'.

In de hiervoor vermelde akte is een pandrecht gevestigd op:

(aanvang citaat)

- "a. alle roerende zaken die volgens verkeersopvatting bestemd zijn of bestemd worden om het onderpand duurzaam te dienen en door hun vorm als zodanig zijn te herkennen;*
- b. indien een fabriek of werkplaats deel uitmaakt van het onderpand: alle machinerieën en werktuigen die bestemd zijn om daarmee een bedrijf uit te oefenen in die hiertoe ingerichte fabriek of werkplaats;*
- c. alle roerende zaken die van het onderpand worden afgescheiden;*
- d. indien hypotheek is verleend op een agrarisch onderpand: alle vruchten en beplantingen die op het onderpand te velde staan of zullen staan;*
- e. alle vorderingen tot vergoeding die in de plaats van het registergoed treden, waaronder begrepen vorderingen ter zake van waardevermindering van het registergoed en bij schade het recht op de verzekeringspenningen."*

(einde citaat)

hierna te noemen: 'het pandrecht'.

Op het hypotheekrecht zijn van toepassing de bepalingen van de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene (hypotheek)voorwaarden.

1.6 rangorde inschrijving

Het hypotheekrecht en het pandrecht zijn niet eerste in rang.

De hypotheekhouders en pandhouders met een hogere rang zijn overeenkomstig de wettelijke bepalingen geïnformeerd over de mogelijkheid de executoriale verkoop over te nemen. Zij hebben dit niet binnen de wettelijk voorgeschreven termijn of op de wettelijk voorgeschreven wijze gedaan.

Daarom is de verkoper bevoegd over te gaan tot executoriale verkoop van het registergoed.

Voorts is het registergoed belast met de navolgende inschrijvingen:

Enzovoort.

1.7 schuld

Het bestaan en de omvang van de schuld van de schuldenaar aan de verkoper blijkt uit de administratie van de verkoper.

1.8 recht tot executoriale verkoop

De vordering die door het hypotheekrecht is gedekt, is direct opeisbaar geworden door nalatigheid van de schuldenaar in de terugbetaling van dat wat hij aan de verkoper verschuldigd is, ondanks de nodige aanmaningen van de verkoper.

1.9 verzuim schuldenaar

Op grond van wat hiervoor en het in de hypotheekakte en de daarin van toepassing verklaarde algemene voorwaarden is vermeld, is de schuldenaar in verzuim met de voldoening van dat waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt.

De verkoper is als gevolg daarvan bevoegd gebruik te maken van zijn rechten als hypotheekhouder en pandhouder. De verkoper kan daarom onder meer gebruikmaken van zijn recht tot executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek.

1.10 aanzegging

Deze executoriale verkoop is op grond van artikel 544 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tijdig aangezegd aan:

- de eigenaar/schuldenaar alsmede degene die op het adres staat ingeschreven;
- de andere hypotheekhouders en/of beslagleggers;

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, destijds notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.

1.12 uitoefening recht van parate executie

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

2. Informatie over het registergoed

Van koper wordt verwacht dat hij zelf onderzoek instelt naar het registergoed, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft, hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de opdrachtgever of de notaris.

2.1 feitelijke objectinformatie

- milieu

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden.

Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

In dit verband deelt de verkoper mee dat de website van de Provincie Gelderland (gelderland.nl) melding maakt van een verkennend bodemonderzoek bij het registergoed. Twee locaties worden onderzocht. Datum informatie over dit verkennend bodemonderzoek ontbreekt op de website. In de hiervoor aangehaalde akte de dato zes november tweeduizend twintig, Register hypotheek 4, deel 79604 nummer 129, staat geen informatie omtrent verontreiniging van of in het registergoed.

De eigenaar heeft mondeling verklaard dat hij niet bekend is met enig onderzoek betreffende bodemverontreiniging, anders dan het hierna opgenomen onderzoek en de daarmee samenhangende onderzoeken blijkend uit het na te melden evaluatierapport. Van de Provincie Gelderland is naar aanleiding van een verzoek om nadere informatie, de navolgende nadere informatie ontvangen:

(aanvang citaat):

"Uw vraag is beantwoord door een inhoudelijk specialist. Hieronder leest u dit antwoord:

Van de door u opgegeven percelen valt alleen M 903 binnen de verontreinigingscontour.

Het bodemdossier hiervan is te downloaden via onderstaande link:" enzovoort.

(einde citaat)

In dit verband wordt ten overvloede nog verwezen naar een evaluatierapport van Van Hoste Milieutechniek B.V. de dato acht december tweeduizend negen met kenmerk: 09137MIH, betreffende de bodemsanering op de locatie: Cluster Jozef Hoeve, Hoeve 5/11, Van Wijkstraat 10 en Driegaardestraat 13 te Huissen.

De rapportage betreft uitdrukkelijk niet het registergoed, doch een aan de achterzijde van het registergoed grenzend perceel, waar in het verleden glastuinbouw plaatsvond. De in dat perceel (waar in het verleden glastuinbouw plaatsvond) aangetroffen verontreiniging is niet als een geval van ernstige verontreiniging gedefinieerd door de Provincie Gelderland, dan wel betrof het een verontreiniging met een stof waar geen ecologische en humaan toxicologische risico's van uit gaan, zodat geen maatregelen nodig zijn om de locatie geschikt te maken voor de bestemming wonen.

- energielabel

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.

Verkoper verklaarde geen eigenaar te zijn (geweest) van het Registergoed en beschikt

derhalve niet over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen.

Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart de verkoper voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.

Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

2.2 juridische informatie

- bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt verwezen naar een door de Omgevingsdienst Regio Arnhem, waaronder de gemeente Huissen valt, afgegeven verklaring met datum drieëntwintig september tweeduizend tweeëntwintig.

Hierin staat:

(aanvang citaat)

Enkelbestemmingen

Wonen en Agrarisch met waarden Oeverwallen,

dubbelbestemmingen: waarde Archeologie 3 en

Waterstaat-waterstaatkundige functie

(einde citaat)

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis annex schuur/garage en tuin.

Voorts wordt verwezen naar de website 'ruimtelijke plannen'.

Het registergoed is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" (Kenmerk: NL.IMRO.1705.60-VG01), welk plan deels onherroepelijk in werking is getreden sedert de vaststelling op eenendertig oktober tweeduizend dertien.

Voorts is het registergoed blijkens de op voormelde website geplaatste informatie gelegen in:

- het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard eerste herziening";
- het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard tweede herziening";
- het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard derde herziening".

Daarnaast is van toepassing het "Vorbereidingsbesluit hyperscale datacenters".

Op deze website wordt ten aanzien van het registergoed het navolgende vermeld:

- voor wat betreft het registergoed sub 1 en het registergoed sub 2:
 - enkelbestemming wonen;
 - dubbelbestemming waarde Archeologie 3;
- voor wat betreft het registergoed sub 3:
 - enkelbestemming Agrarisch met waarden - Oeverwallen;

- dubbelbestemming waarde Archeologie 3.
- **privaatrechtelijke rechten en beperkingen**

Met betrekking tot het registergoed zijn de verkoper geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen bekend.

In voormelde akte van ruilverkaveling werd het registergoed toegedeeld aan de eigenaar/schuldenaar, al dan niet tezamen.

De betrokken percelen hadden in de akte van ruilverkaveling de navolgende nummers: 050.006, 050.007 en 050.008.

Evenwel wordt - voor zover nodig - toch verwezen naar de akte verleden op drieëntwintig februari tweeduizend tien voor mr. Th.J.H. Dröge, notaris gevestigd te Delft, welke akte bij afschrift werd ingeschreven in gemelde openbare registers op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 57932 nummer 150, in welke akte de navolgende bepaling staat opgenomen:

(aanvang citaat)

Vestiging kwalitatieve verplichting

Bij deze wordt ter uitvoering van de hiervoor aangehaalde tekst:

- ten behoeve van de verkoper, als "de schuldeiser"; en

- ten laste van de koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het

bij deze akte gekochte, als "de schuldenaar";

de verplichting opgelegd om binnen een afstand van vijftwintig (25) meter vanaf de thans bestaande gevels van de thans bestaande woning op de bij de verkoper in eigendom verblijvende percelen, geen bouwwerken te stichten met een goothoogte van meer dan negen (9) meter.

De verplichting wordt in de openbare registers ingeschreven als kwalitatieve verplichting bedoeld in artikel 6:252 van het burgerlijk wetboek. Hierdoor worden ook de opvolgers onder bijzondere titel van de schuldenaar en degenen die een recht tot gebruik van het gekochte mochten verkrijgen, van rechtswege aan deze verplichting gebonden.

Als de schuldenaar de kwalitatieve verplichting niet nakomt en - na daartoe bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf (5) dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is de schuldenaar ten behoeve van de schuldeiser een direct opeisbare boete verschuldigd van vijfduizend euro (€ 5.000,00), voor iedere dag dat de nalatigheid voortduurt. Dit beperkt de schuldeiser overigens niet tot het instellen van enig rechtsmiddel.

(einde citaat)

De aangehaalde tekst waarnaar in het voorgaande citaat wordt verwezen, luidt als volgt:

(aanvang citaat aangehaalde tekst)

Verwijzing naar de koopovereenkomst 1

In de koopovereenkomst 1 zijn tussen de verkoper A en de verkoper B de navolgende rechten

en (kwalitatieve) verplichtingen overeengekomen, woordelijk luidende:

Citaat uit de koopovereenkomst:

"Artikel 20: Vestiging kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen

1. Met betrekking tot de bij verkoper binnen het plangebied eventueel in eigendom verblijvende percelen is het navolgende overeengekomen:

a. Bij deze wordt:

- ten behoeve van de verkoper, als "de schuldeiser"; en*
- ten laste van de koper en elke opvolgende eigenaar of gebruiker van het bij deze akte gekochte, als "de schuldenaar";*

"enzovoorts" de verplichting opgelegd om binnen een afstand van vijfentwintig (25) meter vanaf de thans bestaande gevels van de thans bestaande woningen op de bij verkoper in eigendom verblijvende percelen geen bouwwerken met een goothoogte van meer dan negen (9) meter te bouwen. De hiervoor omschreven verplichting zal als een kwalitatieve verplichting overgaan op al degenen die het bedoelde perceelsgedeelte in eigendom zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het perceelsgedeelte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden. De verplichting wordt in de openbare registers ingeschreven als kwalitatieve verplichting bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.

Als de schuldenaar de kwalitatieve verplichting niet nakomt en - na daartoe bij exploit of aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld - niet alsnog binnen vijf (5) dagen daarna aan de verplichting heeft voldaan, is de schuldenaar ten behoeve van de schuldeiser een direct opeisbare boete verschuldigd van € 5.000,-- zegge (VIJFDUIZEND EURO), voor iedere dag dat de nalatigheid voortduurt. Dit beperkt de schuldeiser overigens niet tot het instellen van enig rechtsmiddel."

en

"c. De verkoper heeft het recht het bij hem in eigendom verblijvende perceelsgedeelte te ontsluiten op een in overleg met koper nader te bepalen plaats op de voor koper minst bezwarende wijze. Eventuele ontsluitingskosten voor zover te maken buiten de particuliere perceelsgrenzen, zijn voor rekening van de koper.

d. Door en op kosten van de koper zullen de tijdelijke en definitieve aansluitingen voor de gebruikelijke nutsvoorzieningen, zoals gas, water, riolering, elektra, telefoon en tv-kabel tot aan de woning van het bij de verkoper in eigendom verblijvende perceelsgedeelte en/of nieuw te bouwen woning worden aangelegd, uitgaande van de huidige situatie.

2. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

3. Een tekening waarop het verkochte alsmede het bij verkoper eventueel in eigendom verblijvende perceel staan aangegeven, wordt aangehecht aan deze koopovereenkomst (bijlage A en bijlage C).

4. Verkoper verbindt zich hierbij jegens koper om op diens eerste verzoek deze koopovereenkomst - met behoud van de materiële afspraken tussen partijen - aan te passen aan de laatste stand van de wetgeving en de jurisprudentie terzake van de Wet Voorkeursrecht gemeenten en/of Ontheigeningswet en/of andere terzake relevante Wet- en/of regelgeving en/of anderszins, doch uitsluitend na beoordeling en onherroepelijke goedkeuring van de bemiddelaars.

5. De verkoper verbindt zich jegens de koper, die dit voor zich aanvaardt, de hiervoor in lid 2 en lid 3 omschreven verplichtingen bij geheel of gedeeltelijke vervaemding van de niet-verkochte, bij de verkoper in eigendom verblijvende onroerende zaken in of direct grenzend aan het plangebied, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker ten behoeve van de koper op te leggen, en zulks ten behoeve van de koper aan te nemen en, in verband daarmee, om de hiervoor in lid 2 en lid 3 omschreven verplichtingen in de akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de naam van de verkoper door die van de nieuwe eigenaar of gebruiks- of genotsgerechtigde.

6. Bij niet-nakoming van de hiervoor in lid 1 t/m lid 5 omschreven verplichtingen is de verkoper, de nieuwe eigenaar of gebruiks- of genotsgerechtigde of diens rechtsopvolger, een direct opeisbare boete verschuldigd van € 50.000.-- zegge: (VIJFTIGDUIZEND EURO) ten behoeve van de koper of diens rechtsopvolger, met bevoegdheid voor deze daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade van de verkoper, de nieuwe eigenaar of gebruiks- of genotsgerechtigde of dienst rechtsopvolger te vorderen.

Artikel 21: Vestiging erfdiensbaarheden

Partijen zullen hun medewerking verlenen aan het vestigen van al die erfdiensbaarheden welke nodig zijn om koper in staat te stellen het plangebied tijdig en op de juiste wijze te ontwikkelen en te realiseren, respectievelijk aan het doorhalen van al die erfdiensbaarheden die daaraan in de weg mochten staan."

(einde citaat aangehaalde tekst)

In het hiervoor aangehaalde tekstdeel, wordt met 'Verkoper A' de heer Eeuws, voornoemd, aangeduid.

Bij akte verleden op negenentwintig december tweeduizend tweeëntwintig voor mij, notaris, welke akte bij afschrift werd ingeschreven in gemelde openbare registers op dertig december tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4, deel 85777 nummer 50, werd de navolgende erfdiensbaarheid gevestigd ten behoeve van het registergoed: (aanvang citaat)

- “ Voor de uitvoering van de overeenkomst worden, voor zover nodig met medewerking van de bewindvoerder ten behoeve van het heersend erf en ten laste van het dienend erf de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd en door de gerechtigde aangenomen. Van de medewerking van de bewindvoerder blijkt uit zijn medeondertekening van deze akte.
- a. De erfdienstbaarheid van deuren, ramen, licht- en luchtopeningen
die inhoudt het recht tot het hebben, houden en vervangen van deuren, ramen, licht-en luchtopeningen in de op het heersend erf gestichte opstallen, eventueel aanwezig op kortere afstand van de grens van het dienend erf dan in de wet is toegestaan, zonder dat hiervoor een van de in de wet genoemde beperkingen geldt, en die ook inhoudt het recht om zo nodig het dienend erf te betreden voor onderhoud en reparatie aan bedoelde werken.
Het is de eigenaar van het heersend erf **niet toegestaan** om de deur, zich bevindende in de zijde van de opstal waar het heersend en het dienend erf aan elkaar grenzen, feitelijk te gebruiken om het heersend erf te betreden of te verlaten.
Het is noch de eigenaar van het heersend erf, noch de eigenaar van het dienend erf toegestaan gebruik te maken van het poortje zich bevindend in de erfafscheiding (hek) tussen het heersend en het dienend erf.
De hiervoor omschreven situatie die tot stand mag worden gebracht dan wel in stand mag worden gehouden, blijkt uit de aan deze akte vastgemaakte foto's.
- b. De erfdienstbaarheid van overbouw en inbouw
die inhoudt de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat – zoals aangeduid op de aan deze akte **gehechte** foto's – de op het heersend erf gebouwde opstallen gedeeltelijk op het dienend erf zijn gebouwd, hierboven uitsteken of de versnijdingen van de funderingen in het dienend erf zijn gelegen of de bij de opstallen behorende leidingen in het dienend erf zijn aangebracht.
Het recht van overbouw en inbouw omvat mede de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om te dulden dat de gerechtigde zo nodig het dienend erf betreedt voor onderhoud en reparatie van bedoelde werken.
De eigenaar van het heersend erf is verplicht om tweemaal per jaar (te weten eenmaal voor het einde van de eerste helft van het jaar en eenmaal voor het einde van de tweede helft van het jaar) voor zijn rekening de over het dienend erf uitstekende opstallen te onderhouden, zodanig dat daarmee overlast in de vorm van groenaanslag, mos-, alg- en/of paddenstoelengroei zoveel mogelijk wordt beperkt. De kosten van eventueel noodzakelijke reiniging van het dienend erf vanwege groenaanslag, mos-, alg- en/of paddenstoelengroei, voor zover afkomstig van de over het dienend erf uitstekende opstallen, zijn voor rekening

van de eigenaar van het heersend erf.

De hiervoor omschreven situatie die tot stand mag worden gebracht dan wel in stand mag worden gehouden, blijkt uit de aan deze akte gehechte foto's.

- c. De erfdiensbaarheid van afvoer van regenwater
die inhoudt het recht van afvoer van regenwater en de verplichting van de eigenaar van het dienend erf om het over- of aflopende water van de op het heersend erf gestichte opstallen door middel van daken, goten, putten, afvoerpijpen en dergelijke te ontvangen.

De erfdiensbaarheden, hierna tezamen te noemen: 'de erfdiensbaarheid'.

De vestiging van de erfdiensbaarheid vindt plaats onder de navolgende bepalingen en bedingen.

D. EENMALIGE TEGENPRESTATIE

Deze vestiging vindt plaats zonder eenmalige tegenprestatie en zonder periodieke vergoeding, maar niet uit vrijgevigheid.

E. BEPALINGEN ERFDIENSTBAARHEID

Artikel 1. Duur

1. De erfdiensbaarheid wordt geacht te zijn ingegaan per twaalf juni tweeduizend veertien, hierna te noemen: 'de ingangsdatum', en wordt gevestigd voor onbepaalde tijd, uitgezonderd beëindiging daarvan op de gronden zoals in de wet bepaald.
2. De bepalingen waaronder de erfdiensbaarheid is gevestigd, waaronder begrepen die met betrekking tot de vergoeding, kunnen worden gewijzigd door de inschrijving in de openbare registers van het kadaster van een akte, opgemaakt tussen degene(n) die dan partij zijn bij deze rechtsverhouding of diens rechtsopvolgers.

Artikel 2. Periodieke vergoeding (retributie)

De gerechtigde hoeft geen periodieke vergoeding (retributie) te betalen.

Artikel 3. Verdeling dienend erf

Wanneer het dienend erf wordt verdeeld, blijft de erfdiensbaarheid rusten op elk gedeelte ten aanzien waarvan naar de akte van vestiging en de aard van de erfdiensbaarheid de uitoefening mogelijk is.

(einde citaat)

- publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

In verband hiermee heeft de verkoper bij de Omgevingsdienst Regio Arnhem waaronder de gemeente Huissen valt, geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.

Volgens een bericht van de Omgevingsdienst Regio Arnhem waaronder de gemeente

Huissen valt met datum met datum drieëntwintig september tweeduizend tweeëntwintig, zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend.

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is.

De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de koper.

- aanvaarding lasten en beperkingen door koper

De Koper aanvaardt - zonder enig voorbehoud - dat de Verkoper en de notaris bij hun onderzoek naar de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed zich beperken tot hetgeen voorkomt in de laatste titel(s) van aankomst van de Rechthebbende en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen omtrent het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed is behept met een last of een beperking als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek die er niet op had mogen rusten, of dat het Registergoed niet aan de bestemming beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Van de Koper wordt verwacht dat de Koper zelf onderzoek heeft ingesteld naar alle bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed, dan wel - indien en voor zover de Koper dit onderzoek geheel of gedeeltelijk achterwege heeft gelaten - dat de Koper welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens de Verkoper en/of de notaris.

Door het uitbrengen van een bod wordt geacht dat de Koper daardoor uitdrukkelijk heeft aanvaard:

- a. alle (eventuele) in de Bijzondere Veilingvoorwaarden nader omschreven bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek met betrekking tot het Registergoed;
 - en
 - b. alle (overige) met betrekking tot het Registergoed bestaande bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek, ongeacht de wijze en het tijdstip waarop die lasten en beperkingen zijn ontstaan;
- doch met uitzondering van de bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 Burgerlijk Wetboek die ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden en met inachtneming van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering niet aan de Koper worden opgelegd.

- **opleggen lasten en beperkingen door Verkoper**

Indien de Verkoper verplicht is, zal zijn of kan worden om de in dit artikel bedoelde of vermelde lasten en beperkingen op te leggen aan de Koper, dan wordt geacht dat de Verkoper bedoelde lasten en beperkingen door de Gunning heeft opgelegd aan de Koper, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.

Indien bedoelde lasten en beperkingen zijn aan te merken als rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, dan wordt geacht dat de Verkoper door de Gunning die rechten heeft aangenomen voor die derden, zulks onder de opschortende voorwaarde van de levering van het Registergoed aan de Koper.

In verband met het bepaalde in dit artikel:

1. sluiten de verkoper en de notaris jegens de koper elke aansprakelijkheid uit; en
2. verlenen de verkoper en de notaris jegens de koper geen enkele vrijwaring.

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:

Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar.

Volgens een bericht van de gemeente Huissen, met datum zesentwintig oktober tweeduizend tweeëntwintig, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar en een van zijn/hun kinderen.

Blijkens de aan de hiervoor gemelde akte welke door mij, notaris, werd verleden op drie januari tweeduizend drieëntwintig gehechte verklaring, afgelegd door het kind van de eigenaar, heeft het kind thans feitelijk een ander adres waar het verblijft.

Het kind heeft geen overeenkomst met de eigenaar op grond waarvan het in het registergoed mag of kan verblijven; het kind heeft evenmin een huurovereenkomst met de eigenaar. Voor zover toch sprake van een huurovereenkomst mocht zijn geweest tussen het kind en de eigenaar is die overeenkomst blijkens de hiervoor vermelde tussen de eigenaar en het kind ondertekende verklaring met wederzijds goedvinden ontbonden per drieëntwintig december tweeduizend tweeëntwintig.

De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding zoals bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.

- **bepalingen in verband met het invoeren van het huurbeding**

Het verzoek tot verlof is niet ingediend, omdat het kind van de eigenaar schriftelijk heeft verklaard geen huurder te zijn en het registergoed te verlaten vóór de levering aan de koper.

Na de executoriale verkoop kan de koper tot ontruiming overgaan.

De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper doet hierbij een

beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de verkoper.

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning door de eigenaar 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 als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald.

Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt.

De uitoefening van de bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten.

De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

- huur na publicatie van de veiling

Onverminderd bovenstaande doet verkoper hierbij - mede in het belang van de koper - een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, enkel voor zover deze zijn aangegaan na publicatie van de onderhavige veiling, en verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de Verkoper.

Voor het geval uitoefening van een huurbeding kan plaats vinden wordt dat aan de koper gelaten en komt zulks voor zijn rekening en risico.

Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hierna is vermeld over de ontruiming.

- ontruiming

Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning door de eigenaar 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 als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald.

Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt.

De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

- a. Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 9 lid 1 AVVE worden aan de

koper in rekening gebracht:

- het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
- de overdrachtsbelasting;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- de kosten van ontruiming na de aflevering;
- de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

Voor het overige zijn de kosten die direct verband houden met de veiling voor rekening van de verkoper.

- b. Volgens opgave van de betreffende instanties bedragen de eigenaarslasten voor het registergoed voor het belastingjaar tweeduizend tweeëntwintig:
- onroerendezaakbelasting: zevenhonderdachtenvijftig euro en zestien eurocent (€ 758,16);
Rioolrecht: tweehonderdveertien euro (€ 214,00);
Waterschapslasten: tweehonderdzestien euro en achtenzestig eurocent (€ 216,68).

Deze eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

Het tarief is gebaseerd op de wetgeving die geldt op het moment dat koper de eigendom van het registergoed verkrijgt.

Wanneer koper een beroep wenst te doen op het toepassen van een ander tarief voor overdrachtsbelasting dan ligt het uitsluitend op zijn weg de vereiste documenten en schriftelijke verklaringen (tijdig) te overleggen aan de notaris.

Het is voor de toepassing van dit artikel uitsluitend ter beoordeling van de notaris welke documenten en verklaringen de koper dient te overleggen. Het niet (tijdig) verkrijgen en overleggen van de verzochte documenten en verklaring(en) komt geheel voor rekening en risico van de koper.

3.3 aanvulling op de AVVE

- a. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.
- b. Daar waar in artikel 10 van de AVVE een betalingsverplichting staat vermeld voor een

koper, waar nog geen sprake kan zijn van een koper, dient te worden gelezen dat de betalingsverplichting geldt voor de bieder die het hoogste bod heeft uitgebracht.

- c. In afwijking van artikel 5 van de AVVE staat Verkoper niet toe dat een bieder na veiling casu quo na acceptatie van een onderhands executiebod een vertegenwoordigde aanwijst –behoudens de mogelijkheid als hierna omschreven in artikel 4.3 lid 9.

De verkoper accepteert derhalve geen Akte de Command noch contractoverneming.

4. Openbare executorialie verkoop (de veiling)

De volgende voorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 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.

4.2 bieden

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden uitgebracht.
2. NIIV:
'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding
de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotararis:
een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke

persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotararis van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.

6. deelnemer:
een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.

In verband met de mogelijkheid van bieden via www.openbareverkoop.nl gelden de volgende 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 dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV 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. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij 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, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
5. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden 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 op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
7. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
8. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk 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 het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

9. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVE 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, als die deelnemer vóór de gunning:
- naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoonbaar volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
 - de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVE.
- Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is uitgesloten.
- Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.
- Als op grond hiervan 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 een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de AVE.
10. De in lid 9 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
11. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 9, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor 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 met betrekking tot de veiling.
- De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van

veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

4.4 identificatie, onderzoeken WWFT, UBO en PEP

Iedereieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris kunnen legitimeren door op eerste verzoek van die notaris een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

De koper dan wel vertegenwoordigde is gehouden op eerste verzoek van de notaris alle informatie aan te leveren die de notaris op grond van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme gehouden is van de koper te vragen, waaronder begrepen doch niet beperkt tot:

- ingeval de koper een rechtspersoon is: een opgave van de uiteindelijk belanghebbende als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme en - antwoord op de vraag of deze uiteindelijk belanghebbende kwalificeert als een politiek prominent persoon als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme;
- ingeval de koper een natuurlijk persoon is: antwoord op de vraag of de koper kwalificeert als een politiek prominent persoon als bedoeld in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme.

De koper is zich bewust van het feit dat als de koper deze informatie niet aanlevert, de notaris niet mag meewerken aan de juridische levering van het registergoed aan de koper, terwijl de koper in dat geval niet wordt ontslagen van zijn verplichtingen uit hoofde van de door de gunning tot stand gekomen koopovereenkomst.

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

4.5 Gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 AVVE moet door de bieder worden aangetoond door:

- een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.
Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.
- een vóór de veiling door de notaris vastgesteld bedrag te betalen op de daartoe bestemde rekening van de notaris, onder vermelding van bod dossier 22266900/MT.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de

Nederlandse Vereniging van Makelaars, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

4.6. inzetpremie

De inzetpremie wordt uitsluitend aan de inzetter uitbetaald.

De inzetter heeft recht op een inzetpremie, ten bedrage van één procent (1%) van de inzetsom.

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

Op grond van artikel 9 AVEE tweeduizend zeventien is de inzetpremie voor rekening van verkoper.

Indien de inzetter ook koper is, wordt op aanvulling van het bepaalde in artikel 7 lid 2 AVEE de inzetpremie met de koopprijs verrekend, behoudens indien zulks op grond van de wet of de veilingvoorwaarden niet is toegestaan.

4.7 gunning

- a. De verkoper gunt onder de volgende ontbindende voorwaarde:
 - de veilingkoper moet uiterlijk vijf werkdagen na de dag van de afslag de kosten en heffingen als bedoeld in artikel 3 lid 1 letter a van deze veilingvoorwaarden, de verschuldigde overdrachtsbelasting, alsmede de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVEE, evenwel (in afwijking van artikel 12 lid 1 van de AVEE) met een minimum van vijfenzeventigduizend euro (€ 75.000,00) hebben voldaan door storting op de kwaliteitsrekening ten name van Ten Berge notarissen, rekeningnummer NL52RAB001378 23 703 onder vermelding van 22266900/MT/NB.
- b. Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:
 - de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
 - de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
 - de internetborg vrijgegeven.

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

4.8 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en artikel 18 AVEE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

De volgende voorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar 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.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 waarborgsom

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

5.4 verzoekschriftprocedure

- a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
- b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De 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 de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
- c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontlenen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
- d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

AAN TE HECHTEN STUKKEN

Aan deze akte zijn geen stukken gehecht.

Slot

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

----- WAARVAN AKTE,

is verleden te Nijmegen op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en toelichting daarop aan de verschenen persoon heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte tijdig te hebben kennisgenomen en met de inhoud daarvan in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend om vijftien uur dertig minuten.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45973_Concept Kostenoverzicht versie 16-03-2023.pdf

22266900/MT/NB

VOORLOPIG KOSTENOVERZICHT KOPER VEILING HOEVE 5 TE HUISSEN

Het navolgende overzicht geeft uitsluitend een indicatie van de door Ten Berge notarissen te Nijmegen aan de koper op de veiling in rekening te brengen kosten per 04 januari 2023.

Kosten ten laste van koper:

Honorarium notaris veilingwerkzaamheden, Kadastraal recht incl. recherche werkzaamheden (recherche kosten 3 percelen), Kadastraal recht (niet belast met BTW) (vanwege inschrijvingskosten veilingakten), Opvragen akten kadaster, Bijdrage kwaliteitsfonds Notariaat, totaal begroot op (incl. BTW) € 18.672,13

Exclusief:

- overdrachtsbelasting voor rekening van koper: 10,4 % (indien hij niet koopt om zelf te bewonen.) of 2% (in beginsel bij zelfbewoning).
- kosten voor (aanvullend) onderzoek naar koper(s), UBO 's, PEP's en geldstromen, begroot op € 484,00 incl. BTW). De voormelde totale kosten worden vermeerderd met dit bedrag.
- in geval van een onderhands bod dat leidt tot indiening van een verzoek bij de voorzieningenrechter: de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het (indien nodig) bijwonen van de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop, welke kosten worden begroot op € 968,00 (incl. BTW). De voormelde totale kosten worden vermeerderd met dit bedrag.
- kosten die thans niet zijn te voorzien in verband met door de notaris te verrichten werkzaamheden die een gevolg zijn van de executoriale verkoop.

Indien ontruiming voor rekening van de koper geschiedt, zullen de kosten daarvan waarschijnlijk omstreeks € 4.000,-- bedragen. Deze kosten zijn slechts een indicatie en worden niet aan de notaris voldaan. De notaris is op dit punt geen deskundige.

LET OP: waarborgsom ten minste € 75.000,--; geen acte de command of contractoverneming toegestaan.

Aan deze opgave kunnen geen rechten worden ontleend; de in deze opgave opgenomen bedragen zijn uitsluitend ter indicatie.