



Overal thuis

Perceel 1

Perceel 2

Verkoop bij inschrijving

| VEULEN
Eijkenhofweg



Van den Berk & Kerkhof
laat u graag kennismaken met deze...

percelen **LANDBOUWGROND**

Kenmerken

Perceelsoppervlaktes
Bestaande uit

8.65.40 ha
Twee percelen landbouwgrond
Perceel 1: 5.66.30 ha
Perceel 2: 2.99.10 ha

Inschrijving

Inschrijven is mogelijk tot 12 december 2025, 12:00 uur.

Twee percelen landbouwgrond gelegen aan Eijkehofweg te Veulen, met een totale oppervlakte van 8.65.40 ha. Het betreft een verkoop bij inschrijving waarbij de percelen afzonderlijk kunnen worden aangeboden, doch ook als geheel. De percelen zijn vrijgelegen en te bereiken via een zandpad dat aansluit op de openbare weg. Op beide percelen zijn beregeningsmogelijkheden en beregeningsputten aanwezig.

Perceel 1: 5.66.30 ha

Perceel 2: 2.99.10 ha

Bodemsoort

Gooreerdgronden; lemig fijn zand en veldpodzolgronden; lemig fijn zand

Teeltplan

De percelen betreffen bouwland.

- 2025: Aardappelen

- 2024: Bieten

- 2023: Maïs

Ontwatering

Ontwatering geschiedt door middel van sloten. Daarnaast is perceel 1 gedraineerd door middel van peilgestuurde drainage.

Bereikbaarheid

De percelen zijn te bereiken via een zandpad dat aansluit op de openbare weg.

Productierechten

Op beide percelen rusten geen productierechten.

Oplevering

De percelen worden vrij van pacht, huur of gebruik door derden opgeleverd. Tevens worden de percelen opgeleverd in de toestand waarin deze zich momenteel bevinden.

Kadastrale percelen

Gemeente Venray sectie O nummer 215, oppervlakte 5.66.30 ha

Gemeente Venray sectie O nummer 217, oppervlakte 1.99.00 ha

Gemeente Venray sectie O nummer 441, oppervlakte 1.00.10 ha

Privaatrechtelijke bepalingen

Perceel 1

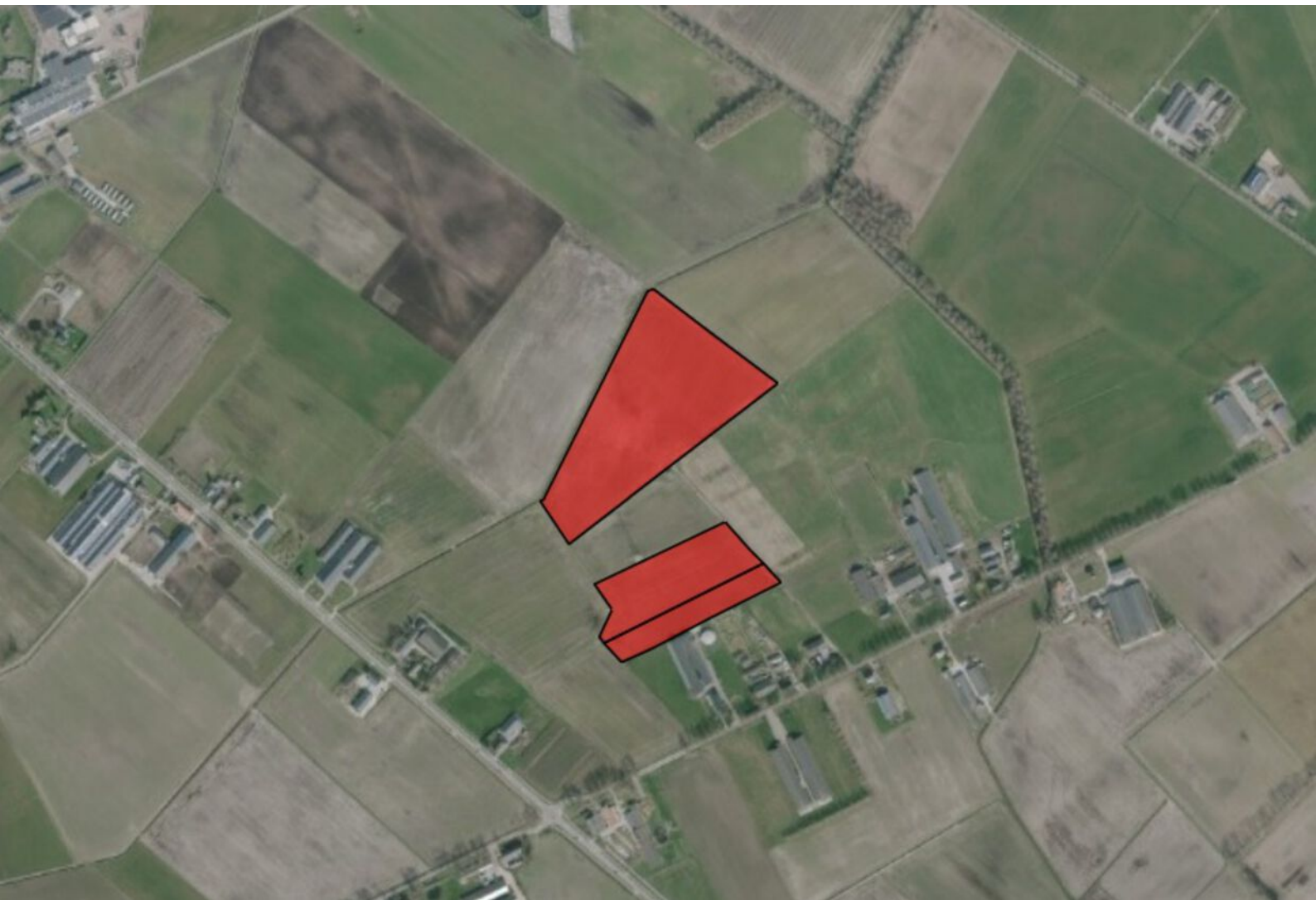
Het kadastraalperceel Venray O 215 is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Saranne B.V., gevestigd te Arnhem en ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gasunie Transport Services B.V., gevestigd te Groningen.

Voor wat betreft de bestaande erfdienstbaarheid van weg, ten nutte en ten laste van het bij deze verkochte sectie O nummer 215, wordt verwezen naar een akte van transport op 7 april 1967 ten voormelde hypotheekkantore op 10 april daarna in deel 1854 nummer 131 en de akte van ruilverkaveling op 31 oktober 1972 verleden voor notaris Receveur voornoemd, overgeschreven ten voormelde hypotheekkantore op een november daarna in deel 2172 nummer 1.

Perceel 2

De percelen Venray O 217 en 441 zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Saranne B.V., gevestigd te Arnhem.

Het perceel Venray O 441 is, met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen, opgenomen in een akte van ruilverkaveling die is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond in register 4 op 1 november 1972, in deel 2172 nummer 1. Daarbij is op 31 oktober 1972, verleden voor mr. M.A.A.M. Receveur, destijds notaris te Venray, een erfdienstbaarheid van weg gevestigd, conform de omschrijving zoals gebruikt in een akte van scheiding en deling d.d. 7 april 1967, eveneens verleden voor genoemde notaris Receveur en overgeschreven ten hypotheekkantore te Roermond op 10 april van dat jaar in deel - 1854 nummer 131.



Jachtrecht

Het jachtrecht is niet verhuurd.

Over en ondermaat

Over- en ondermaat geeft aan geen der partijen enig recht.

Publiekrechtelijke bepalingen

Naar opgave kadastraal bericht zijn er geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de basisregistratie Kadaster.

Milieuaspecten

De verkoper heeft geen onderzoek uitgevoerd of laten uitvoeren naar de aanwezigheid van stoffen in de bodem of het grondwater, noch naar stoffen die van invloed kunnen zijn.

Grondwateronttrekking

Op perceel 1 bevindt zich Put 1, gerealiseerd in 2022. Put 2 ligt op perceel 2 en is al eerder aangelegd. Zie de afbeelding hieronder voor aanvullende informatie. Deze gegevens zijn bekend per 21 februari 2022.

Uniek putnummer	Diepte (m-mv.)	Aantal filters	Kadastrale gegevens				
			gemeente	Sectie	Nummer	X-coördinaat	Y-coördinaat
VR176 (perceel 1)	29,5	15	Venray	O	215	192805	387937
VR1926 (Perceel 2)	20	1	Venray	O	217	192871	387603



Inschrijving

De verkoop geschiedt bij inschrijving. De verkoopvoorwaarden en het inschrijfformulier zijn bijgesloten of kunt u opvragen bij ons kantoor.

Inschrijven is mogelijk tot 12 december 2025, 12:00 uur.

Het inschrijfformulier vergezeld van een kopie van een geldig legitimatiebewijs dient dan aanwezig te zijn op het kantoor van:

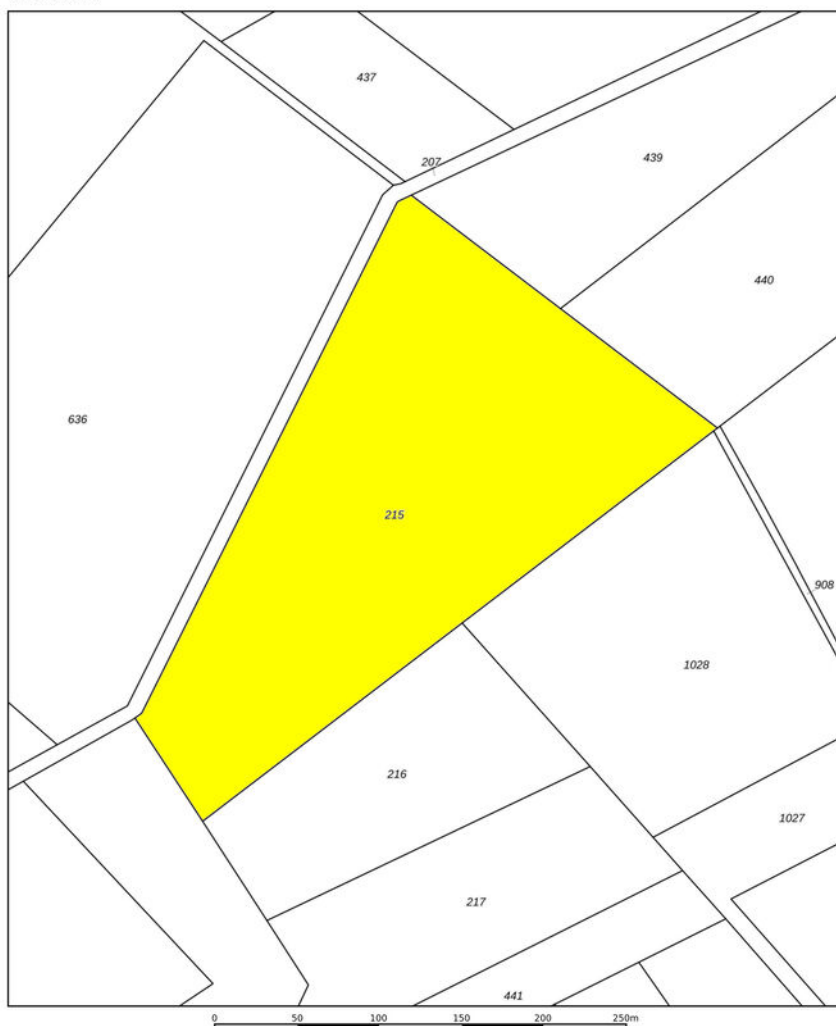
Van den Berk & Kerkhof Makelaars, Taxateurs en Adviseurs
Eindhoveneweg 30b, 5683 KH Best
E-mailadres: best@berkkerkhof.nl
Telefoonnummer: 0499 - 37 55 65

of

Hannelie Jagtenberg - Notariaat Deurne
De Poort 7, 5751 CN Deurne
E-mailadres: info@notariaatjagtenberg.nl
Telefoonnummer: 0493 - 31 35 33

Kadaster & Locatie

Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Kadastrale gemeente	Venray
25	Perceelnummer	Sectie	O
	Huisnummer	Perceel	215
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op
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 databankrecht.



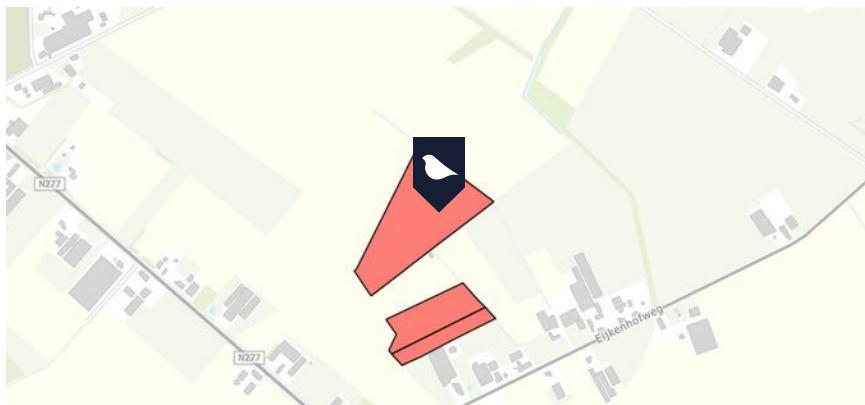
Perceel 1

Kadastrale gemeente
Venray

Sectie en perceel
O 215

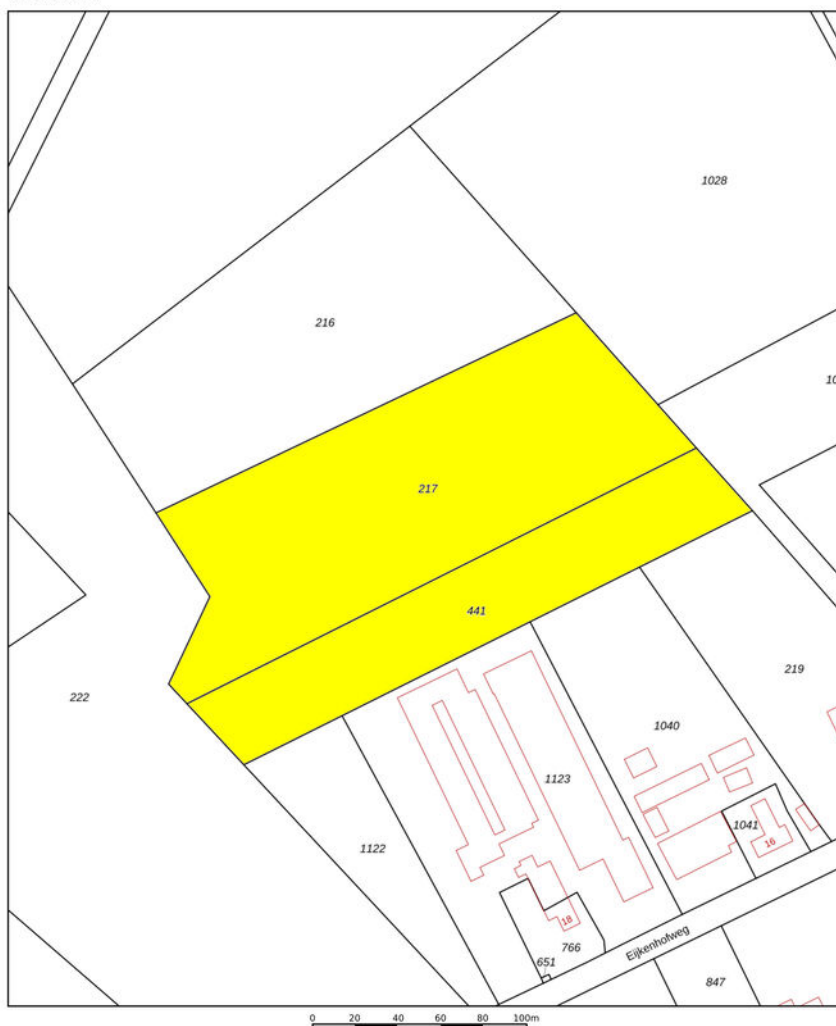
Oppervlakte
5.66.30 ha

Wordt dit uw perceel?



Kadaster & Locatie

Kadastrale kaart



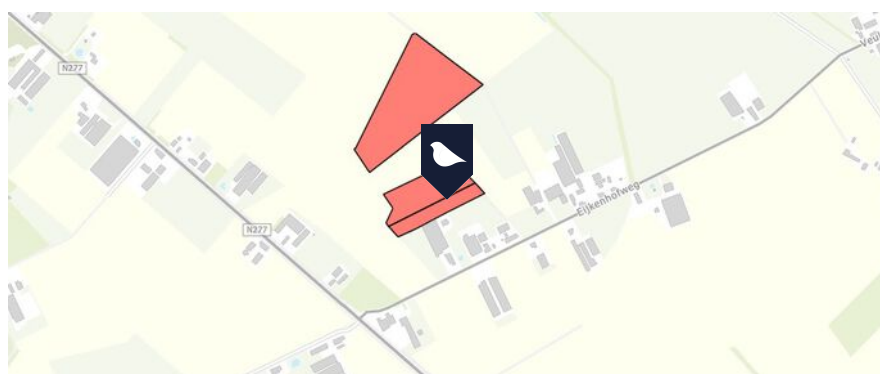
Perceel 2

Kadastrale gemeente
Venray

Sectie en perceel
O 217
O 441

Oppervlakte
2.99.10 ha

Wordt dit uw perceel?



Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



Wij zijn Van den Berk & Kerkhof. Makelaar, sinds meer dan vijftig jaar. Met kantoren in Aarle-Rixtel en Best. Met meer dan 20 medewerkers, die ieder hun eigen specialisme hebben – wonen, agrarisch of zakelijk – en die samen een gezonde mix aan energie en ervaring bieden.

“Gewoon ons werk doen, past niet zo bij ons. Dat zie ik bij iedereen die hier werkt. Wij willen altijd net dat stapje extra doen. Voor iedere klant. Waarom? Omdat we houden van ons werk. En omdat we ons werk oprecht niet voor onszelf doen, maar voor onze klanten. Wij willen niet zomaar ons werk doen, wij willen iets toevoegen. Altijd.”

Bent u geïnteresseerd in deze percelen?

Neem contact met ons op!



Maarten van der Vleuten MRICS REV RT RVV RM

NVM makelaar-taxateur o.z. | onteigeningsdeskundige

T 06 - 51 24 38 30

E m.vleuten@berkkerkhof.nl



Sanne van de Kolk

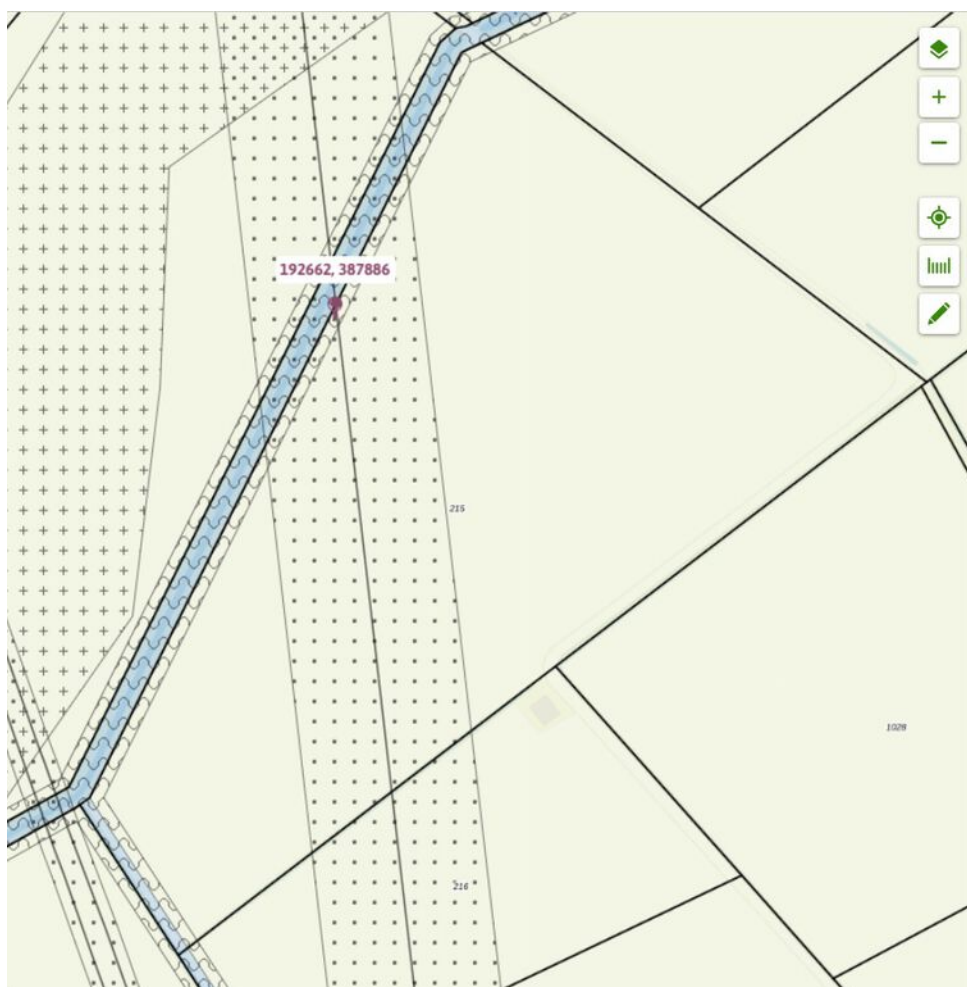
Commercieel medewerkster binnendienst

T 0499 - 37 55 65

E s.vandekolk@berkkerkhof.nl



Bijlage: Bestemmingsplan



Buitengebied Venray 2010

bestemmingsplan - Gemeente Venray

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 14-12-2010 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (3)

 **Waterstaat - Beschermingszone watergang** >

 **Leiding - Hoogspanningsverbinding** >

 **Agrarisch** >

Gebiedsaanduidingen (1)

 **reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied** >

De percelen landbouwgrond zijn gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Venray 2010" van de gemeente Venray. Binnen dit plan hebben de percelen de bestemmingen "Agrarisch", "Leiding - Hoogspanningsverbinding" en "Waterstaat - Beschermingszone watergang".



Bijlage: Bestemmingsplan



Buitengebied Venray 2010

bestemmingsplan - Gemeente Venray

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 14-12-2010 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (3)

 [Waterstaat - Beschermingszone watergang >](#)

 [Leiding - Hoogspanningsverbinding >](#)

 [Agrarisch >](#)

Gebiedsaanduidingen (1)

 [reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied >](#)

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Agrarisch**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. dagrecreatief medegebruik 1;
- c. dagrecreatief medegebruik 2, tenzij de gronden zijn gelegen in de '**Waarde - Houtopstanden en houtwallen**';
- d. erfbeplanting, wegbeplanting, landschapselementen, bosschages;
- e. de verkoop van streekeigen producten tot een verkoopvloeroppervlak van maximaal 100 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**bouwvlak**';
- f. aan-huis-gebonden-beroep tot een maximum van 40 m²;
- g. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, geen intensieve veehouderij of glastuinbouw zijnde, ter plaatse van de aanduiding '**agrarisch bedrijf**';
- h. de uitoefening van een intensieve veehouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**intensieve veehouderij**', waarbij ook activiteiten behorende tot een agrarisch bedrijf zijn toegestaan, met uitzondering van glastuinbouw;
- i. de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**glastuinbouw**', waarbij ook activiteiten behorende tot een agrarisch bedrijf zijn toegestaan, met uitzondering van intensieve veehouderij;
- j. verhardingen ten behoeve van containerteelt en tijdelijke boogkassen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - containerteelt**';
- k. een monument ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding- monument**';
- l. kadaverplaatsen met een maximale oppervlakte van 5 m² per voorziening;
- m. een hondenoefferterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch – hondenoefferterrein**';
- n. een propaantank, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - propaangastank**'. Het op de verbeelding aangeduide maximum volume mag niet worden overschreden;
- o. een voormalige stortplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - voormalige stortplaats**', met als uitgangspunt, dat het oprichten van bouwwerken slechts is toegestaan, indien hierdoor de mogelijkheid tot sanering niet wordt belemmerd en de verontreiniging niet wordt verspreid;
- p. een dierenverblijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - dierenverblijf**';
- q. bestaande voorzieningen van openbaar nut.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, in- en uitritten, tuinen, met dien verstande dat:

- r. de bij de bedrijfswoning behorende tuin binnen het bouwvlak dient te zijn gelegen, hiervan uitgezonderd zijn hobbyweides;
- s. ten behoeve van de ter plaatse aanwezige functie moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

3.2 Bouwregels

Op de voor **Agrarisch** aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, die ten dienste staan aan de bestemming, waarbij de volgende eisen gelden tenzij anders op de verbeelding weergegeven:

3.2.1 Algemeen

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- c. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn op, en aansluitend aan het bouwvlak toegestaan.

3.2.2 Agrarisch bedrijf

Voor de bouwwerken gelegen binnen een bouwvlak met de aanduiding '**agrarisch bedrijf**', de aanduiding '**intensieve veehouderij**' of de aanduiding '**glastuinbouwbedrijf**' gelden de volgende eisen:

- a. (agrarische) bedrijfsgebouwen:

Goothoogte	Max. 6,5 m.
Bouwhoogte	Max. 11 m.
Dakhelling	Min. 12 °
Afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwbouwperceelsgrens	Min. 5 m.
Afstand tot de bestemming ' Verkeer - Wegverkeer '	Min. 10 m.

Afstand tot burgerwoning	Min. 25 m.
Afstand tot andere nabijgelegen (bedrijfs)woning buiten het bouwvlak	Min. 25 m.

b. bedrijfswoningen:

inhoud, inclusief aan/bijgebouwen t.b.v. het wonen	Max. 1075 m ³
Dakhelling	Min. 12 ° en max. 45 °
Goothoogte	Max. 4,5 m.
Afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min. 5 m.
Afstand tot de bestemming ' Verkeer - Wegverkeer '	min.10 m.

c. aan- en bijgebouwen bij de bedrijfswoning:

Goothoogte	Max. 3 m.
Dakvorm en -helling	afgestemd op dakvorm en -helling bedrijfswoning
Afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min. 5 m.
Afstand tot de bestemming 'Verkeer – Wegverkeer'	Min. 10 m

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

Bouwhoogte kunstmest- en voedersilo's	Max. 12 m, mits de mestsilo achter de achtergevel van de woning wordt gebouwd.
Bouwhoogte mestsilo's	Max. 11 m. De mestsilo wordt achter de achtergevel van de woning gebouwd.
Bouwhoogte sleufsilo's	Max. 3 m. De sleufsilo wordt achter de achtergevel van de woning gebouwd.
Bouwhoogte vergistingssilo's	Max. 11 m. De mestsilo wordt achter de achtergevel van de woning gebouwd.
Bouwhoogte luchtwassers	Afgestemd op de bouwhoogte van het gebouw.
Bouwhoogte mestbassins	Max. 2 m. Het mestbassin wordt achter de achtergevel van de woning gebouwd.
Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen	Max. 2 m
Bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	Max. 12 m
Afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min. 5 m.
Afstand tot de bestemming ' Verkeer - Wegverkeer '	Min. 10 m
Oppervlakte ten behoeve van bedrijfswoning, uitgezonderd een onoverdekt zwembad	Max. 30 m ²
Onoverdekt zwembad	Max 50 m ²

e. kassen:

Goothoogte	Max. 6 m
Bouwhoogte	Max. 7,5 m
Oppervlakte bij glastuinbouwbedrijven zoals nader aangeduid op de verbeelding	Max. de oppervlakte als aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.
Afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min. 5 m
Afstand tot de bestemming ' Verkeer - Wegverkeer '	Min. 10 m

f. permanente teeltondersteunende voorzieningen:

Hoogte	Max. 4 m, met uitzondering van teeltondersteunende kassen welke 7 m hoog mogen zijn.
Oppervlakte	Max. 10% van de totale teeltoppervlakte, met uitzondering van teeltondersteunende kassen bij agrarische bedrijven niet zijnde glastuinbouwbedrijven, waar het oppervlak maximaal 750

	m ² bedraagt.
Afstand tot de niet naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens	Min. 5 m
Afstand tot de bestemming ' Verkeer - Wegverkeer '	Min. 10 m

met dien verstande dat:

- g. er geldt een bouwverbod van vijf meter tot de bouwperceelsgrens ten behoeve van de landschappelijke inpassing;
- h. ondergeschikte bouwdelen (tussenlid, kleine, lage aanbouwen, dakkapellen etc) zijn wat betreft hoogte, verschijningsvorm en dakvorm uitgezonderd zijn van het gestelde **onder artikel 3.2.2 onder a tot en met f**;
- i. bij nieuwbouw dienen bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (met uitzondering van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bedrijfswoning), met een bouwhoogte van 3 meter of hoger, op een minimale afstand van 15 meter van de bedrijfswoning en achter de achtergevel van de bedrijfswoning te worden gesitueerd.
- j. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**' is één woning toegestaan met dien verstande dat de daarbij behorende aan- en bijgebouwen en uitbreiding van de woning buiten de gronden met deze aanduiding is toegestaan;
- k. in aanvulling op **artikel 3.2.1 onder a en 3.2.2 3.2.2. onder j** dienen aan- en bijgebouwen bij bedrijfswoningen met de dichtstbijzijnde gevel binnen een omtrek van 15 m van de achter- en zijgevels van de woning te worden gebouwd;
- l. vervangende nieuwbouw vindt plaats op de bestaande fundamenteën;
- m. binnen de fundering van de bedrijfswoning en/of het bijgebouw bij de bedrijfswoning is het ondergronds bouwen van menstoegankelijke ruimten ter vergroting van het woongenot toegestaan, mits deze ruimte(n) uitsluitend van binnenuit toegankelijk zijn en geen ruimtelijke uitstraling hebben.

3.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders stellen nadere eisen ten aanzien van:
 1. de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing;
 2. de aard, bouwhoogte en de situering van erfafscheidingen;
 3. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing.

Een en ander op basis van een landschappelijke inpassingsplan (en/of stedenbouwkundig ontwerp) gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit.

- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:
 1. indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke inpassing en
 2. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de omliggende waarden en
 3. ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **artikel 3.1** van de planregels ten behoeve van de huisvesting van maximaal 20 tijdelijke werknemers bij het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 1. de oprichting van een tijdelijke (maximaal 5 jaar) logiesgelegenheid (woonunit) is toegestaan mits aangetoond is dat gebruik van bestaande bebouwing voor een logieseenheid niet mogelijk is en wordt alleen toegestaan ter overbrugging naar structurele huisvesting.
 2. de leefruimte per logiesgelegenheid minimaal 10 m² per medewerker bedraagt.
 3. de nevenactiviteiten qua aard en omvang passen in de omgeving;
 4. de activiteiten infrastructuurleel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
 5. ondersteunende voorzieningen (zoals toiletten en wasvoorzieningen) binnen het logiesgebouw dienen te zijn gelegen met minmaal 1 toilet en douche per 6 personen;
 6. bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering voor zover gelegen buiten de aanduiding '**overig - agrarisch gemengd**' ook het gebruik van gronden en opstallen voor niet-agrarische activiteiten worden gestaakt;
 7. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 8. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 9. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.
- b. **artikel 3.1** van de planregels en de oprichting van gebouwen ten dienste van het kleinschalig kamperen toestaan, onder de voorwaarden dat:

1. bouwwerken ten behoeve van het kampeerterrein zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak met de aanduiding **'agrarisch bedrijf'**;
 2. aangetoond wordt dat voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen niet in de reeds bestaande bebouwing gerealiseerd kunnen worden;
 3. de goothoogte van de gebouwen maximaal 3 m bedraagt;
 4. de gezamenlijke inhoud van de bijgebouwen (inclusief sanitaire voorzieningen) voor kleinschalig kamperen ten hoogste 125 m³ bedraagt.
 5. bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering voor zover gelegen buiten de aanduiding **'overig - agrarisch gemengd'** ook het gebruik van gronden en opstallen voor niet-agrarische activiteiten worden gestaakt;
 6. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 7. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 8. voor het houden van een kleinschalig kampeerterrein voor recreatief gebruik dient de omgevingsvergunning in combinatie met de omgevingsvergunning van **artikel 3.6 onder a** te worden aangevraagd.
- c. **artikel 3.2.1 onder a** van de planregels en overschrijding van de begrenzing van de op de verbeelding aangegeven agrarische bouwvlakken met bedrijfsgebouwen toestaan, onder de voorwaarden dat:
1. geen sprake is van een intensieve veehouderij binnen de gebiedsaanduiding **'reconstructiewetzone- extensiveringsgebied'** of een bedrijf dat ligt binnen de dubbelbestemming **'Waarde - Ecologische Hoofdstructuur'**;
 2. de overschrijding van het agrarisch bouwvlak, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het agrarische bedrijf;
 3. overschrijding enkel is toegestaan tot maximaal 10% van het bestaand bouwvlak met een maximale lengte van 25 m en slechts éénmalig tijdens de planperiode;
 4. Aangetoond is dat er geen ruimte is binnen de bestaande bouwkvavel, in dit geval dient de uitbreiding door middel van vormverandering geregeld te worden als bedoel in **artikel 3.7.7** ;
 5. de oppervlakte van het bestaand bouwvlak als basis blijft dienen bij een eerstvolgende wijziging van begrenzing en/of omvang van het bouwvlak;
 6. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 7. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 8. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing wordt ingepast;
 9. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- d. **artikel 3.2.1 onder a** van de planregels en de oprichting van een schuilgelegenheid voor dieren buiten het bouwvlak toe te staan, onder de voorwaarden dat:
1. de hoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 2. de bebouwingsoppervlakte is afgestemd op het beoogde gebruik en de locatie, met een maximum van 30 m²;
 3. de afstand tot de bestemming **'Verkeer - Wegverkeer'** bedraagt ten minste 30 meter;
 4. de locatie grenst niet aan het bouwvlak van een (agrarisch) bedrijf;
 5. maximaal één schuilgelegenheid is toegestaan per hectare;
 6. het perceel waarop de schuilgelegenheid wordt gerealiseerd dient een oppervlak te hebben van minimaal 1 ha;
 7. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de omliggende waarden en functies.
- e. **artikel 3.2.1 onder a** van de planregels en de oprichting van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals voeder-, kunstmest-, mest- en sleufsilo's of mestbassins, buiten het bouwvlak toestaan, onder de voorwaarden dat:
1. in geval van een intensieve veehouderij de gronden waarop de silo of het mestbassin wordt gebouwd niet gelegen zijn binnen de gebiedsaanduiding **'Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'**, zoals nader op de verbeelding aangegeven;
 2. de oprichting van de silo of het mestbassin, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het agrarische bedrijf;
 3. overschrijding enkel is toegestaan tot maximaal 10% van het bestaand bouwvlak met een maximale lengte van 25 m en slechts éénmalig tijdens de planperiode, waarbij de voeder-, kunstmest-, mest- of sleufsilo of mestbassin direct aansluitend aan de bestaande bebouwing moet worden geplaatst;
 4. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 5. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 6. aangetoond wordt dat niet in strijd wordt gehandeld met de doeleinden die gelden binnen de op de verbeelding aangeduide **'Milieuzone - waterwingebied'** of **'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'**;
 7. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing wordt ingepast;
 8. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- f. **artikel 3.2.1 onder c** en (hoge) tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen tot een maximale hoogte van 2,5 m. op afstand van het bouwvlak toestaan onder de volgende voorwaarden:

1. voorzieningen dienen aansluitend aan het bouwvlak worden opgericht tenzij vanuit landbouwkundige motieven aangetoond kan worden dat aansluiting aan het bestaande bouwvlak niet mogelijk is;
2. indien de oppervlakte ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen na oprichting meer dan 10% van de totale teeltoppervlakte van het bedrijf uitmaakt, is een positief advies noodzakelijk van de adviescommissie;
3. oprichting vanwege een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
4. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
5. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;

g. **artikel 3.2.2 onder a, b, c, d, e en f** van de planregels en het bouwen binnen de minimale afstand van gebouwen tot de bouwperceelsgrens toestaan, onder de voorwaarden dat:

1. het bouwen, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het agrarische bedrijf;
2. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing wordt ingepast;
3. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
4. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
5. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
6. aangetoond wordt dat de plaatsing vanuit het oogpunt van (brand)veiligheid aanvaardbaar is;
7. 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 worden beperkt;
8. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie;

h. **artikel 3.2.2 onder a, b, c, d, e en f** van de planregels en het bouwen binnen de minimale afstand van gebouwen tot de bestemming **Verkeer - Wegverkeer** toestaan, onder de voorwaarden dat:

1. het bouwen, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het agrarische bedrijf;
2. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing wordt ingepast;
3. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
4. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
5. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
6. aangetoond wordt dat de plaatsing vanuit het oogpunt van (brand)veiligheid en verkeersveiligheid aanvaardbaar is;

i. **artikel 3.2.2 onder a** en een maximale goothoogte van 8 m en een maximale bouwhoogte van 12 m toestaan, onder de voorwaarde dat sprake is van een goede ruimtelijke inpassing zoals bedoeld is in het beeldkwaliteitsplan en het Ruimtelijk Kwaliteitskader.

j. **artikel 3.2.2 onder b** en toestaan dat indien de bedrijfswoning is gelegen in een hoofdgebouw dat groter is dan 1075 m³, het gehele hoofdgebouw inpandig mag worden verbouwd tot woning, onder de voorwaarden dat:

1. het (agrarische en) stedenbouwkundige karakter niet wezenlijk worden aangetast;
2. de bestaande bebouwingsoppervlakte niet wordt vergroot;
3. verbouw in combinatie met herbouw van (een deel van) het hoofdgebouw niet is toegestaan;
4. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
5. het aantal woningen gelijk blijft, woningsplitsing is niet toegestaan;

k. **artikel 3.2.2 onder b** en een grotere inhoudsmaat toestaan voor woning inclusief bijgebouwen indien bestaande (bij)gebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:

1. gesloopt wordt binnen onderhavig plangebied;
2. er is sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
3. alleen de te slopen gebouwen die op die locatie niet vallen binnen het daar, op grond van de bouwregels, toegestane maximale bebouwingsvolume, worden in de berekening meegenomen;
4. de te slopen gebouwen dienen legaal aanwezig te zijn op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en mogen niet onder een andere regeling of verzoek vallen;
5. aan de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt de voorwaarde verbonden dat pas met de bouw gestart mag worden als sloop heeft plaatsgevonden;
6. alle aan de gebouwen of onderdeel hiervan uitmakende bouwwerken en bouwdelen, zoals aanbouwen, overkappingen, bijbehorende ondergrondse (kelder-)ruimten, fysieke erfafscheidingen, voederplaten en andere erfverhardingen dienen gesloopt te worden;
7. alleen bovengrondse gebouwen worden meegerekend bij het te bepalen sloopvolume;
8. het percentage van het gesloopte volume dat mag worden teruggebouwd als nieuw bijgebouw en/ of als uitbreiding van de bestaande woning is bepaald in de onderstaande tabel:

Aantal m ³ gebouwen dat gesloopt wordt (sloopvolume)	Maximaal binnen bouwvlak terug te bouwen aantal m ³ (bebouwingsvolume)
Tot 250 m ³	Tot 250 m ³ mag 100% worden teruggebouwd
Van 250 tot 1000 m ³	70% van het gedeelte dat meer is dan 250 m ³ + 250 m ³
Van 1000 tot 4000 m ³	50% van het gedeelte dat meer is dan 1000 m ³ + 775 m ³
Meer dan 4000 m ³	20% van het gedeelte dat meer is dan 4000 m ³ + 2275 m ³

9. bij de berekening wordt begonnen met het vullen van het getal in de eerste rij van bovenstaande tabel, waarna op dezelfde manier de volgende rijen gevolgd wordt.

- l. **artikel 3.2.2 onder b** en een goothoogte van maximaal 6 m toestaan voor de bedrijfswoning, onder de voorwaarde dat sprake is van een goede ruimtelijke inpassing zoals bedoeld is in het beeldkwaliteitsplan en het Ruimtelijk Kwaliteitskader;
- m. **artikel 3.2.2 onder i** van de planregels en toestaan dat bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bedrijfsvoering op een afstand minder dan 15 meter van de bedrijfswoning en achter de achtergevel worden gebouwd, onder de voorwaarde dat:
 - 1. de noodzaak tot een kortere afstand kan worden aangetoond en/of;
 - 2. er sprake is van bouw van een traditionele bouwvorm, zoals een carrévormige complex of een T-boerderij.
- n. **artikel 3.2.2 onder j** en toestaan dat een bedrijfswoning wordt opgericht buiten het aanduidingsvlak '**bedrijfswoning**' onder de volgende voorwaarden:
 - 1. dit vanuit het verkeersbelang dan wel een aanvaardbaar woonmilieu noodzakelijk is;
 - 2. de afstand buiten het aanduidingsvlak 'bedrijfswoning' niet meer bedraagt dan noodzakelijk is in verband met het verkeersbelang dan wel het woonmilieu;
 - 3. dit vanuit verkeerkundig, stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch oogpunt toelaatbaar is;
 - 4. natuurlijke, cultuur-historische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden mogen niet worden aangetast;
 - 5. het toevoegen van een extra woning is niet toegestaan.
- o. **artikel 3.2.2 onder k** van de planregels en toestaan dat bijgebouwen op een grotere afstand dan 15 m van de woning worden gebouwd, onder de voorwaarde dat de landschappelijke en agrarische waarden ter plaatse niet worden aangetast.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens:
 - 1. voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en het plaatsvindt binnen het bouwvlak;
 - of
 - 2. tijdelijk opslag van geoogste producten met een maximum van drie maanden;
- b. het gebruik van opstallen voor opslagdoeleinden, uitgezonderd:
 - 1. opslagdoeleinden die verband houden met het op de bestemming gerichte gebruik van opstallen;
 - 2. statische opslag in niet meer functionele agrarische bedrijfsbebouwing, niet zijnde kassen;
- c. het gebruik van de gronden als plaats voor kampeermiddelen, waaronder tevens caravans ten behoeve van de huisvesting door tijdelijke werknemers;
- d. het gebruik van gronden en opstallen voor detailhandel, uitgezonderd het bepaalde in **artikel 3.1 onder e**;
- e. het gebruik van gronden en opstallen voor niet-agrarische activiteiten op een agrarisch bedrijf;
- f. het gebruik van gronden en opstallen voor het bewerken van agrarische producten;
- g. het gebruik van de agrarische bedrijfswoning voor de huisvesting van tijdelijke werknemers;
- h. het gebruik van de agrarische bedrijfswoning en (agrarische) bedrijfsgebouwen voor de huisvesting van stagiaires en groomers voor het africhten van paarden;
- i. het gebruik van (agrarische) bedrijfsgebouwen (stallen) en bijgebouwen voor bewoning;
- j. het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning;
- k. het gebruik van gronden als containerteeltvelden buiten de bouwvlakken voor een agrarisch bedrijf;
- l. het gebruik van opstallen ten behoeve van horecadoeleinden;
- m. het gebruik van gronden en opstallen ten behoeve van mestverwerkingsactiviteiten behoudens activiteiten welke ongeschikt zijn aan het agrarisch bedrijf waarbij de mest afkomstig is van hetzelfde bedrijf;
- n. het omschakelen van een agrarisch bedrijf naar een glastuinbouwbedrijf of een intensieve veehouderij;
- o. aan-huis-gebonden-bedrijf;
- p. het gebruik voor mantelzorg;
- q. het omschakelen van een agrarisch bedrijf naar niet- grondgebonden agrarische bedrijvigheid;
- r. het uitoefenen van nevenactiviteiten, uitgezonderd verkoop van streekeigen producten binnen het bouwvlak tot een verkoopvloeroppervlak van maximaal 100 m²;
- s. het gebruik van hagelnetten;

- t. het gebruik van bestaande opstallen voor kleinschalige verblijfsrecreatie;
- u. bevi-inrichtingen;
- v. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan anders dan bestaande situaties, die een 10-6 risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **artikel 3.1 onder f en 3.5 onder d en o** van de planregels en een grotere omvang van aan-huis-gebonden-beroep respectievelijk een aan-huis-gebonden-bedrijf toestaan, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de omvang van de activiteit bedraagt maximaal 70 m²;
 - 2. de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;
 - 3. detailhandel vindt slechts plaats voor zover deze beperkt blijft tot verkoop in direct verband met het aan-huis-gebonden-beroep en/ of aan-huis-gebonden-bedrijf;
 - 4. de activiteit geen zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat als gevolg daarvan extra verkeersmaatregelen - waaronder parkeervoorzieningen - noodzakelijk zijn;
 - 5. de activiteit mag uitsluitend in het hoofdgebouw en/ of aanbouw plaatsvinden;
- b. **artikel 3.5 onder c** van de planregels ten behoeve van het houden van een kleinschalig kampeerterrein voor recreatief gebruik, onder de voorwaarden dat:
 - 1. de niet-agrarische functie, inclusief eventueel andere niet-agrarische functies op het bouwperceel, ongeschikt blijft aan het bestaande gebruik van het bouwperceel;
 - 2. de nevenactiviteiten qua aard en omvang passen in de omgeving;
 - 3. het maximaal 25 kampeerplaatsen betreft;
 - 4. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de voorziening wordt ingepast;
 - 5. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
 - 6. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
 - 7. bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering voor zover gelegen buiten de aanduiding '**overig - agrarisch gemengd**' ook het gebruik van gronden en opstallen voor niet-agrarische activiteiten worden gestaakt;
 - 8. het kampeerterrein gelegen is binnen het bouwvlak ofwel binnen een strook van 100 m aan een zijde (niet zijnde de voorzijde) ofwel aan de achterzijde, direct aansluitend aan het bouwvlak of een bestemmingsvlak wonen. In het laatste geval dient de omgevingsvergunning in combinatie met de omgevingsvergunning van **artikel 18.6 onder b** te worden aangevraagd;
 - 9. de inrichting van het kampeerterrein niet leidt tot onevenredige aantasting van de aanwezige gebiedskwaliteiten;
 - 10. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 - 11. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 - 12. voor oprichting van gebouwen ten dienste van het kleinschalig kamperen dient de omgevingsvergunning in combinatie met de omgevingsvergunning van **artikel 3.4 onder b** te worden aangevraagd.
- c. **artikel 3.5 onder e en r** van de planregels ten behoeve van het ontplooiën van activiteiten met betrekking tot kleinschalige dagrecreatie, zoals ontbijt- en lunchmogelijkheid, theetuin, terras, speeltuin, huifkartochten, onder de voorwaarden dat:
 - 1. de niet-agrarische functie ongeschikt blijft aan het bestaande gebruik van het bouwperceel;
 - 2. de activiteiten ten dienste staan van dagrecreatief medegebruik 1 in het gebied (ondersteuning wandel- en fietsroutes).
 - 3. de nevenactiviteiten qua aard en omvang passen in de omgeving;
 - 4. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
 - 5. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
 - 6. bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering voor zover gelegen buiten de aanduiding '**overig - agrarisch gemengd**' ook het gebruik van gronden en opstallen voor niet-agrarische activiteiten worden gestaakt;
 - 7. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 - 8. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- d. **artikel 3.5 onder f** van de planregels ten behoeve van het bewerken van agrarische producten, onder de voorwaarden dat:
 - 1. de niet-agrarische functie ongeschikt blijft aan het bestaande gebruik van het bouwperceel;
 - 2. de nevenactiviteiten qua aard en omvang passen in de omgeving;
 - 3. het de bewerking van producten afkomstig van het eigen bedrijf danwel van in de directe omgeving gelegen agrarische bedrijven betreft;
 - 4. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
 - 5. bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering voor zover gelegen buiten de aanduiding '**overig - agrarisch gemengd**' ook het gebruik van gronden en opstallen voor niet-agrarische activiteiten worden gestaakt;
 - 6. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;

7. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid.

e. **artikel 3.5 onder g** van de planregels en toestaan dat bestaande bebouwing wordt gebruikt voor logiesgelegenheid voor maximaal 20 tijdelijke werknemers, onder de voorwaarden dat:

1. de niet-agrarische functie ondergeschikt blijft aan het bestaande gebruik van het bouwperceel en wordt ingepast in het bestaande bouwvolume;
2. de leefruimte per logiesgelegenheid minimaal 10 m² per medewerker bedraagt;
3. de nevenactiviteiten qua aard en omvang passen in de omgeving;
4. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
5. ondersteunende voorzieningen (zoals toiletten en wasvoorzieningen) binnen het logiesgebouw dienen te zijn gelegen met minmaal 1 toilet en douche per 6 personen;
6. bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering de niet-agrarische activiteiten worden gestaakt;
7. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
8. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
9. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;

f. **artikel 3.5 onder h** van de planregels ten behoeve van het huisvesten van maximaal 5 groeps/ stagiaires voor het africhten en verzorgen van paarden, onder de voorwaarden dat:

1. de niet-agrarische functie ondergeschikt blijft aan het bestaande gebruik van het bouwperceel;
2. de huisvesting en alle daarbij benodigde voorzieningen enkel mogen plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;
3. de nevenactiviteiten qua aard en omvang passen in de omgeving;
4. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
5. bij beëindiging van de paardenhouderijactiviteiten ook het gebruik van gronden en opstallen voor de niet-agrarische activiteiten worden gestaakt;
6. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
7. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
8. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;

g. **artikel 3.5 onder e en r** de planregels ten behoeve van het houden van een kinderdagverblijf, onder de voorwaarden dat:

1. de niet-agrarische functie ondergeschikt blijft aan het bestaande gebruik van het bouwperceel;
2. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
3. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
4. bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering voor zover gelegen buiten de aanduiding '**overig - agrarisch gemengd**' ook het gebruik van gronden en opstallen voor niet-agrarische activiteiten worden gestaakt;
5. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
6. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;

h. **artikel 3.5 onder r** van de planregels ten behoeve van het houden van een zorgboerderij, onder de voorwaarden dat:

1. de niet-agrarische functie ondergeschikt blijft aan het bestaande gebruik van het bouwperceel;
2. de nevenactiviteiten qua aard en omvang passen in de omgeving;
3. de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
4. bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering voor zover gelegen buiten de aanduiding '**overig - agrarisch gemengd**' ook het gebruik van gronden en opstallen voor niet-agrarische activiteiten worden gestaakt;
5. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
6. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
7. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;

i. **artikel 3.5 onder p** van de planregels en toestaan dat de bedrijfswoning, aan- of bijgebouw gebruikt worden ten behoeve van mantelzorg onder de voorwaarden dat:

1. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
2. sprake is van een medische indicatie door een van gemeentewege erkende instelling;
3. het ten behoeve van de mantelzorg ingerichte vloeroppervlak maximaal 70 m² bedraagt;
4. er geen tweede woning(eenheid) mag ontstaan;
5. burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;

j. **artikel 3.5 onder r** van de planregels en het afwijkend gebruik van gronden en opstallen toestaan, mits het gebruik is aan te merken als nevenactiviteit, voor:

1. landbouwverwant bedrijf, of
2. kleinschalig bedrijf, of
3. manege.

met dien verstande dat:

- het gebruik plaatsvindt in niet meer in gebruik zijnde agrarische bedrijfsgebouwen;
- de niet-agrarische functie ondergeschikt blijft aan het bestaande gebruik van het bouwperceel;
- de nevenactiviteiten qua aard en omvang passen in de omgeving;

- de activiteiten infrastructureel goed inpasbaar zijn en niet tot onevenredige verkeersoverlast leiden;
- er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- bij beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering dient, voor zover gelegen buiten de aanduiding '**overig - agrarisch gemengd**' ook het gebruik van gronden en opstallen voor kleinschalig bedrijf en manege te worden gestaakt, en, voor zover gelegen binnen de aanduiding '**overig - agrarisch gemengd**' dient ook het gebruik van gronden en opstallen voor landbouwverwant bedrijf te worden gestaakt;
- de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;

k. **artikel 3.5 onder s** van de planregels en hagelnetten toestaan waarbij het volgende beoordelingskader bij de toelaatbaarheid in acht wordt genomen:

1. zicht op continuïteit van het agrarisch bedrijf;
2. de hoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
3. netten mogen niet tot op de grond en niet buiten het bloeiseizoen worden afgerold;
4. ze dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen;
5. er wordt voorzien in een landschappelijke inpassing, bestaande uit een afschermende haag.

l. **artikel 3.5 onder t** van de planregels en kleinschalige verblijfsrecreatie toestaan onder de volgende voorwaarden:

1. indien er sprake is van een recreatiewoning, logiesvoorzieningen, groepsaccommodaties en/of bed&breakfast geldt de voorwaarde dat de omvang van de kleinschalige verblijfsrecreatie niet groter is dan 100 m²;
2. de verblijfsrecreatie vindt plaats binnen bestaande bebouwing;
3. de recreatieve functie ondergeschikt blijft aan het bestaande gebruik van het bouwperceel, en mag niet worden voortgezet wanneer de agrarische bedrijfsvoering wordt beëindigd;
4. kleinschalige horeca mogelijk is mits deze ondergeschikt is aan de dagrecreatie;
5. de nevenactiviteiten qua aard en omvang passen in de omgeving;
6. de recreatieve voorzieningen dienen landschappelijke ingepast te worden;
7. deze omgevingsvergunning mag niet worden gecombineerd met de omgevingsvergunning zoals opgenomen in artikel 3.6 onder a.
8. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
9. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
10. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Nieuwvestiging agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en nieuwvestiging van agrarische bedrijven, met uitzondering van intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven, toestaan daar waar geen bouwvlak is opgenomen, onder de voorwaarden dat:

- a. het dient te gaan om een volwaardig agrarisch bedrijf dan wel een bedrijf dat naar verwachting binnen redelijke termijn zal uitgroeien tot een volwaardig bedrijf;
- b. het bedrijf in de nabijheid ligt van andere agrarische bedrijven en komt te liggen aan een goede infrastructurele ontsluiting.
- c. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing wordt ingepast. Daarnaast wordt een aanvullende kwaliteitsverbetering geleverd;
- d. op de verbeelding wordt een '**bouwvlak**' opgenomen met een maximale oppervlakte van 1,5 hectare;
- e. er is een positief advies verkregen van de adviescommissie;
- f. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- g. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- h. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- i. de maximale diepte van het bouwvlak gerekend vanaf de bestemming '**Verkeer - Wegverkeer**' 200 m bedraagt;
- j. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- k. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- l. op de verbeelding wordt een aanduiding '**agrarisch bedrijf**' opgenomen;
- m. aangetoond wordt dat niet in strijd wordt gehandeld met de doeleinden zoals die geformuleerd zijn voor de opgenomen gebiedsaanduidingen '**Milieuzone - waterwingebied**' en '**Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied**'.

3.7.2 Nieuwvestiging intensieve veehouderij, tevens omschakeling

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en nieuwvestiging van een intensieve veehouderij, uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven gebiedsaanduiding '**reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied**' toestaan, onder de voorwaarden dat:

- a. het dient te gaan om een volwaardig agrarisch bedrijf dan wel een bedrijf dat naar verwachting binnen redelijke termijn zal uitgroeien tot een volwaardig bedrijf;
- b. het bedrijf in de nabijheid ligt van andere agrarische bedrijven en aan een goede infrastructurele ontsluiting;
- c. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat bebouwing wordt ingepast. Indien sprake is van een nieuwe locatie dient tevens een aanvullende kwaliteitsverbetering te worden geleverd;
- d. op de verbeelding wordt een **'bouwwlak'** opgenomen met een maximale oppervlakte van 1,5 hectare;
- e. er is een positief advies verkregen van de adviescommissie;
- f. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- g. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- h. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- i. de maximale diepte van het bouwwlak gerekend vanaf de bestemming **'Verkeer - Wegverkeer'** 200 m bedraagt;
- j. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- k. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- l. op de verbeelding wordt een aanduiding **'intensieve veehouderij'** opgenomen;
- m. aangetoond wordt dat niet in strijd wordt gehandeld met de doeleinden zoals die geformuleerd zijn voor de opgenomen gebiedsaanduidingen **'Milieuzone - waterwingebied'** en **'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'**.

3.7.3 Wijziging bouwwlak - uitbreiding intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de uitbreiding van een intensieve veehouderij toestaan waarbij het **'bouwwlak'** op de verbeelding wordt aangepast, onder de voorwaarden dat:

- a. de intensieve veehouderij is gelegen binnen de gebiedsaanduiding **'reconstructiewetzone - landbouwonwikkelingsgebied'** of is gelegen binnen de gebiedsaanduiding **'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'** mits de ruimtelijke kwaliteit of de functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten;
- b. uitbreiding binnen de gebiedsaanduiding **'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'** niet is toegestaan.
- c. aangetoond is dat binnen het bestaande bouwwlak onvoldoende mogelijkheden zijn voor uitbreiding;
- d. de vergroting, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het agrarische bedrijf;
- e. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat nieuwe bebouwing wordt ingepast;
- f. indien het bouwwlak in de nieuwe situatie groter is dan 1,5 hectare blijkt uit het landschappelijk inpassingsplan, als bedoeld onder e, tevens dat bestaande bebouwing wordt ingepast. Daarnaast wordt een aanvullende kwaliteitsverbetering geleverd;
- g. de oppervlakte van het bouwwlak bedraagt maximaal 2,5 hectare;
- h. er is een positief advies verkregen van de adviescommissie indien het bouwwlak in de nieuwe situatie groter is dan 1,5 hectare;
- i. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- j. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- k. de maximale diepte van het bouwwlak gerekend vanaf de bestemming **'Verkeer - Wegverkeer'** 200 m bedraagt;
- l. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- m. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- n. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- o. aangetoond wordt dat niet in strijd wordt gehandeld met de doeleinden zoals die geformuleerd zijn ter plaatse van de aanduidingen **'Milieuzone - waterwingebied'** en **'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'**.

3.7.4 Wijziging bouwwlak - uitbreiding glastuinbouwbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de vergroting van een glastuinbouwbedrijf toestaan waarbij het **'bouwwlak'** op de verbeelding wordt aangepast, onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond is dat binnen het bestaande bouwwlak onvoldoende mogelijkheden zijn voor uitbreiding;
- b. de vergroting, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het agrarische bedrijf;
- c. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat nieuwe bebouwing wordt ingepast;
- d. indien het bouwwlak in de nieuwe situatie groter is dan 3 hectare blijkt uit het landschappelijk inpassingsplan, als bedoeld onder c, tevens dat bestaande bebouwing wordt ingepast. Daarnaast wordt een aanvullende kwaliteitsverbetering geleverd;
- e. de oppervlakte van het bouwwlak bedraagt maximaal 5 hectare;
- f. er is een positief advies verkregen van de adviescommissie indien het bouwwlak in de nieuwe situatie groter is dan 3 hectare;

- g. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- h. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- i. de cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en/of abiotische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- j. de maximale diepte van het bouwvlak gerekend vanaf de bestemming **'Verkeer - Wegverkeer'** 200 m bedraagt;
- k. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- l. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- m. aangetoond wordt dat niet in strijd wordt gehandeld met de doeleinden zoals die geformuleerd zijn ter plaatse van de aanduidingen **'Milieuzone - waterwingebied'** en **'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'**.

3.7.5 Wijziging bouwvlak – uitbreiding agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en vergroting van bestaande agrarische bedrijven, geen intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf zijnde, toestaan waarbij het **'bouwvlak'** op de verbeelding wordt aangepast, onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond is dat binnen het bestaande bouwvlak onvoldoende mogelijkheden zijn voor uitbreiding;
- b. de vergroting, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het agrarische bedrijf;
- c. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat nieuwe bebouwing wordt ingepast;
- d. indien het bouwvlak in de nieuwe situatie groter is dan 1,5 hectare blijkt uit het landschappelijk inpassingsplan, als bedoeld onder c, tevens dat bestaande bebouwing wordt ingepast. Daarnaast wordt een aanvullende kwaliteitsverbetering geleverd;
- e. de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt maximaal 2,5 hectare;
- f. er is een positief advies verkregen van de adviescommissie indien het bouwvlak in de nieuwe situatie groter is dan 1,5 hectare;
- g. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- h. de maximale diepte van het bouwvlak gerekend vanaf de bestemming **'Verkeer - Wegverkeer'** 200 m bedraagt;
- i. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- j. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- k. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- l. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- m. aangetoond wordt dat niet in strijd wordt gehandeld met de doeleinden zoals die geformuleerd zijn ter plaatse van de aanduidingen **'Milieuzone - waterwingebied'** en **'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'**;

3.7.6 Toevoeging 'bedrijfswoning'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en een functieaanduiding **'bedrijfswoning'** op de verbeelding toewijzen ten behoeve van de bouw van een bedrijfswoning onder de voorwaarden dat:

- a. er nog geen bedrijfswoning aanwezig is;
- b. het dient te gaan om een volwaardig agrarisch bedrijf dan wel een bedrijf dat naar verwachting binnen redelijke termijn zal uitgroeien tot een volwaardig bedrijf;
- c. aangetoond wordt dat de bedrijfswoning noodzakelijk is voor de doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- d. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- e. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- g. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- h. de regels in **artikel 3.2.2** van de planregels in acht genomen worden.

3.7.7 Wijziging bouwvlak – vormverandering

Burgemeester en wethouders kunnen vormverandering van het bouwvlak toestaan en het **'bouwvlak'** op de verbeelding aanpassen, onder de voorwaarden dat:

- a. indien er sprake is van een intensieve veehouderij in de gebiedsaanduiding **'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'** vormverandering alleen is toegestaan indien de door de ondernemer gewenste vormverandering per saldo geen negatieve invloed heeft op de aspecten die bij de integrale afweging op grond van artikel 4 van de Reconstructiewet hoort, zijnde het bevorderen van een goede ruimtelijke structuur van de concentratiegebieden, in het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie, water, milieu en infrastructuur, alsmede ter verbetering van een goed woon-, werk- en leefklimaat en van de economische structuur;
- b. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing wordt ingepast;

- c. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- d. de maximale diepte van het bouwvlak gerekend vanaf de bestemming **'Verkeer - Wegverkeer'** 200 m bedraagt;
- e. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- g. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- h. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- i. aangetoond wordt dat niet in strijd wordt gehandeld met de doeleinden zoals die geformuleerd zijn ter plaatse van de aanduidingen **'Milieuzone - waterwingebied'** en **'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'** ;

3.7.8 Vergroting manege

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming **Agrarisch** wijzigen in bestemming **Sport - Manege** ten behoeve van vergroting van een bestaande manege onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond is dat binnen het bestaande bouwvlak onvoldoende mogelijkheden zijn voor uitbreiding;
- b. de vergroting, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van de manege;
- c. de maximale afstand van de aan de wegzijde gelegen grens van het bestemmingsvlak tot de bestemming **'Verkeer - Wegverkeer'** 200 m bedraagt;
- d. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- f. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing wordt ingepast;
- g. vergroting van de manege is toegestaan tot een maximale oppervlakte van 1,5 ha;
- h. er is een positief advies verkregen van de adviescommissie;
- i. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- j. de cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en/of abiotische waarden behouden dienen te blijven;
- k. aangetoond wordt dat niet in strijd wordt gehandeld met de doeleinden zoals die geformuleerd zijn ter plaatse van de aanduidingen **'Milieuzone - waterwingebied'** en **'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'** ;

3.7.9 Vergroting Bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming **Agrarisch** wijzigen in bestemming **Bedrijf** ten behoeve van vergroting van een bestaand bedrijf onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond is dat binnen het bestaande bouwvlak onvoldoende mogelijkheden zijn voor uitbreiding;
- b. de vergroting, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het bedrijf;
- c. de maximale afstand van de aan de wegzijde gelegen grens van het bestemmingsvlak tot de bestemming **'Verkeer - Wegverkeer'** 200 m bedraagt;
- d. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- f. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing en/of voorziening wordt ingepast;
- g. vergroting van het bedrijf is toegestaan tot een maximum van 10%, waarbij het volume niet mag worden vergroot;
- h. er is een positief advies verkregen van de adviescommissie;
- i. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- j. de cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en/of abiotische waarden behouden dienen te blijven;
- k. aangetoond wordt dat niet in strijd wordt gehandeld met de doeleinden zoals die geformuleerd zijn ter plaatse van de aanduidingen **'Milieuzone - waterwingebied'** en **'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'** ;

3.7.10 Vergroting Recreatie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming **Agrarisch** wijzigen in bestemming **Recreatie** ten behoeve van vergroting van een bestaand recreatie bedrijf onder de voorwaarden dat:

- a. aangetoond is dat binnen het bestaande bouwvlak onvoldoende mogelijkheden zijn voor uitbreiding;
- b. de vergroting, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het bedrijf;
- c. de maximale afstand van de aan de wegzijde gelegen grens van het bestemmingsvlak tot de bestemming **'Verkeer - Wegverkeer'** 200 m bedraagt;
- d. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;

- f. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing/ voorziening wordt ingepast met een factor 5. Dat betekent concreet dat voor iedere vierkante meter bebouwing en verharding er 5 vierkante meters groen moet worden aangelegd;
- g. vergroting van het bedrijf is toegestaan tot een maximum van 10%, waarbij het volume niet mag worden vergroot;
- h. er is een positief advies verkregen van de adviescommissie;
- i. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- j. de cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en/of abiotische waarden behouden dienen te blijven;
- k. aangetoond wordt dat niet in strijd wordt gehandeld met de doeleinden zoals die geformuleerd zijn ter plaatse van de aanduidingen '**Milieuzone - waterwingebied**' en '**Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied**' .

3.7.11 Wijziging Agrarisch naar Bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduidingen '**agrarisch bedrijf**', '**intensieve veehouderij**' en '**glastuinbouwbedrijf**' het plan wijzigen en de bestemming '**Agrarisch**' wijzigen in de bestemming '**Bedrijf**' met de nadere aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf – landbouwverwante bedrijven**' of '**specifieke vorm van bedrijf – kleinschalige bedrijven**' onder de voorwaarden dat:

- a. ter plaatse alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
- b. er sprake is van een landbouwverwant bedrijf of, indien gelegen binnen de gebiedsaanduiding '**overig - agrarisch gemengd**', een kleinschalig bedrijf;
- c. hergebruik enkel mogelijk is, indien sprake is van een bedrijfscomplex dat redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is (gebleken) voor een eigentijdse agrarische bedrijfsvoering;
- d. de maximale bebouwingsoppervlakte bedraagt 1.000 m² voor landbouwverwante bedrijven en 500 m² voor kleinschalige bedrijven. De bestaande bebouwingsmassa mag niet worden uitgebreid;
- e. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- g. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- h. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- i. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat bebouwing wordt ingepast;
- j. de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak bedraagt maximaal 1,5 hectare;
- k. er is een positief advies verkregen van de adviescommissie;
- l. aangetoond wordt dat niet in strijd wordt gehandeld met de doeleinden zoals die geformuleerd zijn ter plaatse van de aanduidingen '**Milieuzone - waterwingebied**' en '**Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied**' ;

3.7.12 Wijziging Agrarisch naar Recreatie

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduidingen '**agrarisch bedrijf**', '**intensieve veehouderij**' en '**glastuinbouwbedrijf**' het plan wijzigen en de bestemming '**Agrarisch**' , wijzigen in de bestemming '**Recreatie**', ten behoeve van de vestiging van een recreatieve functie, onder de voorwaarden dat:

- a. ter plaatse alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
- b. de vestiging enkel is toegestaan binnen de gebiedsaanduiding '**overig - agrarisch gemengd**';
- c. de bestaande bebouwingsmassa niet mag worden uitgebreid;
- d. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- e. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- f. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat de nieuwe bebouwing/ voorziening wordt ingepast met een factor 5. Dat betekent concreet dat voor iedere vierkante meter bebouwing en verharding er 5 vierkante meters groen moet worden aangelegd;
- g. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater;
- h. er is een positief advies verkregen van de adviescommissie;
- i. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- j. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- k. aangetoond wordt dat niet in strijd wordt gehandeld met de doeleinden zoals die geformuleerd zijn ter plaatse van de aanduidingen '**Milieuzone - waterwingebied**' en '**Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied**' ;

3.7.13 Wijziging Agrarisch naar Maatschappelijk

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduidingen '**agrarisch bedrijf**', '**intensieve veehouderij**' en '**glastuinbouwbedrijf**' het plan wijzigen en de bestemming '**Agrarisch**' wijzigen in de

bestemming **'Maatschappelijk'**, ten behoeve van de vestiging van een zorgboerderij of een kinderdagverblijf, onder de voorwaarden dat:

- a. ter plaatse alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
- b. sprake is van zorgverlening c.q. opvang als dagactiviteit;
- c. de nieuwvestiging enkel is toegestaan binnen de gebiedsaanduiding **'overig - agrarisch gemengd'**;
- d. detailhandelsactiviteiten niet zijn toegestaan;
- e. de bestaande bebouwingsmassa niet mag worden uitgebreid;
- f. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- g. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- h. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- i. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- j. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat bebouwing wordt ingepast;
- k. de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak bedraagt maximaal 1,5 hectare;
- l. er is een positief advies verkregen van de adviescommissie;
- m. aangetoond wordt dat niet in strijd wordt gehandeld met de doeleinden zoals die geformuleerd zijn ter plaatse van de aanduidingen **'Milieuzone - waterwingebied'** en **'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'** ;

3.7.14 Wijziging Agrarisch naar Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduidingen **'agrarisch bedrijf'**, **'intensieve veehouderij'** en **'glastuinbouwbedrijf'** het plan wijzigen en de bestemming **'Agrarisch'** wijzigen in de bestemming **'Wonen'** onder de voorwaarden dat:

- a. ter plaatse alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
- b. de wijziging enkel is toegestaan binnen de gebiedsaanduiding **'overig - agrarisch gemengd'**;
- c. het aantal woningen niet mag toenemen;
- d. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- e. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- g. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid.

3.7.15 Wijziging Agrarisch naar Sport- Manege

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduidingen **'agrarisch bedrijf'**, **'intensieve veehouderij'** en **'glastuinbouwbedrijf'** het plan wijzigen en de bestemming **'Agrarisch'** wijzigen in de bestemming **'Sport - Manege'**, ten behoeve van de vestiging van een manege, onder de voorwaarden dat:

- a. ter plaatse alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
- b. de wijziging nieuwvestiging enkel is toegestaan binnen de gebiedsaanduiding **'overig - agrarisch gemengd'**;
- c. detailhandelsactiviteiten niet zijn toegestaan;
- d. de bestaande bebouwingsmassa niet mag worden uitgebreid;
- e. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- f. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- g. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- h. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- i. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overgelegd waaruit blijkt dat bebouwing wordt ingepast;
- j. de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak bedraagt maximaal 1,5 hectare;
- k. er is een positief advies verkregen van de adviescommissie;
- l. aangetoond wordt dat niet in strijd wordt gehandeld met de doeleinden zoals die geformuleerd zijn ter plaatse van de aanduidingen **'Milieuzone - waterwingebied'** en **'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'** ;

Artikel 21 Leiding - Hoogspanningsverbinding

21.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de verbeelding nader aangewezen voor '**Leiding - Hoogspanningsverbinding**' zijn, behalve voor de daar voorkomende (basis)bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van hoogspanningsleidingen ten behoeve van de energievoorziening, waarbij :

- a. de figuuraanduiding '**hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding**' de hartlijn van de hoogspanningsleiding aangeeft;
- b. **artikel 41.3** van de planregels in acht dient te worden genomen.

21.2 Bouwregels

Op de gronden met de bestemming '**Leiding - Hoogspanningsverbinding**' mag niet worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde welke noodzakelijk zijn voor de aanleg en het beheer en onderhoud van de leidingen en de hoogspanningsmasten wel zijn toegestaan mits de hoogte niet meer bedraagt dan 50 m;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde welke noodzakelijk zijn voor de aanleg en het beheer van telecommunicatievoorzieningen;
- c. overige bebouwing is uitgesloten, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde - indien onderliggende bestemming bebouwing toelaat - en die zijn overeengekomen met de leidingbeheerder.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **artikel 21.2** van de planregels en gebouwen binnen de dubbelbestemming toestaan, onder de voorwaarden dat:

- a. de onderliggende (basis)bestemming de bebouwing toelaat;
- b. door de bouw of plaatsing of de aanwezigheid van een bouwwerk geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de in **artikel 21.1** omschreven doeleinden;
- c. alvorens burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen, zij de beheersinstantie van de betrokken leidingen horen.

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

21.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning binnen de gebieden met de dubbelbestemming '**Leiding - Hoogspanningsverbinding**' de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te (doen) voeren of te laten voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting of bomen;
- b. het aanbrengen van boengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 meter;
- c. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
- d. het ophogen en egaliseren, bodemverlagen of afgraven of anderszins wijzigen van maaiveld of weghoogte.

21.4.2 Uitzonderingen

Het in **artikel 21.4.1** van de planregels vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.
- b. beplanting betreft, die voorkomt op de beplantingslijst van de leidingbeheerder;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. die worden uitgevoerd ten behoeve van de instandhouding van de leiding(en).

21.4.3 Afwegingskader

Een in **artikel 21.4.1** van de planregels genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de functie van de gronden en de leidingen,

zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemming, niet onevenredig (kunnen) worden geschaad. De beheerder van de leiding dient te zijn gehoord.

Artikel 36 Waterstaat - Beschermingszone watergang

36.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de verbeelding nader aangewezen voor '**Waterstaat - Beschermingszone watergang**' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de nabij gelegen waterloop, waarbij **artikel 41.3** van de planregels in acht dient te worden genomen.

36.2 Bouwregels

Op de voor '**Waterstaat - Beschermingszone watergang**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de genoemde bestemming worden opgericht.

36.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **36.2** ten behoeve van het oprichten van bouwwerken binnen de beschermingszone mits:

- a. het belang van de waterloop niet onevenredig wordt aangetast;
- b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

Burgemeester en Wethouders winnen, alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, advies in bij de waterbeheerder zijnde het waterschap.

36.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de dubbelbestemming '**Waterstaat - Beschermingszone watergang**' van de verbeelding verwijderen indien uit overleg met de waterbeheerder blijkt dat de bescherming overbodig is geworden.



Bijlage: Aktes van levering

AKTE VAN LEVERING

1187341 CZA

d.d. 30 januari 2015

nr.

Heden dertig januari tweeduizend vijftien, verschenen voor mij, mr. Herman Joseph Maria Erwin Mathijssen, notaris te Venray:

■ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
■ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

De comparanten verklaarden het navolgende:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met koper op achttien december tweeduizend veertien aangegane koopovereenkomst aan koper verkocht en levert op grond daarvan in eigendom aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze in eigendom aanvaardt:

CULTUURGROND GELEGEN AAN/NABIJ DE EIJKENHOFWEG TE VEULEN, kadastraal bekend gemeente **Venray**, sectie **O**, nummer **215**, groot vijf hectare zesenzestig are dertig centiare (5 ha 66 a 30 ca), welk perceel is belast met zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Saranne B.V., gevestigd te Arnhem en ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gasunie Transport Services B.V., gevestigd te Groningen;

hierna ook te noemen het verkochte, door koper te gebruiken als cultuurgrond.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

KOOPPRIJS

[REDACTED]

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEPALINGEN

Kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, danwel niet te goeder trouw is geschied.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.

Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Tot deze lasten behoort ook de eventueel verschuldigde herinrichtingsrente, welke lasten uitdrukkelijk door koper bij deze worden aanvaard.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.

Garanties van verkoper

Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte wordt geheel of gedeeltelijk overgedragen vrij van pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen
4. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
5. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan. De zakelijke lasten over het lopend belastingjaar dienen door verkoper te worden voldaan. Deze lasten zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen, waarvoor kwijting.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat:

6. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte dan wel het gebied waarin het verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:
 - a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - c. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
7. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing of voorlopige aanwijzing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
8. aan hem niet bekend is dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen;
9. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.

Verkoper verklaart:

dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het sub 6 tot en met 9 gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

bodemonderzoek/ondergrondse tanks/asbest

Artikel 6

1. Verkoper verklaart het registergoed uitsluitend te hebben gebruikt als cultuurgrond voor landbouwkundige doeleinden.
2. Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
 - eigen deskundigheid;
 - publicaties in lokale bladen;
 - een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
 - het gebezigde gebruik van het registergoed;
 - of anderszins;
 waaruit blijkt dat het registergoed in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
3. Voor zover aan verkoper bekend:
 - a. is met betrekking tot het registergoed door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging

uitgebracht;

- b. zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het registergoed door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
4. Betreffende de eventuele verontreiniging in het registergoed zal geen opdracht voor een bodem- en grondwateronderzoek worden gegeven.
Partijen zijn van mening dat niet te verwachten is dat de grond of het grondwater dusdanig verontreinigd is dat deze verontreiniging voor koper redelijkerwijze niet aanvaardbaar is te achten.
De gevolgen van eventueel thans aanwezige bodemverontreiniging van het verkochte zijn geheel voor rekening van de koper, behoudens voorzover de koper kan aantonen, dat deze thans aan verkoper bekend zijn en/of een ernstig vermoeden bestaat, dat verkoper terzake bewust feiten heeft achtergehouden.
5. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het registergoed geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
6. Het is verkoper niet bekend dat zich in het registergoed asbest-houdende materialen bevinden.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond in register hypotheken 4 op eenentwintig februari negentienhonderd zevenenzeventig in deel 3618 nummer 82 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op achttien februari negentienhonderd zevenenzeventig verleden voor M.A. Koolen, destijds notaris te Venray.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE

BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst, waarin woordelijk staat vermeld:

" Voor wat betreft de bestaande erfdienstbaarheid van weg ten nutte en ten laste van het bij deze verkochte sectie O nummer 215, wordt verwezen naar een akte van transport op zeven april negentienhonderd zeven en zestig ten voormelde hypotheekantore op tien april daarna in deel 1854 nummer 131 en de akte van ruilverkaveling op een en dertig oktober negentienhonderd twee en zeventigverleden voor notaris Receveur voornoemd, overgeschreven ten voormelde hypotheekantore op een november daarna in deel 2172 nummer 1."

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.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

SUBSIDIES/TOESLAGRECHTEN

Onder deze verkoop en levering zijn niet begrepen de aanspraken op subsidies-toeslagrechten en/of andere steunmaatregelen op grond van de Nederlandse of communautaire wet- en regelgeving, die direct of indirect verband houden met het verkochte of het gebruik daarvan.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE

----- OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst en ook overigens tussen hen is overeengekomen.

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van "Mathijssen & Weijs, notarissen" werkzame personen om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

BEROEP/VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Terzake de heffing van overdrachtsbelasting wordt door de koper een beroep gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter q van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, aangezien het betreft de verkrijging van landbouwgrond, welke bedrijfsmatig door koper ten behoeve van de landbouw wordt geëxploiteerd.

Koper is door mij, notaris, uitdrukkelijk gewezen op- en verklaart er derhalve mee

bekend te zijn dat deze vrijstelling van overdrachtsbelasting vervalt en leidt tot belastingheffing indien hij of zijn rechtsopvolger het gekochte niet gedurende een termijn van tenminste tien jaren op een wijze als bedoeld bij deze vrijstelling exploiteert of doet exploiteren. Deze vrijstelling is derhalve een voorwaardelijke vrijstelling.

WET BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN (BAG)

De hiervoor in deze akte gemelde adressen van partijen zijn overeenkomstig de Basisregistraties voor adressen en gebouwen.

GEREGISTREERD PARTNERSCHAP

Bij vermelding van een ongehuwde staat is geen sprake van een geregistreerd partnerschap.

SLOT AKTE

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

De identiteit van de comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Deze akte is in minuut verleden te Venray op de datum vermeld in de aanhef.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de comparanten medegedeeld en toegelicht.

Vervolgens hebben de comparanten verklaard daarvan tijdig voor het verlijden kennis te hebben genomen en op volledige voorlezing geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing, is deze akte ondertekend door de comparanten en door mij, notaris, om elf uur dertien.

(Volgen handtekeningen)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr.H. Mathijsen

Ondergetekende, mr. Herman Joseph Maria Erwin Mathijsen, notaris te Venray verklaart dat op de onroerende zaak, waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(w.g.) mr.H. Mathijsen

Ondergetekende, mr. Herman Joseph Maria Erwin Mathijsen, notaris te Venray, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 02-02-2015 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 65657 nummer 7.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt te behoren tot het certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 576AF18A612C9B41FF9E304C981DA9EA toebehoort aan Herman Joseph Maria Erwin Mathijsen.

Naam bewaarder: Mr. W.F.L. van der Bruggen.

Zaaknummer:
AKTE VAN LEVERING 3
30726 WW
d.d. 28 september 2007
nr.

Heden, acht en twintig september tweeduizend zeven, verschenen voor mij, **mr. Wilhelmus Gertrudis Weijs**, notaris te Venray:

■ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
■ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

De comparanten verklaarden het navolgende:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met koper op vijf juni tweeduizend zeven aangegane mondelinge koopovereenkomst aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt:

DE TOT OP HEDEN ONDER TITEL VAN PACT BIJ DE KOPER IN GEBRUIK ZIJNDE CULTUURGROND GELEGEN AAN DE EIJKENHOFWEG TE VEULEN, kadastraal bekend Gemeente Venray sectie O nummers **217**, groot een hectare en negen en negentig are (01.99.00 ha), welk perceel is belast met een zakelijk recht als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Saranne B.V., gevestigd te Arnhem en **441**, groot een hectare en tien are (01.10.00 ha);

hierna ook te noemen het verkochte, door koper te gebruiken als cultuurgrond.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld dat het hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

KOOPPRIJS

[REDACTED]

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEPALINGEN

Kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.
2. Wegens de levering van het verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlenen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, danwel niet te goeder trouw is geschied.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond en zoals het tot op heden bij de koper onder titel van pacht in gebruik is geweest.

Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte heeft reeds plaatsgevonden. Vanaf heden komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.

Garanties van verkoper

Artikel 5

Verkoper garandeert het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte wordt geheel of gedeeltelijk overgedragen vrij van pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. Het verkochte is na het tot stand komen van de koopovereenkomst niet geheel of gedeeltelijk verpacht, in huurkoop gegeven of op andere wijze in gebruik afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper.
4. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen
5. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht;
6. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan. De zakelijke lasten over het lopend belastingjaar dienen door verkoper te worden voldaan. Deze lasten worden tussen partijen onderling verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat:

7. aan hem op dat tijdstip betreffende het verkochte dan wel het gebied waarin het verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:
 - a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - c. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
8. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8A van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
9. aan hem niet bekend is dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het verkochte is begrepen;
10. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig.

Verkoper verklaart:

dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het sub 7 tot en met 10 gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

bodemonderzoek/ondergrondse tanks/asbest

Artikel 6

1. Verkoper verklaart het registergoed uitsluitend te hebben gebruikt als cultuurgrond voor landbouwkundige doeleinden.
2. Het is hem niet bekend dat er feiten zijn, onder meer op grond van:
 - eigen deskundigheid;
 - publicaties in lokale bladen;
 - een in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek;
 - het gebezigde gebruik van het registergoed;
 - of anderszins;
 waaruit blijkt dat het registergoed in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen.
3. Voor zover aan verkoper bekend:

- a. is met betrekking tot het registergoed door de daartoe bevoegde instanties nooit een aanwijzing voor een verkennend onderzoek naar verontreiniging uitgebracht;
 - b. zijn krachtens de Wet bodembescherming tot op heden ten aanzien van het registergoed door de daartoe bevoegde instanties geen beschikkingen of bevelen uitgevaardigd.
4. Betreffende de eventuele verontreiniging in het registergoed zal geen opdracht voor een bodem- en grondwateronderzoek worden gegeven.
- Partijen zijn van mening dat niet te verwachten is dat de grond of het grondwater dusdanig verontreinigd is dat deze verontreiniging voor koper redelijkerwijze niet aanvaardbaar is te achten.
- De gevolgen van eventueel thans aanwezige bodemverontreiniging van het verkochte zijn geheel voor rekening van de koper, behoudens voorzover de koper kan aantonen, dat deze thans aan verkoper bekend zijn en/of een ernstig vermoeden bestaat, dat verkoper terzake bewust feiten heeft achtergehouden.
5. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het registergoed geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
6. Het is verkoper niet bekend dat zich in het registergoed asbest-houdende materialen bevinden.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Roermond in register hypotheken 4 op zes juni negentienhonderd acht en tachtig in deel 6579 nummer 69 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van het recht ontbinding van de overeenkomst te vorderen, op vijf juni negentienhonderd negen en tachtig verleden voor B.T. Lunter notaris te Venray.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE

BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen is in een akte van ruilverkaveling ingeschreven ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond in register 4 op een november negentienhonderd twee en zeventig in deel 2172 nummer 1, op een en dertig oktober negentienhonderd twee en zeventig verleden voor mr. M.A.A.M. Receveur, destijds notaris te Venray, een erfdienstbaarheid van weg gevestigd, conform de omschrijving gebruikt in een akte van scheiding en deling op zeven april negentienhonderd zeven en zestig verleden voor genoemde notaris Receveur,

overgeschreven ten hypotheekkantore te Roermond op tien april van dat jaar in deel 1854 nummer 131.

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.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk die lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, die voor hem uit de feitelijke situatie kenbaar zijn en/of voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

SUBSIDIES/TOESLAGRECHTEN

Onder deze verkoop en levering zijn niet begrepen de aanspraken op subsidies-toeslagrechten en/of andere steunmaatregelen op grond van de Nederlandse of communautaire wet- en regelgeving, die direct of indirect verband houden met het verkochte of het gebruik daarvan.

TOESTEMMING

[REDACTED]

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE

OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst en ook overigens tussen hen is overeengekomen.

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van "Mathijssen & Weijs, notarissen" werkzame personen om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

BEROEP/VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING

Terzake de heffing van overdrachtsbelasting wordt door de koper een beroep gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter q van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, aangezien het betreft de verkrijging van landbouwgrond, welke bedrijfsmatig door koper ten behoeve van de landbouw wordt geëxploiteerd.

GEREGISTREERD PARTNERSCHAP

Bij vermelding van een ongehuwde staat is geen sprake van een geregistreerd partnerschap.

SLOT AKTE

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

De identiteit van de comparanten is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld.

Deze akte is in minuut verleden te Venray op de datum vermeld in de aanhef.

De zakelijke inhoud van de akte is aan de comparanten medegedeeld en toegelicht.

Vervolgens hebben de comparanten verklaard daarvan tijdig voor het verlijden kennis te hebben genomen en op volledige voorlezing geen prijs te stellen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing, is deze akte ondertekend door de comparanten en door mij, notaris, om vijftien uur twee en dertig

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr.W.G. Weijs

Ondergetekende, mr. Wilhelmus Gertrudis Weijs, notaris te Venray verklaart dat het registergoed, bij deze akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of 8a, noch dat de vervreemding in strijd is met het bepaalde in de artikelen 10-23 van die wet.

(w.g.) mr.W.G. Weijs

Ondergetekende, mr. Wilhelmus Gertrudis Weijs, notaris te Venray, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 01-10-2007 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 53165 nummer 90. Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer x00CFF8845ECF32C0EEEA2EF8ACBE6E55B7 toebehoort aan Weijs Wilhelmus Gertrudis.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.



Bijlage: Verkoopvoorwaarden

VERKOOPVOORWAARDEN

Van de verkoop bij inschrijving van: **twee percelen landbouwgrond**

Plaatselijk bekend: **Eijkenhofweg te Veulen**

Kadastraal bekend: **gemeente Venray sectie O nummer 215**
gemeente Venray sectie O nummer 217
gemeente Venray sectie O nummer 441

Artikel 1 Overdrachtsbelasting, kosten en rechten

- De overdrachtsbelasting, kosten, rechten en de BTW daarover, inzake de koop en de eigendomsoverdracht, zijn voor rekening van **de koper**.
- Verkoper heeft na 1 januari 2007 de onroerende zaak ~~wel~~**niet** (deels) verkregen met vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van artikel 15, eerste lid, onder q Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Artikel 2 Eigendomsoverdracht (juridische levering)

De akte van eigendomsoverdracht zal gepasseerd worden bij:

Hannelie Jagtenberg - Notariaat Deurne, gevestigd De Poort 7, 5751 CN Deurne

Telefoon: (0493) 31 35 33, e-mail: info@notariaatjagtenberg.nl

De overdracht zal **uiterlijk op 12 januari 2025** plaatsvinden of zoveel eerder of later als dat partijen nader overeenkomen.

Deze koopakte zal gedeponereerd worden bij de notaris. Het notariskantoor is voor zover nodig de wettelijke woonplaats van partijen.

Artikel 3 Beschikbaarstelling (feitelijke levering)

Het object wordt in huidige toestand afgeleverd en zal ter beschikking zijn van de koper **op datum juridische levering** of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen.

Koper heeft het recht het object vóóraf in- en uitwendig te inspecteren.

Artikel 4 Betaling van de koopsom

De betaling van de koopsom en van de overige rechten, kosten en belastingen vindt uiterlijk plaats: **datum juridische levering**.

Verkoper stemt ermee in dat de notaris de koopsom betaalt aan verkoper, nadat zeker is dat met betrekking tot het object geen feiten zijn ingeschreven waarvan de verkoper in artikel 8 van deze overeenkomst verklaart dat die op het object niet van toepassing zijn (dit is doorgaans op de eerste werkdag ná de eigendomsoverdracht).

Artikel 5 Zakelijke lasten

Alle zakelijke lasten van het object komen voor rekening van koper met ingang van: **datum juridische levering**.

Artikel 6 Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door deze uiterlijk op een bedrag van **10 % van de koopsom** gestort als waarborgsom bij de notaris op diens bank/postbankrekeningnummer. De door koper gestorte waarborgsom zal, behoudens het bepaalde in artikel 11, in mindering van de koopsom strekken. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed, tenzij anders wordt overeengekomen. Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

In plaats van een waarborgsom te storten, kan uiterlijk op voornoemde datum een schriftelijke bankgarantie gesteld worden tot voornoemd bedrag, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is, voortduurt tot ten minste zes weken na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling en de clause bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van een garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 11 is bepaald.

Artikel 7 Gebruik

Het object zal bij de eigendomsoverdracht of - indien eerder - bij de feitelijke levering, de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper heeft het verkochte gebruikt ten behoeve **landbouwgrond** hetgeen partijen zien als het normale gebruik.

De verkoper staat niet in voor:

- andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn;
- aan koper kenbare gebreken op het moment van het sluiten van deze koopovereenkomst;
- hem onbekende onzichtbare gebreken.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit:

- de laatste akte van eigendomsoverdracht;
- de laatste akte(n) van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal, dan wel van overige zakelijke rechten of verplichtingen.

Artikel 8 Verklaringen verkoper

De verkoper verklaart (behoudens geparafeerde doorhalingen):

- dat hem tot heden door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd;
- dat hem geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend is van het object:
 - a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - b. tot beschermd stad- of dorpsgezicht (of voorstel daartoe) als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - c. door de gemeente of de provincie als beschermd monument of beschermd stads- of dorpsgezicht;
- niet bekend te zijn met verontreinigingen van het object die nadelig zijn voor het in artikel 7 omschreven gebruik door koper, of die leiden of zouden kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het object, het vergoeden van schade, of het nemen van andere maatregelen;
- dat er geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend is, waarvan nog voorwaarden moeten worden nagekomen;
- dat het object geen recht van erfpacht of opstal is;
- dat inzake de levering van het object geen BTW is verschuldigd;
- dat het object wordt geleverd vrij van hypothecaire inschrijvingen, beslagen, huurkoop, huur, huurbeschermingsrechten en vrij van optie- en voorkeursrecht(en);
- dat het object niet is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8, dan wel als bedoeld in artikel 6 of 8a van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;

- bevoegd te zijn tot verkoop en tot eigendomsoverdracht bij het passeren van de akte van eigendomsoverdracht.

Artikel 9 Hoedanigheid van het object/overdracht aanspraken

- In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het object kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het object toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is; deze overdracht vindt plaats bij de eigendomsoverdracht van het object, of - indien eerder - bij feitelijke levering. Verkoper is verplicht de hem hierover bekende gegevens aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen medelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen;
- het object wordt verkocht in de staat oogststoppelbloot, met alle bestanddelen, alle rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.

Artikel 10 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

Het object is met ingang van de dag van het passeren van de akte van eigendomsoverdracht voor risico van de koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.

Indien het object voor het tijdstip van risico-overgang in meer dan geringe mate wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen één week na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

- koper verklaart uitvoering van deze overeenkomst te verlangen, in welk geval verkoper - zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom - het object aan koper aflevert in de staat waarin het zich dan (dus met schade) bevindt, met alle rechten welke verkoper inzake het onheil - uit hoofde van verzekering, of uit hoofde - ten opzichte van derden toekomen, dan wel,
- verkoper verklaart de schade binnen vier weken na het onheil voor zijn rekening te zullen herstellen, in welk geval de feitelijke/juridische levering zo nodig wordt uitgesteld tot de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken; vindt herstel niet naar behoren plaats, dan is de overeenkomst alsnog ontbonden.

De verkoper is verplicht om koper onmiddellijk in kennis te stellen van beschadiging of (gedeeltelijk) verloren gaan van het object.

Artikel 11 Ingebrekestelling, ontbinding

Indien een der partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van zijn uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, zal deze overeenkomst van rechtswege zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden zijn, tenzij de wederpartij alsnog uitvoering van de overeenkomst verlangt.

In beide gevallen zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete verbeuren van 10 % van de koopsom, met een minimum van

€ 40.000,=, onverminderd het recht op verdere schadevergoedingen en vergoeding van kosten van verhaal, waaronder begrepen de kosten van rechtskundige bijstand. De notaris wordt bij deze verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

- indien de nalatige partij in gebreke blijft, het bedrag van de door hem verbeurde boete uit de bij de notaris gestorte waarborgsom dan wel het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie aan de wederpartij te betalen;
- de door de (niet-nalatige) wederpartij bij de notaris gestelde garantie aan de bankinstelling terug te zenden.

Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij de schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

Artikel 12 Toestemming/ondeelbaarheid

Verkoper(s) verklaart/verklaren voor zover van toepassing en voor zover nodig te handelen met toestemming van de echtgeno(o)t(e) of partner en/of mede-eigena(a)r(en) en/of medecontractanten en staan in voor de medewerking van deze betrokkenen bij de uitvoering van deze overeenkomst. De uit deze overeenkomst voor partijen ten opzichte van elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar.

Artikel 13 Datum inschrijving

Inschrijven is mogelijk tot **12 december 2025, 12:00 uur**.

Het inschrijfformulier tezamen met een kopie van een geldig legitimatiebewijs dient dan aanwezig te zijn op het kantoor van:

Van den Berk & Kerkhof Makelaars, Taxateurs en Adviseurs
Eindhovenseweg 30b
5680 AH Best.

of

Hannelie Jagtenberg - Notariaat Deurne
De Poort 7
5751 CN Deurne

Artikel 14 Inschrijving

Inschrijven dient te geschieden in volle nominale bedragen, in Nederlands geld uitgedrukt en niet mede in goederen e.d.

Artikel 15 Gunnen/niet gunnen

Verkoper behoudt zich het recht voor om zonder opgaaf van reden niet te gunnen.

Artikel 16 Openen enveloppen

De inschrijvingen worden op **15 december 2025** geopend door de in artikel 2 genoemde notaris in bijzijn van de verkoper(s) en makelaar.

Artikel 17 Bij gunning

Indien de verkoper tot gunning overgaat, zal de makelaar de koper hiervan telefonisch en/of per e-mail op de hoogte brengen, uiterlijk op **18 december om 18:00 uur**.

Artikel 18 Inschrijver

Iedere inschrijver moet zijn bod gestand doen tot **22 december 2025**.
De inschrijver aan wie wordt gegund, blijft voor zijn gedane bod aansprakelijk en verplicht tot betaling van de door hem geboden som en tot nakoming van de overige verkoopvoorwaarden.

Artikel 19 Bij niet-gunning

Alle inschrijvers worden hiervan schriftelijk in kennis gesteld.

Artikel 20 Kredietwaardigheid

De koper zal op eerste verzoek van de makelaar zijn kredietwaardigheid moeten aantonen door de makelaar bij zijn bank te laten informeren.

Artikel 21	Makelaarskosten
-------------------	------------------------

De makelaarskosten zijn voor rekening van verkoper.

Artikel 22	Jachtrecht
-------------------	-------------------

Het jachtrecht is niet verhuurd.

Artikel 23	Bodemonderzoek
-------------------	-----------------------

Partijen (verkoper en koper) verklaren volkomen bekend te zijn met het risico van bodem- en grondwaterverontreiniging in het algemeen.

Koper kan op zijn kosten een verkennend bodem- en grondwateronderzoek laten verrichten.

Het risico dat achteraf blijkt dat verontreiniging in, onder of op het registergoed aanwezig is, welke gezien het door koper geëntameerde gebruik, niet aanvaardbaar is, is geheel en al voor rekening van de koper.

Het is overigens verkoper niet bekend dat het registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het hiervoor door de koper beoogde gebruik, of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel tot het nemen van ingrijpende maatregelen.



Bijlage: Inschrijfformulier

INSCHRIJFFORMULIER

Inzake de koop bij inschrijving van **een perceel landbouwgrond**

Plaatselijk bekend: **Eijkenhofweg te Veulen**

gemeente Venray sectie O nummers 215, groot 5.66.30 ha

gemeente Venray sectie O nummers 217, groot 1.99.00 ha

gemeente Venray sectie O nummers 441, groot 1.00.10 ha

Ondergetekende:

Naam :

Voornamen voluit :

Adres :

Postcode en plaats :

Geboortedatum :

Telefoonnummer :

E-mailadres :

Schrijft in op de volgende koop:

PERCEEL 1

Plaatselijk bekend: **Eijkenhofweg te Veulen**

Kadastraal bekend: **gemeente Venray sectie O nummers 215, groot 5.66.30 ha**

€,=

Zegge: euro.

Schrijft in op de volgende koop:

PERCEEL 2

Plaatselijk bekend: **Eijkenhofweg te Veulen**

Kadastraal bekend: **gemeente Venray sectie O nummers 217, groot 1.99.00 ha**
gemeente Venray sectie O nummers 441, groot 1.00.10 ha

€,=

Zegge: euro.

Schrijft in op de volgende koop:

PERCELEN 1 EN 2

Plaatselijk bekend: **Eijkenhofweg te Veulen**

Kadastraal bekend: **gemeente Venray sectie O nummers 215, groot 5.66.30 ha**
gemeente Venray sectie O nummers 217, groot 1.99.00 ha
gemeente Venray sectie O nummers 441, groot 1.00.10 ha

€,=

Zegge: euro.

Ondergetekende schrijft in onder de verkoopvoorwaarden welke hem bekend zijn en verplicht zich, wanneer hem de koop wordt toegewezen, deze voorwaarden en verplichtingen na te komen.

Aldus getekend te d.d.

Handtekening:

Handtekening echtgeno(o)t(e) / partner

Dit inschrijfformulier tezamen met een **kopie van een geldig legitimatiebewijs** dient uiterlijk op **12 december 2025 tot 12:00 uur** in een afgesloten enveloppe te zijn ingeleverd bij:

Van den Berk & Kerkhof Makelaars, Taxateurs en Adviseurs
Eindhovenseweg 30b
5683 KH Best

of

Hannelie Jagtenberg - Notariaat Deurne
De Poort 7
5751 CN Deurne

BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS



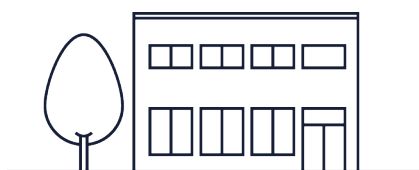
Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl

Postbus 71, 5735 ZH Aarle-Rixtel



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Postbus 328 5680 AH Best

Disclaimer

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.



Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!