

Zutphensestraatweg 41 en Bergelinkweg 14, 6953CH DIEREN (44475)



Woonhuis
vrijstaande woning met ondergrond, tuinhuis/schuur (gastenverblijf) en tuin



Beschrijving

- a. een perceel grond met woonhuis, erf, tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend Zutphensestraatweg 41 te Dieren (gemeente Rheden) (postcode 6953 CH); en
b. een perceel grond met tuinhuis/schuur en verder toebehoren, plaatselijk bekend Bergelinkweg 14 te Dieren (gemeente Rheden) (postcode 6953 CX).



Veilinginfo

Status	Onderhands verkocht
Veiling	Oost dinsdag 19 november 2019
Inzet	dinsdag 19 november 2019 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 19 november 2019 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Hotel Congrescentrum Papendal Papendallaan 3 6816 VD Arnhem
Kantoor	Van Weeghel Doppenberg Kamps Notarissen Keppelseweg 1-3 7001 CE DOETINCHEM T: 0314 37 22 22 F: 0314 37 22 27 E: info@vwdknotarissen.nl
Behandelaar	de heer mr. J.F.M. Schoot



Objectinfo

Woningtype	Woonhuis
Bouwjaar	1902
Woonoppervlakte	187 m ²
Perceeloppervlakte	1307 m ²
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Overig



Kadastrale omschrijving

- a. kadastraal bekend gemeente Dieren, sectie U nummer 5858, groot zeven are en elf centiare (7 a en 11 ca) en nummer 5857, groot één are en zesentwintig centiare (1 a en 26 ca); en
- b. kadastraal bekend gemeente Dieren sectie U nummer 5481, groot vier are en zeventig centiare (4 a en 70 ca).

Milieuinformatie

zie bijlagen bij brochures



Financieel

Lasten

Inzetpremie	1%, voor rekening van verkoper
Indicatie kosten veiling	€ 18.396,00 (per 17-10-2019 om 21:05 uur) zie bijlage (pdf) (per 17-10-2019 om 21:05 uur)

Bijzonderheden

Volgens opgave van de gemeente Dieren:

Het perceel Dieren U 5481 heeft ook bestemming wonen op het adres Bergelinkweg 14. Hier kan, binnen het aanwezige bouwvlak, een wooneenheid worden gerealiseerd. Het huidige bijgebouw staat grotendeels binnen dit bouwvlak, alleen een deel van de entree ligt hier buiten. Voor de verbouw van het bijgebouw tot woning is tot nu toe geen omgevingsvergunning verleend, waardoor de huidige verbouwing tot woonruimte door de gemeente Rheden niet akkoord is.

De bestemmingsplan informatie is bij brochures terug te vinden alsmede op www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is het geldend bestemmingsplan. En daar waar het rode aanwijzingspunt zit op de printscreen is ook het bouwvlak gevestigd. Daarbinnen biedt het plan mogelijkheden voor een woning. De specifieke regels daarvoor zijn terug te vinden in de regels behorend bij de bestemming 'Wonen'.

Het Registergoed is aangewezen als gemeente monument en aangewezen als beschermd stads- of Dorpsgezicht.

Voor meer informatie over de bestemming en de publiekrechtelijke beperkingen adviseren wij u contact op te nemen met de gemeente Rheden. Voor de contactpersoon en contactgegevens kunt u eventueel ook contact opnemen met Van Weeghel Doppenberg Kamps Notarissen.

Volgens opgave van de taxateur:

Gezien het bouwjaar is het niet uitgesloten dat zich asbesthoudende eternietplaten aanwezig zijn in en om de aanwezige opstallen.

(excutant geeft over bovenstaande geen garanties, koper kan hieraan geen rechten ontfen).

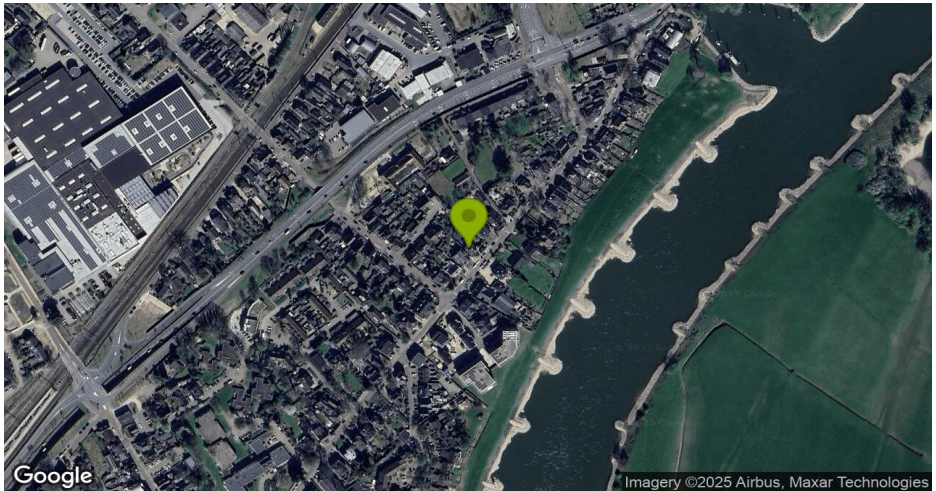
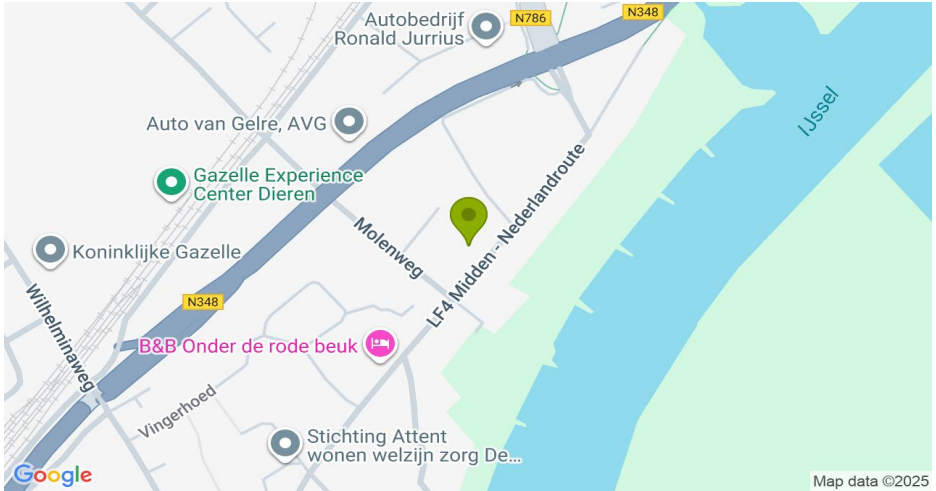
In de kadastrale registratie staan de volgende publiekrechtelijke beperkingen vermeld:

- voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Dieren sectie U nummer 5481:
"Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening Bestuursdwangbesluit of dwangsom,
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Betrokken gemeente Rheden
Afkomstig uit stuk 275WKPB00000505 ingeschreven op negenentwintig januari
tweeduizend negentien
- voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Dieren sectie U nummer 5482:
Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening Beschermd monument, Gemeentewet
Betrokken gemeente Rheden
Afkomstig uit stuk 275WKPB00000232 ingeschreven op vierentwintig juni
negentienhonderd drieënnegentig.

Huurbeding

Het Registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar.
Volgens de Basisregistratie Personen en opgave van de gemeente Rheden staan er op het adres van het Registergoed geen personen ingeschreven. De Executant heeft zekerheidshalve verlot verzocht op grond van het bepaalde in artikel 3:264 lid 1 Burgerlijk Wetboek (huurbeding).

Het verlot tot inroeping van het huurbeding is door de voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, zittingsplaats Arnhem aan Executant verleend.
De voorzieningenrechter heeft bepaald dat gedurende een termijn van een week na de betekening van de beschikking niet ontruimd mag worden.



Kadastrale kaart

44475-kadastralekaart6953Zutphensestraatweg.pdf



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente
	Huisnummer	Sectie
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel
	Voorlopige kadastrale grens	Dieren
	Administratieve kadastrale grens	U
	Beboewing	5858
	Overige topografie	
Voor een eenduidig uittreksel, geleverd op 12 september 2019		
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		

Bijlage

44475_Informatie gemeente Rheden beschermd stads- en dorpsgezicht.pdf

Geachte ,

Er is hier ook sprake van een beschermd stads- en dorpsgezicht. U kunt dit terug vinden via een link op onze website. Hierbij voeg ik de link voor u toe.

<https://rce.webgispublisher.nl/Viewer.aspx?map=Beschermde%2DStads%2Den%2DDorpsgezichten>

Vriendelijke groet,

| Domein Ruimte | team Omgevingsrecht en Veiligheid

Gemeentehuis | Hoofdstraat 3 | 6994 AB De Steeg

Postbus 9110 | 6994 ZJ De Steeg

| www.rheden.nl

gemeente Rheden 

Bijlage

44475_Informatie gemeente Rheden (juli 2019).pdf

Gelet op uw mail, de volgende antwoorden:

Het bestemmingsplan voor het perceel Zupthensestraatweg 41 is te vinden op ruimtelijke plannen, aangezien het digitale bestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden Zuid hier van toepassing is.



<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/#/marker/204617.227/451245.268/idn/NL.IMRO.0275.BPDZ2017-VA01/cs/204617.017/451245.268/595.275215575>

Aanschrijvingen in het kader van de Woningwet zijn er niet, maar wel in het kader van de Wabo, zie bijlagen.

Omtrent de bodemgesteldheid is ons niets bekend.

Er is geen voorkeursrecht van toepassing.

Ik hoop dat u hier voldoende aan heeft.

Met vriendelijke groet,

Team omgevingsrecht en Veiligheid/Gemeente Rheden

Hoofdstraat 3, 6994 AB DE STEEG | Postbus 9110, 6994 ZJ DE STEEG

I

www.rheden.nl

gemeente Rheden



Bijlage

44475_Informatie ruimtelijke plannen Zupthensestraatweg.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

ACHES

PLANNAAM OF -NUMMER

Zuidphensestraatweg 41, Dieren

X

Zuidphensestraatweg 41, 6953GH

X

Dieren

GEMEENTE (9)

PROVINCE (11)

RIJK (20)

BESTEMMINGSPLANNEN

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?

OPEN KEUZEPLAN

G

Dieren 2017, Woongebieden-Zuid

bestemmingsplan vastgesteld (2019-03-26)

G

Bestemmingsplan Archeologie

ontwerpproject vastgesteld (2019-04-15)

STRUCTUURVISIES

G

Structuurvisie Dieren, mijn dorp van morgen

structuurvisie vastgesteld (2019-04-16)

V Verberg plannen

20 m

Dieren 2017, Woongebieden-Zuid

gemeente Rheezen

bestemmingsplan vastgesteld (2019-03-26)

PLANINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN

Enkelbestemming

Wonen

Dubbelbestemming

Waarde - Archeologie 1

Dubbelbestemming

Waarde - Cultuurhistorie

Bouwwijk

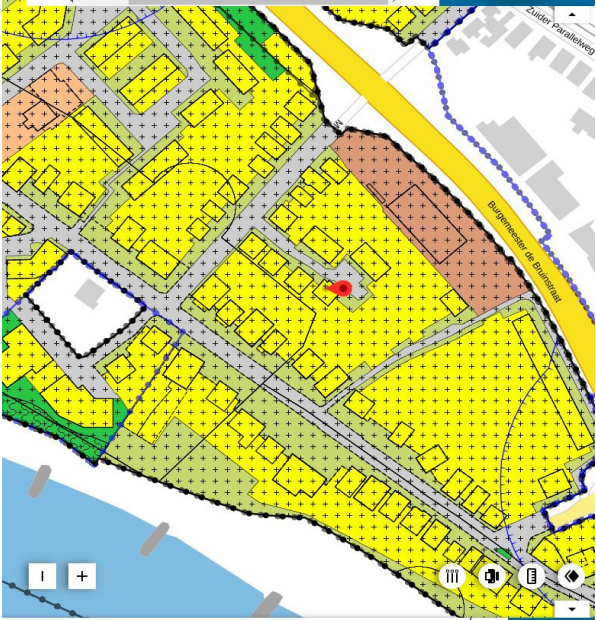
Bouwaanduiding

specifieke bouwaanduiding - hoogtemaanvoering

Pagina 14 van 77
Datum: 19-09-2025 10:50

Bijlage

44475_informatie ruimtelijke plannen Bergelinkweg 14 te Dieren.pdf



Bijlage

44475_informatie gemeente over bodem Zuiphensesstraatweg 41 08102019.pdf

BODEMINFORMATIECHECK

Dit formulier bevat de bij het team Woon- en Leefomgeving van de gemeente Rheden bekende gegevens over de bodemkwaliteit van onderstaande locatie en gegevens van activiteiten die daarop van invloed kunnen zijn geweest.

Zutphensestraatweg 41 te Dieren
Kadastraal: gemeente Dieren, sectie U, nr. 5858

Met betrekking tot deze locatie en de aangrenzende percelen (tot een maximum van 50 meter) zijn de volgende archieven geraadpleegd.

- Squit XO-Bodem. Dit systeem bevat alle bij de gemeente Rheden bekende bodemonderzoeken, alle bekende particuliere ondergrondse tanks en alle voormalige bedrijven in de gemeente Rheden die vanaf 1880 een Hinderwet- of milieubeheervergunning hebben gehad, aangevuld met adressen uit de Kamer van Koophandellijst m.b.t. potentieel ernstig verontreinigende bedrijfsactiviteiten.
- Nota Bodembeheer. In deze nota staat weergegeven wat de globale bodemkwaliteit van (delen van) de gemeente is. Daarbij is geen rekening gehouden met lokale verontreinigingsbronnen.
- Bouwfiles. Hier zijn de afgegeven bouwvergunningen te vinden. Er is specifiek gekeken naar bedrijfsgebouwen.
- Risicokaart explosieven. Hierop staan de gebieden aangegeven waar door gebeurtenissen in de Tweede Wereldoorlog mogelijk explosieven zijn terechtgekomen. De kaart houdt geen rekening met naadloze werkzaamheden in de bodem.

INFORMATIE UIT HET MILIEU- EN BOUWVERGUNNINGENARCHIEF

- ☐ Over de locatie en de aan de locatie grenzende percelen is geen bodemrelevante informatie bekend.
- ☒ Over de locatie en de aan de locatie grenzende percelen is de volgende bodemrelevante informatie bekend:

Adres	Informatie
Bergelinkweg 12	In 1987 is hier een transformatorhuis van PGEM gebouwd (inmiddels verwijderd).
Bergelinkweg 2 - 12	-In 1918, 1924 en 1933 is een Hinderwetvergunning afgegeven aan N.V. De centrale bakkerij. -In 1966 en 1967 zijn resp. een bouwvergunning en een Hinderwetvergunning verleend aan spuitbussen afvalbedrijf Aerochemie N.V. -Van 1969 tot 1978 was op deze percelen brandstoffengroothandel Brandol B.V. gevestigd.
Zutphensestraatweg 35	In de periode 1933 - 1935 stond op dit adres bij de Kamer van Koophandel een brandstoffenhandel ingeschreven (R. Jeronimus).

BODEMONDERZOEKEN

- ☐ Op of grenzend aan de locatie zijn geen bodemonderzoeken uitgevoerd.
☒ Op of grenzend aan de locatie zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

Naam /adres	Bergelinkweg 2-12 (Brandol-terrein)	Rapport- datum	1986 - 1988
Soort onderzoek	Beperkt onderzoek (gemeente Rheden) Oriënterend onderzoek (Tauw, 51815.02) Nader (Tauw, 5149192/RO01-01) Saneringsevaluatie (Tauw, FK/RAP92-1mw)	Rapport- code	AA027502139 AA027502140 AA027502141 AA027502142
Verontreinigings- situatie bodem	Uit de reeks onderzoeken is gebleken dat zowel de bovengrond als de ondergrond sterk verontreinigd is met minerale olie. Het grondwater is licht verontreinigd met xyleen en tolueen. Tevens zijn trichlooretheen, 1,1,1 trichloorethaan en tetrachlooretheen boven de streefwaarde aangetoond. In maart 1997 is de bodem gesaneerd. Na de sanering zijn in de noordoostelijke wand van ontgravingsvak B (traject 5,5 - 6 m -mv) nog sterk verhoogde gehalten aan olie-componenten gemeten. In de huidige situatie is dat ter hoogte van de grens van perceel Bergelinkweg 10 en Zutphensestraatweg 27. Verder is onder de huidige Bergelinkweg een lichte verontreiniging met minerale olie achtergebleven, enkel van belang voor afleiden niveau van veiligheidsvoorzieningen bij grondroeringen ter plaatse van de kabels.		

Naam /adres	Dieren Zuid, straatverbetering / o.a. Zutphensestraatweg (locatiecode AA027502476)	Rapport- datum	1 okt. 1996
Soort onderzoek	Verkenkend onderzoek (Verhoeve, 76132)	Rapport- code	AA027501328
Verontreinigings- situatie grond	Ter hoogte van perceel Zutphensestraatweg 18 is een matige verontreiniging met PAK in de ondergrond aangetoond. De overige delen van het onderzochte tracé zijn maximaal licht verontreinigd met metalen, PAK of minerale olie en PAK.		
Verontreinigings- situatie grondwater	Niet onderzocht		

Naam /adres	Omgevingsonderzoek in relatie tot de voormalige accufabriek "De Komeet".	Rapport- datum	23 nov. 1989
Soort onderzoek	Nader Onderzoek (Tauw, R314953H01DRI)	Rapport- code	AA027501272
Verontreinigings- situatie grond	Betreft onderzoek op antimoon en lood in de bovengrond (0 - 0,25 m -mv) ter plaatse van diverse deellocaties. Onder meer zijn de achtertuinen van de percelen Zutphensestraatweg 43 en 45 (boorpunten 43, 44 en 45) hier ook bij betrokken. Het betreffende mengmonster (MM17) bleek matig verontreinigd met lood.		
Verontreinigings- situatie grondwater	Niet van toepassing		

Mogelijk zijn in de omgeving grondwaterverontreinigingen aanwezig die invloed hebben op de locatie. Met de verrichte check is het niet mogelijk alle grondwaterverontreinigingen die (enige) invloed kunnen hebben te vermelden.

NOTA BODEMBEHEER (actualisatie in werking getreden op 11-12-2018)

In al lang bewoonde gebieden is bijna altijd een vorm van (diffuse) bodemverontreiniging aanwezig. Een duidelijke oorzaak voor deze achtergrondverontreiniging is niet aan te wijzen. Uit onderzoek naar de ruimtelijke verdeling van deze verontreiniging is gebleken dat binnen de gemeente Rheden een aantal gebieden kan worden onderscheiden met een onderling verschillende mate van achtergrondverontreiniging. Deze zogenoemde bodemkwaliteitszones zijn als volgt ingedeeld (gerangschikt naar toenemende mate van achtergrondverontreiniging):

- voldoet aan de achtergrondwaarde;
- voldoet aan de maximale waarde wonen;
- voldoet aan de maximale waarde industrie – Stedelijk Wonen;
- voldoet aan de maximale waarde industrie – Traverse Dieren;
- is sterker verontreinigd dan de maximale waarde industrie.

Let op! De Nota Bodembeheer van de gemeente Rheden is NIET van toepassing op locaties:

- waar op basis van bepaalde (vroegere) (bedrijfs)activiteiten en/of reeds uitgevoerd bodemonderzoek een verhoogde kans bestaat op de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming of;
- die liggen in niet-gezoneerde gebieden of;
- waar een bodemsanering is uitgevoerd waarbij niet alle verontreiniging volledig is verwijderd en/of waarbij aanvulgrond is gebruikt waarvan de kwaliteit afwijkt van de zonekwaliteit.

Geconcludeerd wordt dat op basis van bovenstaande informatie onderhavige locatie kan worden gekwalificeerd als:

- ☐ een van ernstige bodemverontreiniging verdachte locatie waarop de Nota Bodembeheer niet van toepassing is;
- ☐ een niet van ernstige bodemverontreiniging verdachte locatie waarop de Nota Bodembeheer niet van toepassing is (omdat);
- ☒ een niet van ernstige bodemverontreiniging verdachte locatie waarop de Nota Bodembeheer van toepassing is.

De locatie ligt in een bodemkwaliteitszone waarvan:

- de gemiddelde kwaliteit van de bovengrond voldoet aan de Maximale waarde Industrie - Stedelijk Wonen en;
- de gemiddelde kwaliteit van de ondergrond voldoet aan de Achtergrondwaarde.

Met bovengrond wordt de bovenste meter bedoeld en met de ondergrond de bodemlaag van 1 tot 2 meter beneden maaiveld. Dieper dan 2 meter beneden maaiveld is de grond niet ingedeeld.

Als de gemiddelde kwaliteit niet voldoet aan de achtergrondwaarde dient bij eventuele afvoer van de grond rekening te worden gehouden met extra kosten.

☒ Indien het perceel in de zone ligt met maximale waarde industrie-Stedelijk Wonen, wordt de folder 'Lood in de Bodem' meegestuurd. In deze zone is vaak sprake van lood in de bodem. Jonge kinderen zijn gevoelig voor lood. In de folder vindt u tips om risico's te voorkomen.

BESCHERMINGSGBIEDEN GRONDWATER

De locatie bevindt zich:

- ☒ niet in een gebied waar aanvullende regels gelden in relatie tot grondwaterwinning;
- ☐ binnen de invloedssfeer van grondwaterwingebied Ellecom waardoor er bepaalde restricties aan de orde zijn. De locatie is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied, de KWO-vrije zone en de boringsvrije zone (en het Waterwingebied).

ONDERGRONDSE TANKS

- ☐ Op of grenzend aan deze locatie zijn geen ondergrondse brandstoftank(s) bekend.
☒ Op of grenzend aan deze locatie is/zijn de volgende ondergrondse brandstoftank(s) bekend:

Adres	Inhoud in m ³	Soort inhoud	Status tank
Zutphensestraatweg 37	2	HBO	Inwendig gereinigd en gevuld met zand (KIWA, 20 maart 1995)

RISICOKAART EXPLOSIEVEN

Op de risicokaart explosieven ligt de locatie in een gebied dat:

- ☒ niet verdacht is in verband met de mogelijke aanwezigheid van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog;
☐ verdacht is in verband met de mogelijke aanwezigheid van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog.

De mogelijke aanwezigheid van explosieven levert bij het gewone gebruik van het perceel (spelen, tuinonderhoud, wonen, lopen) geen risico op. Wanneer er gegraven gaat worden (aanleg vijver, graven bouwput e.d.) kan er wel sprake zijn van risico. Bent u voornemens om graafwerkzaamheden uit te (laten) voeren dan is het verstandig om een onderzoek naar explosieven te laten doen en na te gaan of er na de oorlog ter plaatse misschien al zo veel gegraven is, dat de kans op het nog steeds aanwezig zijn van explosieven verwaarloosbaar is.

BEPERKINGEN BODEMINFORMATIECHECK

Bij deze check is slechts een beperkt aantal bronnen geraadpleegd. In de tekst hierboven staat welke bronnen dit zijn. Er is dus niet naar andere bronnen gekeken en er heeft ook geen onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van asbest plaatsgevonden.

Deze check geeft niet aan of er wel of geen sprake is van bodemverontreiniging maar geeft slechts inzicht in de bij de gemeente bekende gegevens die de bodemkwaliteit kunnen hebben beïnvloed. Wilt u een volledig historisch onderzoek (een vooronderzoek conform NEN 5725) laten verrichten dan kunt u een Kwalibo-erkend adviesbureau opdracht geven om een dergelijk onderzoek uit te voeren. Hieraan zijn kosten verbonden.

Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Opgesteld op datum: 8 oktober 2019

Bijlage

44475_informatie gemeente over bodem Bergelinkweg 14.pdf

BODEMINFORMATIECHECK

Dit formulier bevat de bij het team Woon- en Leefomgeving van de gemeente Rheden bekende gegevens over de bodemkwaliteit van onderstaande locatie en gegevens van activiteiten die daarop van invloed kunnen zijn geweest.

Bergelinkweg 14 te Dieren
Kadastraal: gemeente Dieren, sectie U, nrs. 5481 en 5857

Met betrekking tot deze locatie en de aangrenzende percelen (tot een maximum van 50 meter) zijn de volgende archieven geraadpleegd.

- Squit XO-Bodem. Dit systeem bevat alle bij de gemeente Rheden bekende bodemonderzoeken, alle bekende particuliere ondergrondse tanks en alle voormalige bedrijven in de gemeente Rheden die vanaf 1880 een Hinderwet- of milieubeheervergunning hebben gehad, aangevuld met adressen uit de Kamer van Koophandellijst m.b.t. potentieel ernstig verontreinigende bedrijfsactiviteiten.
- Nota Bodembeheer. In deze nota staat weergegeven wat de globale bodemkwaliteit van (delen van) de gemeente is. Daarbij is geen rekening gehouden met lokale verontreinigingsbronnen.
- Bouwfiches. Hier zijn de afgegeven bouwvergunningen te vinden. Er is specifiek gekeken naar bedrijfsgebouwen.
- Risicokaart explosieven. Hierop staan de gebieden aangegeven waar door gebeurtenissen in de Tweede Wereldoorlog mogelijk explosieven zijn terechtgekomen. De kaart houdt geen rekening met naoorlogse werkzaamheden in de bodem.

INFORMATIE UIT HET MILIEU- EN BOUWVERGUNNINGENARCHIEF

- ☐ Over de locatie en de aan de locatie grenzende percelen is geen bodemrelevante informatie bekend.
- ☒ Over de locatie en/of over de aan de locatie grenzende percelen is de volgende bodemrelevante informatie bekend:

Adres	Informatie
Bergelinkweg 12	In 1987 is hier een transformatorhuis van PGEM gebouwd (inmiddels verwijderd).
Bergelinkweg 2-12	-In 1918, 1924 en 1933 is een Hinderwetvergunning afgegeven aan N.V. De centrale bakkerij. -In 1966 en 1967 zijn resp. een bouwvergunning en een Hinderwetvergunning verleend aan spuitbussen afvulbedrijf Aerochemie N.V. -Van 1969 tot 1978 was op deze percelen brandstoffengroothandel Brandol B.V. gevestigd.
Zutphensestraatweg 35	In de periode 1933 – 1935 stond op dit adres bij de Kamer van Koophandel een brandstoffenhandel ingeschreven (R. Jeronimus).
Molenweg 2 t/m 6 en Bergelinkweg 1 t/m 5	In 1925 is een vergunning verstrekt voor de bouw van zuivelfabriek Codimex.

BODEMONDERZOEKEN

- ☐ Op of grenzend aan de locatie zijn geen bodemonderzoeken uitgevoerd.
☒ Op of grenzend aan de locatie zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

Naam /adres	Bergelinkweg 2-12 (Brandol-terrein)	Rapport- datum	1986 - 1988
Soort onderzoek	Beperkt onderzoek (gemeente Rheden) Oriënterend onderzoek (Tauw, 51815.02) Nader (Tauw, 5149192/RO01-01) Saneringsevaluatie (Tauw, FK/RAP92-1mw)	Rapport- code	AA027502139 AA027502140 AA027502141 AA027502142
Verontreinigings- situatie bodem	Uit de reeks onderzoeken is gebleken dat zowel de bovengrond als de ondergrond sterk verontreinigd is met minerale olie. Het grondwater is licht verontreinigd met xyleen en toluëen. Tevens zijn trichlooretheen, 1,1,1 trichloorethaan en tetrachlooretheen boven de streefwaarde aangetoond. In maart 1997 is de bodem gesaneerd. Na de sanering zijn in de noordoostelijke wand van ontgravingsvak B (traject 5,5 - 6 m -mv) nog sterk verhoogde gehalten aan olie-componenten gemeten. In de huidige situatie is dat ter hoogte van de grens van perceel Bergelinkweg 10 en Zutphensestraatweg 27. Verder is onder de huidige Bergelinkweg een lichte verontreiniging met minerale olie achtergebleven, enkel van belang voor afleiden niveau van veiligheidsvoorzieningen bij grondroeringen ter plaatse van de kabels.		

Naam /adres	Dieren Zuid, straatverbetering / o.a. Zutphensestraatweg (locatiecode AA027502476)	Rapport- datum	1 okt. 1996
Soort onderzoek	Verkennd onderzoek (Verhoeve, 76132)	Rapport- code	AA027501328
Verontreinigings- situatie grond	Ter hoogte van perceel Zutphensestraatweg 18 is een matige verontreiniging met PAK in de ondergrond aangetoond. De overige delen van het onderzochte tracé zijn maximaal licht verontreinigd met metalen, PAK of minerale olie en PAK.		
Verontreinigings- situatie grondwater	Niet onderzocht		

Naam /adres	Omgevingsonderzoek in relatie tot de voormalige accufabriek "De Komeet".	Rapport- datum	23 nov. 1989
Soort onderzoek	Nader Onderzoek (Tauw, R314953H01DRI)	Rapport- code	AA027501272
Verontreinigings- situatie grond	Betreft onderzoek op antimoon en lood in de bovengrond (0 - 0,25 m -mv) ter plaatse van diverse deellocaties. Onder meer zijn de achtertuinen van de percelen Zutphensestraatweg 43 en 45 (boorpunten 43, 44 en 45) hier ook bij betrokken. Het betreffende mengmonster (MM17) bleek matig verontreinigd met lood.		
Verontreinigings- situatie grondwater	Niet van toepassing		

Mogelijk zijn in de omgeving grondwaterverontreinigingen aanwezig die invloed hebben op de locatie. Met de verrichte check is het niet mogelijk alle grondwaterverontreinigingen die (enige) invloed kunnen hebben te vermelden.

NOTA BODEMBEHEER (actualisatie in werking getreden op 11-12-2018)

In al lang bewoonde gebieden is bijna altijd een vorm van (diffuse) bodemverontreiniging aanwezig. Een duidelijke oorzaak voor deze achtergrondverontreiniging is niet aan te wijzen. Uit onderzoek naar de ruimtelijke verdeling van deze verontreiniging is gebleken dat binnen de gemeente Rheden een aantal gebieden kan worden onderscheiden met een onderling verschillende mate van achtergrondverontreiniging. Deze zogenoemde bodemkwaliteitszones zijn als volgt ingedeeld (gerangschikt naar toenemende mate van achtergrondverontreiniging):

- voldoet aan de achtergrondwaarde;
- voldoet aan de maximale waarde wonen;
- voldoet aan de maximale waarde industrie – Stedelijk Wonen;
- voldoet aan de maximale waarde industrie – Traverse Dieren;
- is sterker verontreinigd dan de maximale waarde industrie.

Let op! De Nota Bodembeheer van de gemeente Rheden is NIET van toepassing op locaties:

- waar op basis van bepaalde (vroegere) (bedrijfs)activiteiten en/of reeds uitgevoerd bodemonderzoek een verhoogde kans bestaat op de aanwezigheid van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming of;
- die liggen in niet-gezoneerde gebieden of;
- waar een bodemsanering is uitgevoerd waarbij niet alle verontreiniging volledig is verwijderd en/of waarbij aanvulgrond is gebruikt waarvan de kwaliteit afwijkt van de zonekwaliteit.

Geconcludeerd wordt dat op basis van bovenstaande informatie onderhavige locatie kan worden gekwalificeerd als:

- ☐ een van ernstige bodemverontreiniging verdachte locatie waarop de Nota Bodembeheer niet van toepassing is;
- ☐ een niet van ernstige bodemverontreiniging verdachte locatie waarop de Nota Bodembeheer niet van toepassing is (omdat);
- ☒ een niet van ernstige bodemverontreiniging verdachte locatie waarop de Nota Bodembeheer van toepassing is.

De locatie ligt in een bodemkwaliteitszone waarvan:

- de gemiddelde kwaliteit van de bovengrond voldoet aan de Maximale waarde Industrie - Stedelijk Wonen en;
- de gemiddelde kwaliteit van de ondergrond voldoet aan de Achtergrondwaarde.

Met bovengrond wordt de bovenste meter bedoeld en met de ondergrond de bodemlaag van 1 tot 2 meter beneden maaiveld. Dieper dan 2 meter beneden maaiveld is de grond niet ingedeeld.

Als de gemiddelde kwaliteit niet voldoet aan de achtergrondwaarde dient bij eventuele afvoer van de grond rekening te worden gehouden met extra kosten.

☒ Indien het perceel in de zone ligt met maximale waarde industrie-Stedelijk Wonen, wordt de folder 'Lood in de Bodem' meegestuurd. In deze zone is vaak sprake van lood in de bodem. Jonge kinderen zijn gevoelig voor lood. In de folder vindt u tips om risico's te voorkomen.

BESCHERMINGSGBIEDEN GRONDWATER

De locatie bevindt zich:

- ☒ niet in een gebied waar aanvullende regels gelden in relatie tot grondwaterwinning;
- ☐ binnen de invloedssfeer van grondwaterwingebied Ellecom waardoor er bepaalde restricties aan de orde zijn. De locatie is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied, de KWO-vrije zone en de boringsvrije zone (en het Waterwingebied).

ONDERGRONDSE TANKS

- ☒ Op of grenzend aan de locatie zijn geen ondergrondse brandstoftank(s) bekend.
☐ Op en/of grenzend aan de locatie is/zijn de volgende ondergrondse brandstoftank(s) bekend:

Adres	Inhoud in m³	Soort inhoud	Status tank

RISICOKAART EXPLOSIEVEN

Op de risicokaart explosieven ligt de locatie in een gebied dat:

- ☒ niet verdacht is in verband met de mogelijke aanwezigheid van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog;
☐ verdacht is in verband met de mogelijke aanwezigheid van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog.

De mogelijke aanwezigheid van explosieven levert bij het gewone gebruik van het perceel (spelen, tuinonderhoud, wonen, lopen) geen risico op. Wanneer er gegraven gaat worden (aanleg vijver, graven bouwput e.d.) kan er wel sprake zijn van risico. Bent u voornemens om graafwerkzaamheden uit te (laten) voeren dan is het verstandig om een onderzoek naar explosieven te laten doen en na te gaan of er na de oorlog ter plaatse misschien al zo veel gegraven is, dat de kans op het nog steeds aanwezig zijn van explosieven verwaarloosbaar is.

BEPERKINGEN BODEMINFORMATIECHECK

Bij deze check is slechts een beperkt aantal bronnen geraadpleegd. In de tekst hierboven staat welke bronnen dit zijn. Er is dus niet naar andere bronnen gekeken en er heeft ook geen onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van asbest plaatsgevonden.

Deze check geeft niet aan of er wel of geen sprake is van bodemverontreiniging maar geeft slechts inzicht in de bij de gemeente bekende gegevens die de bodemkwaliteit kunnen hebben beïnvloed. Wilt u een volledig historisch onderzoek (een vooronderzoek conform NEN 5725) laten verrichten dan kunt u een Kwalibo-erkend adviesbureau opdracht geven om een dergelijk onderzoek uit te voeren. Hieraan zijn kosten verbonden.

Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Opgesteld op datum: 8 oktober 2019

Bijlage

44475_Informatie gemeente Rheden (oktober 2019).pdf

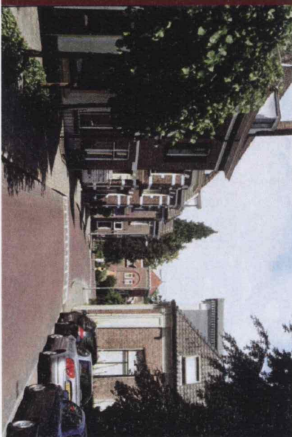
Geachte

- een kopie van het ter plaatse geldende bestemmingsplan met eventueel een verklaring omtrent het huidige gebruik (gebruiksverordening);
Het bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar Dieren 2017, woongebieden Zuid (en dan zoeken op adres Zutphendestraatweg 41 en Bergelinkweg 14) .
Een gebruiksverordening hebben we niet.
- een verklaring of er wel of geen aanschrijvingen als bedoeld in de Woningwet zijn uitgegaan;
niet in de zin van de Woningwet, maar wel Wabo: strijdig gebruik en bouwen bijgebouw (last onder dwangsom) en verwijderen zonder vergunning gebouwd bijgebouw en muur (last onder dwangsom), reeds bij u bekend. Alle dwangsommen zijn inmiddels verbeurd.
- een verklaring of bij uw gemeente bekend is of er sprake is van bodemverontreiniging;
- een verklaring of uw gemeente een besluit heeft genomen (of voornemens is te nemen) krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten.
neen

Bijlage

44475_Beschermd dorpsgezicht Dieren.pdf

Beschermd dorpsgezicht Dieren



Datum in procedure:

06-12-2005

Toelichting bij het besluit tot aanwijzing
van het beschermd dorpsgezicht Dieren
gemeente Rheden (Gelderland)
ex artikel 35 Monumentenwet 1988

Datum aanwijzing:

28 DEC. 2011

Errata:

Rheden, Dieren

De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de minister van Infrastructuur en Milieu zijn bevoegd om gezamenlijk beschermde stads- en dorpsgezichten aan te wijzen. Het rechtsgevolg van de aanwijzing is dat de gemeenteraad ter bescherming van een stads- of dorpsgezicht een bestemmingsplan, als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, vast moet stellen. In die zin kan de aanwijzing tevens een stimulans betekenen voor een te voeren ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

In totaal zijn er in Nederland meer dan 400 beschermde stads- en dorpsgezichten met een geschiedenis die teruggaat tot vóór het jaar 1850. In het kader van het Monumenten Inventarisatie Project is ook de stedenbouw uit de periode 1850-1940 landelijk geïnventariseerd. Het besluit tot aanwijzing van Dieren in de gemeente Rheden als beschermd dorpsgezicht vloekt voort uit deze inventarisatie.

Inleiding

De historische kern van Dieren ligt aan de rand van de Veluwe stuwwal tussen de spoorlijn Arnhem-Zutphen in het westen, de rivier de IJssel in het oosten, het Apeldoorns Kanaal in het noorden en de Hof te Dieren in het zuiden. Ten westen van de spoorlijn liggen de wijken die na 1945 tot stand zijn gekomen. Het dorp maakt deel uit van de gemeente Rheden. De oude dorpskern, die nu bekend staat als 'Dieren-Zuid', vormt het beschermde gezicht (kaart 1).

Van een kleine agrarische nederzetting (esdorp) aan de IJssel veranderde Dieren in de tweede helft van de 19^e eeuw in een dorp met een kapitaalcrachtige bovenlaag, zoals de vele villa's uit die periode nu nog laten zien. In samenhang met de aanleg van de spoorlijn Arnhem-Zutphen-Deventer-Zwolle (1865-1866) en het Apeldoorns Kanaal (1869) kwam enige industriële ontwikkeling in Dieren op gang. Omdat de bedrijven zich voornamelijk aan de westkant van de spoorlijn vestigden, bleef de oorspronkelijke ruimtelijke structuur van het esdorp - de huidige dorpskern - grotendeels bewaard. Deze structuur bestaat in hoofdzaak uit een lineair bebouwingspatroon langs de wegen, die aan de rand van de (vroegere) Dierensche Enk parallel aan de IJssel lopen.

Ontstaan en ontwikkeling

Bewoningsgeschiedenis tot in de 19^e eeuw

Dieren is in de Middeleeuwen ontstaan op de oostflank van de in de ijstijd gevormde stuwwal van de Veluwe, in de nabijheid van de rivier de IJssel. Op deze plek waren bewerkbare grond en drinkwater aanwezig, terwijl de nederzetting bij hoog water niet of nauwelijks door de IJssel overstromd kon worden. De plattegrond van Dieren is opgebouwd uit een combinatie van occupatiepatronen. Het uitgangspunt is het voor de zandgronden gebruikelijke esdorp met een brink (veeplein, de huidige aansluiting Hogestraat/Kerkstraat) en een akkercomplex, de Dierensche Enk (grotendeels ten westen van de spoorlijn) met boerderijen in de nabijheid. In samenhang met de specifieke ligging onder aan de stuwwal, vlakbij de rivier, kreeg het esdorp een lineaire structuur met bebouwingslinten aan wegen parallel aan de IJssel. Deze wegen volgen het natuurlijke patroon van de hoogtelijnen van de stuwwal.

Eén van de lengteaassen, de Hogestraat/Zutphensestraat, maakt van oudsher deel uit van de doorgaande weg van Arnhem naar Zutphen. Tussen de lengteaassen kwam een aantal dwarsverbindingen tot stand, waarvan enkele de stuwwal opgingen.

Over de geschiedenis en de (mate van) ruimtelijke ontwikkeling van Dieren tot in de 19^e eeuw is weinig bekend. We mogen aannemen dat het dorp lange tijd een kleine, overwegend agrarische nederzetting is geweest met akkerland op de stuwwal, hogerop bossen en heidevelden, alsmede weidegronden langs de IJssel. De eerste agrarische bebouwing ontstond vermoedelijk aan de

zuidoostzijde van de huidige kern, aan de Lagestraat, van waaruit de gronden in noordwestelijke richting zijn ontgonnen. Deze oorspronkelijke bebouwing liep door tot aan het huidige veer. Van dit veer wordt al in 1269 melding gemaakt. Behalve de Lagestraat waren de Hogestraat en Het Noorden (nu Kerkstraat/Noorderstraat), de voornaamste lengteassen waaraan bebouwing tot stand kwam. De Hessen-/Harderwijkeweg, waarvan de tegenwoordige Hoflaan het tracé in Dieren uitmaakt, vormde de belangrijkste dwarsverbinding waarlangs werd gebouwd. Na de kruising met de Ruitersbeek liep deze verbinding als Doesburgsedijk verder in de richting van Doesburg. De ruimtelijke ontwikkeling van het dorp heeft geen sterke invloed ondergaan van het Hof te Dieren. In de 17^e eeuw groeide dit van oorsprong middeleeuwse huis uit tot het centrum van een aanzienlijk landgoed. In 1795 brandde het huis af. Dieren is wel steeds de woonplaats van personeel van het landgoed (huispersoneel, bosarbeiders) geweest, maar er zijn geen sterke ruimtelijke relaties tussen dorp en huis tot stand gekomen.

Kadastraal minuutplan

Op het kadastraal minuutplan van 1832 (opname 1817) is de beschreven ontwikkeling goed te volgen. Duidelijk is dat de meeste bebouwing rond de aantakking van het Noorden op de weg Arnhem-Zutphen stond (nu aansluiting Kerkstraat-Hogestraat): in de buurt van de oorspronkelijke, trechtervormige brink. Daarbuiten was de bebouwing minder dicht. De huidige Prinsstraat en Spoorstraat waren nog geheel onbebouwde wegen, die over de enk liepen. De enk was in 1817 nog een open bouwlandcomplex, dat direct aan het dorp was gereleëerd (kaart 2).

De percelen bij de bebouwing aan de noordkant van de Hogestraat en de Zutphensestraat liepen door tot op de enk. De kaart laat goed de dominante noordwest-zuidoostgerichte verkaveling langs de lengteassen zien. Duidelijk is ook de geringe betrokkenheid van Dieren op de IJssel; het dorp had geen haven of riviergebonden bedrijvigheid. Evenals in de huidige situatie was de bebouwing bij de veerstoep de enige die op de rivier was georiënteerd.

In 1841 telde het dorp 166 huizen, er waren een postkantoor, een school en een katholieke kerk. Er woonden ruim 1.200 mensen, die merendeels in de landbouw werkzaam waren. De aanwezige bedrijvigheid bestond uit een 'kunstazijnfabriek' en een ilkeurstokerij.

Ontwikkelingen 1850-1940

In de loop van de 19^e eeuw werd Dieren, mede vanwege de aantrekkelijke ligging langs de IJssel en de nabijheid van Arnhem, een geliefde vestigingsplaats voor beter gestupeerden, voornamelijk afkomstig uit het westen van Nederland. Het dorp lag bovendien op de kruising van twee belangrijke doorgangswegen: de weg van Arnhem naar Zutphen en die van Bochoit over Doesburg naar Harderwijk.

De aanleg van de spoorlijn Arnhem-Zutphen in 1865, gevolgd door de goederspoorlijn naar Apeldoorn in 1887 en de doortrekking van het Apeldoorns Kanaal in 1869 hadden grote invloed op de ruimtelijke structuur van Dieren. Door de aanleg van de spoorlijn werd de huidige dorpskern afgesneden van het grootste deel van de Dierensch Enk, waardoor het dorp uiteenviel in een oostelijk en westelijk deel. Het kanaal werd, met de

aanliggende bebouwing, de afsluiting van het dorp aan de kant van de Zutphensestraatweg.

Ook de tram deed zijn intrede: in 1881 werd een lijn richting Doesburg aangelegd, in 1887 verlengd met een lijn naar Velp. De tram kwam het dorp binnen over de Doesburgsedijk en ging via de Tramstraat (nu: Hoflaan) naar het spoorwegstation. Onder invloed van de nieuwe verkeersmiddelen verdichtte de bebouwing aan het bestaande wegenpatroon, voornamelijk met villa's. Ook kwam een enkele nieuwe verbinding tot stand, zoals de Vitorstraat. Langs de voornaamste uitvalswegen, als de Zutphensestraatweg, en aan het Stationsplein werden eveneens villa's en herenhuizen gebouwd. Het deel van de enk ten oosten van de spoorlijn raakte geleidelijk geheel bebouwd (kaart 3).

De verbeterde bereikbaarheid trok industriële activiteiten aan, waaronder sigarenmakerijen, leerhooflerijen en jeneverstokerijen. De meeste bedrijvigheid vestigde zich ten westen van de spoorlijn. In deze periode werden ook de belangrijkste openbare gebouwen opgetrokken: in 1846 kreeg Dieren voor het eerst een eigen (Nederlands-hervormde) kerk, gesitueerd aan de Kerkstraat. Verder werd het dorp voorzien van een nieuwe school, een telefoonbureau (geëxploiteerd door een particulier bedrijf) en een nieuw postkantoor. In 1895 werd de bestaande rooms-katholieke kerk vervangen door nieuwbouw aan de zuidkant van de Hogestraat, naar ontwerp van architect A. Tepe (1840-1920). Een bijbehorende toren werd pas begin jaren twintig van de 20^e eeuw gebouwd. De kerk is in 1978 gesloopt, de toren is nog aanwezig.

Het gebied rond de Nederlands-hervormde kerk en de school had een aantrekkende werking op de vestiging van winkeliers en ambachtslieden, waardoor het zwaartepunt rondom de oorspronkelijke brink verder verdichtte. Het straatbeeld werd hier vooral bepaald door smalle wegen met een harde bebouwingsrand, geen of heel smalle stoepen en een enkele solitaire boom. Waar villa-bebouwing verrees, kreeg het straatbeeld een groen karakter door de rijk geplante voortuinen. Karakteristiek voor de hele huidige dorpskern, overal waar de panden niet direct aan de straat grensden, was de scheiding tussen openbaar en privé-terrein met een markant, 1 meter hoog ijzeren hekwerk.

In en rondom het genoemde zwaartepunt rond de vroegere brink (ook gebruikt als marktplein) ontstond in de periode na 1850 een dicht op elkaar staande, direct aan de straat grenzende, functionele bebouwing van winkels, woonhuizen en ambachtelijke bedrijvigheid. In de situering van de bebouwing werd de oorspronkelijke, noordwestelijk georiënteerde kavelfricting aangehouden, waardoor sommige panden onder een hoek aan de straat kwamen te liggen. In de gebieden rond de brink verrezen vooral villa's en herenhuizen op een ruimere verkaveling. Er ontstond een onderscheid tussen het stenoige, dichtbebouwde, kleinschalige zwaartepunt van het dorp en het groene, ruimer opgezette, omringende villa-gebied.

Lokale architecten bouwden in de periode 1870-1940 villa's en herenhuizen in uiteenlopende stijlen. Een enkele keer werd een meervoudige opdracht verleend, zoals voor het ensemble aan de Hoflaan, dat bestaat uit vier enkele villa's en een dubbele villa, gebouwd in opdracht van de heer Schuijmer.

Een ander voorbeeld doet zich voor aan de Zutphensestraatweg, waar een aantal villa's (nummer 19, 21, 26 t/m 36) door de Dierense bouwkundige Lofvers in eigen beheer werd gebouwd, een destijds veel voorkomende vorm van speculatiebouw.

Eén van de vroegste Dierense herenhuizen, het huis van de weduwe Willemina Palalret, werd in 1870 eigendom van Meij. Viëtor, die er een parkachtige tuin bij liet aanleggen in Engelse landschapsstijl. Later zou zij deze tuin, die nu tussen de Hogestraat en de Prinsenstraat ligt, aan de gemeente Rheden legateren om voor het publiek open te stellen: het Carolinapark.

Ontwikkelingen na 1940

In de decennia na 1945 groeide Dieren sterk. De sindsdien gebouwde woonwijken beslaan een oppervlakte, die ruwweg vijfmaal groter is dan die van het oude dorp. Doordat de uitbreiding en industrialisatie van het dorp vooral aan de westzijde van het spoor hebben plaatsgevonden, is de voormalige Dierensche Enk niet meer herkenbaar. De relatie met de dorpskern is verloren gegaan. De drukke Burgemeester De Bruinstraat, aangelegd in de jaren zestig, werd een fysieke barrière tussen de dorpskern en het naoorlogse Dieren. Het station kreeg hierdoor een geïsoleerde ligging; alleen de benaming Stationsplein refereert nog aan de voormalige gerichtheid op de tegenoverliggende bebouwing. Geleidelijk werd Dieren-Zuid een afzonderlijke, enigszins afgelegen woonwijk en veranderde de Zutphensestraatweg van interlokale verbindingsweg in een interne ontsluitingsweg.

Binnen het oude dorp verrees in de jaren zeventig nieuwbouw in de vorm van hofjes aan de Noorderstraat; aan de Zutphensestraat kwam een groot bejaardenhuis ter hoogte van de Vingerhoed. Van recenter datum is het complex het Bastion ten zuiden van de Lagestraat bij de IJssel. In samenhang met dit complex zijn ook aan de Lagestraat nieuwe woningen gebouwd. Tussen de straat en het Bastion is een nieuwe, korte ontsluitingsstraat aangelegd. Het terrein tussen Hoflaan en Doesburgerdijk is in 2001 met een schoolgebouw bebouwd. Een enigszins met het Bastion vergelijkbare ontwikkeling vond na 2005 plaats aan de oostzijde van de Zutphensestraatweg ter hoogte van de Molenweg.

Huidig ruimtelijk karakter

Hoofdobouw en wegenpatroon

In het wegenpatroon van de Dierense dorpskern domineert nog steeds de langgerekte structuur van het oorspronkelijke esdorp. Aan de lengteassen de Lagestraat met bovenlangs de Hogestraat en de Kerkstraat-Noorderstraat staat voornamelijk eenvoudige lintbebouwing. De straten kennen een hoge mate van verdichting en hebben een smal wegprofiel, merendeels met een centrale beklinkerde rijweg en flankerende trottoirs. Waar aan deze assen nieuwbouw aanwezig is, sluit die niet aan bij het oorspronkelijke principe van lintbebouwing en bestaat vooral uit hofgespouw. Met name de Noorderstraat is gedeeltelijk nauwelijks nog als historische lengtaas herkenbaar.

Aan de voornaamste historische verbindingswegen, de Zutphensestraatweg, Hoflaan en Veltorstraat, is de lineaire ontwikkeling met vrijstaande villa's in de periode 1870-1940 duidelijk afleesbaar. Door de halfttransparante bebouwing zijn doorzichten mogelijk naar de IJssel respectievelijk de groene achtertuinen en het Carolinapark. Ook hier is een straatprofiel met centrale rijweg en flankerende trottoirs aanwezig, zij het breder dan in het eerstgenoemde gebied.

De voormalige weg naar de Dierensche Enk, de Spoorstraat, is nu een doorangrangsroute voor fietsers, die vanaf het veer naar Dieren-Noord gaan. De kruising van de as Kruisstraat-Spoorstraat met de Zutphensestraat op het punt waar ook de Prinsenstraat aantakt, is vanwege de markante ligging van het café (voorheen Pos) en het bijbehorend terras een centrale plek in het dorp geworden.

Deze plek markeert ook het einde van de dichtbebouwde kern van Dieren. De oorspronkelijke kavelfricting is in grote delen van de dorpskern nog steeds herkenbaar, vooral bij de ten opzichte van elkaar getrapte geplaatste woonhuizen aan de Hogestraat.

Het historische wegprofiel is met name op plaatsen waar nieuwbouw heeft plaatsgevonden minder herkenbaar geworden door de aanleg van parkeerhavens. In de meeste gevallen is wel de verharding met waalklinkers gehandhaafd.

Alhoewel het Stationsplein is doorsneden door de Burgemeester De Bruinstraat hebben de villa's nog steeds een beeldbepalende entreefunctie voor de dorpskern. Dit geldt ook voor de bebouwing aan het begin van de Hogestraat/hoek Hoflaan en de bebouwing aan het einde van de Lagestraat/hoek Veerstraat. Karakteristiek is eveneens de overgang naar het gebied langs de IJssel. Opvallend daarbij is de situering van de bebouwing. De panden aan de Lagestraat zijn georiënteerd op de straat en staan dus met de achtergevel naar de IJssel. De bebouwing van Aan 't Veer is echter met de voorgevel naar de IJssel gericht. Verderop, ten noorden van de Noorderstraat, grenzen de tuinen van de villa's aan de Zutphensestraat(weg) aan de rivieroever.

Er bestaat een duidelijk contrast tussen de randbebouwing van de huidige dorpskern, die hoofdzakelijk bestaat uit individuele, 19^e-eeuwse villa's en herenhuizen en de aanengesloten, gedifferentieerde bebouwing in de kern. De sportadische aanwezigheid van boerderijen getuigt daar nog van het agrarisch verleden.

Groenstructuur

Voortuinen zijn vooral aanwezig in het villagebied, zoals aan de Vétorstraat-Middelhovenstraat, Hoflaan en Zutphensestraat(weg). Zij verlenen aan het straatbeeld een groen karakter en versterken de beeldkwaliteit en de onderlinge samenhang van de panden. De historische erfafscheiding, een ijzeren hekwerk, is vooral aan de Zutphensestraatweg en Vétorstraat nog aanwezig en geeft deze straten een strakke beelijning. De sporadisch aanwezige wegbeplanting bestaat uit enkele overgebleven solitaire bomen aan de Zutphensestraatweg en Aan 't Veer. Een belangrijke openbare groenvoorziening is het centraal gelegen Carolinapark. De Engelse landschapstijl en het oorspronkelijk besloten karakter vormen daarin belangrijke elementen.

Het landgoed Hof te Dieren is afgeschermd van de buitenwereld door de zogenaamde 'koningsmuur' en is niet openbaar toegankelijk, waardoor het slechts in beperkte mate bijdraagt aan de groenstructuur van de dorpskern. Wel beeldbepalend zijn het groene karakter en de openheid van het gebied vlak langs de IJssel.

Ter hoogte van de Lagestraat is de zeer smalle Ruitersbeek enigszins herkenbaar als natuurlijke waterloop, vooral door het kronkelige tracé. Opvallend is de steilrand achter de bebouwing aan de straat. Ook achter de Zutphensestraatweg verloopt de overgang tussen de tuinen en de rivieroever via een stielhandje. Ter plaatse van het Bastion is de visuele relatie tussen dorp en rivier verstoord door recente grootschalige nieuwbouw.

Hoofdkarakteristiek van de bebouwing

De bebouwing in het centrum van Dieren valt uiteen in aanengesloten, eenvoudige liniebebouwing in de kern van één tot twee bouwlagen hoog, met naar de randen toe individuele bebouwing, bestaande uit monumentale 19^e-eeuwse villa's in neoclassicistische, neorenaissancestische, eclectische en Engelse landhuisstijl. Door deze verschillen in bouwstijl en de situering op eigen percelen vormen de villa's afzonderlijke eenheden. Toch bestaat er onderling een zekere samenhang, doordat de villa's in dezelfde relatief korte periode zijn gebouwd. De in rode baksteen opgetrokken, met grijze pannen afgedekte panden, hebben één of twee forse bouwlagen met een kap. Veel gevels zijn van een bepleistering voorzien of zijn rijkelijk gedecoreerd met ornamenten in pleister, terracotta of gietijzer. Naast rode baksteen is ook gebruikgemaakt van gele en rode verblendsteen. De dominerende dakvorm is een afgeplat pannen schilddak. De monumentale kerk aan de Kerkstraat en de losstaande kerktoren aan de Hogestraat vormen belangrijke oriëntatiepunten.

De situering van de bebouwing direct aan de straat heeft een aantal markante hoekoplossingen opgeleverd. Voorbeelden zijn de panden op de hoek Lagestraat/Veerstraat en de villa op de hoek van de Zutphensestraatweg met de Noorderstraat. De gevarieerde woon-winkelbebouwing aan de Kerkstraat, de Kruisstraat en de Spoorstraat, de Berlagiaanse bouw van het voormalig telefoonbureau aan de Hogestraat en de zogenaamde 'postkantorengotiek' van het voormalig postkantoor aan de Prinsstraat, beide gebouwd in de periode tussen 1900 en 1920, verlevendigen het totale bebouwingsbeeld.

Nadere typering van te beschermen waarden

Kenmerkend voor de Dierense dorpskern is dat in de plattegrond veel van de oorspronkelijke karakteristiek van een langs een rivier gestueerd esdorp bewaard is gebleven, terwijl ook de villaontwikkeling zowel aan de plattegrond als aan het bebouwingsbeeld goed afleesbaar is (kaart 4).

Met betrekking tot de *stedenbouwkundige hoofdstructuur* zijn daarom de volgende aspecten van belang:

- de lengteassen Lagestraat, Hogestraat, Kerkstraat, Noorderstraat en Zutphensestraatweg die in hoge mate de historisch-ruimtelijke identiteit van de dorpskern bepalen;
- de dwarsassen: Hoflaan, Viëtorstraat/Middelhovenstraat, Kruisstraat, Prinzenstraat, Veerstraat en Spoorstraat, gedeeltelijk teruggaand op het oorspronkelijke esdorp en tegelijk typerend voor de 19e-eeuwse villaontwikkeling;
- het principe van lintbebouwing langs de assen, met een dichte bebouwing aan de Hogestraat, Kerkstraat, Kruisstraat en Zutphensestraat ter hoogte van de Kruisstraat, een bebouwing met losstaande panden aan de overige assen;
- de lineaire, halftransparante bebouwing aan de Zutphensestraatweg, waardoor zichtrelaties met de IJssel mogelijk zijn;
- de markante ligging van de voormalige brink (marktplaats) op de splitsing van de Hogestraat en Kerkstraat;
- de noordwest-zuidoostgerichte verkaveling aan de lengteassen;

- straatprofielen met een centrale rijweg, verhard met waalklinkers en flankerende trottoirs;
- de waardevolle zichtrelaties:
 - vanaf de veersteiger richting Lagestraat/Veerstraat;
 - vanaf de kruising Hogestraat/Kerkstraat naar het oosten, waarbij het voormalig telefoonbureau beeldbepalend is;
 - vanaf de oostzijde van de Zutphensestraatweg naar het westen;
 - vanaf de noordpunt van de Viëtorstraat naar het zuiden;
- de natuurlijke geleiding met karakteristieke hoogteverschillen die langs de IJssel duidelijk zichtbaar zijn, alsmede de Ruitersbeek;
- de veerverbinding tussen Dieren en Olburgen met verhoogde veerstoeper, waarvan het kromme beloop wordt geaccentueerd door een 20e-eeuws open hekwerk;
- de visuele relatie tussen Dieren en de IJssel;
- het silhouet gezien van het dorp vanaf de oostkant van de IJssel.

Van belang voor het *bebouwingsbeeld* zijn:

- de overwegend 19^{de}-eeuwse villa-bebouwung van één of twee bouwlagen met kap, uitgevoerd in uiteenlopende bouwstijlen aan de Zutphensestraatweg, de Hogestraat, de Hoflaan, de Viëtorstraat en het Stationsplein;
- de differentiatie in de bebouwing in de kern: een enkele boerderij, kerk en kerktoren, winkelpanden, café en het voormalig telefoonbureau en postkantoor, de school en het schoolplein aan de Viëtorstraat;
- het ensemble aan het einde Lagestraat/hoek Veerstraat, beeldbepalend vanaf de veersteiger, de (herbestemde) boerderij, het voormalige houthandelcomplex (nu: wasserij) en het vroegere sigarenfabriekje met bijbehorende woningen als laatste overblijfselen van historische bebouwing aan de Noorderstraat;
- de situering van de bebouwing onder een hoek aan het beloop van de straat in de Hogestraat ten gevolge van de oorspronkelijke noordwest-zuidoostgerichte verkaveling;
- het ensemble aan de Hoflaan, dat uit vier enkele villa's en een dubbele villa bestaat, en als één geheel in symmetrie werd ontworpen, evenals het ensemble aan de Zutphensestraatweg, ontworpen door de lokale architect Lofvers;
- de direct aan de straat gesitueerde hoekbebouwing bij dorpsentree's en kruisingen van wegen;
- de herkenbaarheid van het voormalige Stationsplein met grote villa's die, ondanks de doorsnijding door de Burgemeester De Bruinstraat, de locatie als dorpsentree markeren.

Voor wat betreft de *tuinten en groenvoorzieningen* wordt

het volgende waardevol geacht:

- het groene karakter van de straten, veelal bepaald door bomen en bosschages in de voortuinen;
- de solitaire bomen aan de Zutphensestraatweg en Aan 't Veer;
- het karakteristieke ijzeren hekwerk, dat de eenheid in het straatbeeld bevordert. Het is vooral nog gaaf bewaard gebleven in de Viëtorstraat en aan delen van de Zutphensestraatweg;
- het besloten karakter en de Engelse landschapstijl van het Carolinapark;
- de steilranden en het groene en open karakter van het gebied langs de IJssel.

Begrenzing

Het beschermd gebied omvat de historische kern van Dieren, die is ontstaan als esdorp en in de periode 1850-1940 het aanzien van een villadorp heeft gekregen. Het bijbehorende akkercomplex, de Dierense Enk, lag grotendeels ten westen van de spoorlijn en is verdwenen onder woonwijken en industrieterrein. De relatie met de dorpskern is verloren gegaan. Het vroegere bouwlandgebied blijft daarom buiten de bescherming.

De historische kern van Dieren wordt omsloten door verscheidene verkeersaders en de IJssel, die ruimtelijk de grenzen markeren van het beschermd gebied. De noordwestelijke begrenzing loopt van de Doesburgsedijk tot aan de aansluiting op de Zutphensestraatweg aan de zuidoostkant van de in de jaren zestig aangelegde Burgemeester De Bruinstraat. De grens volgt de oostzijde van deze weg, maar wijkt hiervan enigszins af van de Spoorstraat tot de Molenstraat.

Vanaf de aansluiting op de Zutphensestraatweg loopt de grens voorlangs de bebouwing aan de Kattenberg en steekt vervolgens het Apeldoorns Kanaal over. De noordgrens loopt langs de noordkant van de Kanaaldijk, vanaf de aansluiting op de Zutphensestraatweg langs een perceelsgrens naar de IJssel en vervolgt tot in het midden van de rivier. De nieuwe sluis en de zwaalkom aan de kop van het Apeldoorns Kanaal alsook de locatie van de oorspronkelijke drierapsluis met sluismachterwoning, zijn aldus in het beschermd gebied opgenomen.

De gemeentegrens in de IJssel vormt de oostelijke grenslijn. Belangrijk daarbij is dat ook het open gebied vlak langs de IJssel en het havengebied bij de veerstoep in de bescherming zijn betrokken.

De zuidgrens ligt even ten zuiden van de Ruiterspeek in het buitendijkse gebied tot aan de Doesburgsedijk. Het gebied tussen de Doesburgsedijk, de IJssel en het begin van de Lagestraat wijkt door de bouw van het Bastion weliswaar af van het overige bebouwingsbeeld, maar behoort niettemin tot de oorspronkelijke dorpsstructuur en is daarom binnen het beschermd gebied opgenomen. Het terrein met het schoolgebouw vormt de overgang van de bebouwde kom van Dieren naar het groene gebied van de Hof te Dieren en valt daarom binnen de begrenzing. De grens volgt derhalve de noordkant van de Doesburgsedijk en sluit bij de Burgemeester De Bruinstraat aan op de noordwestgrens.

Het terrein tussen de Hoflaan en Doesburgsedijk is recent met een schoolgebouw bebouwd, maar vormt de overgang van de bebouwde kom van Dieren naar het groene gebied van de Hof te Dieren en valt daarom binnen de bescherming.

De exacte begrenzing is aangegeven op de bijgevoegde begrenzingskaart, MSP/16/10.

Waardering

De historische dorpskern van Dieren is van oorsprong een esdorp, een dorpsstype dat typerend is voor de Nederlandse zandgronden. Kenmerkend voor het type is een brink (veeplein, de huidige aansluiting Hogestraat/Kerkstraat) en een akkercomplex, de Dierensche Enk. Het akkercomplex, grotendeels ten westen van de spoorlijn gelegen, is verdwenen onder woonwijken en industrieterrein. Vanwege de ligging onder aan de stuwwal van de Veluwe, op korte afstand van de IJssel, heeft het esdorp een langgestrekte plattegrond gekregen, min of meer evenwijdig aan de rivier. De plattegrond van de dorpskern dateert daarmee van ruim vóór 1850.

Bijzonder is de ontwikkeling in de periode 1850-1940 waarin Dieren een villadorp werd. Het agrarisch karakter verdween grotendeels en rond het eerder gevormde zwaartepunt van het dorp bij de brink werden villa's en herenhuizen gebouwd, zowel aan bestaande wegen als aan een enkele nieuwe verbinding. Het dorp werd een vestigingsplaats voor beter gestuorde, die voornamelijk uit het westen van Nederland afkomstig waren.

De combinatie van oorspronkelijk esdorp met een sterke 19^e-, begin 20^e-eeuwse villaontwikkeling bepaalt de cultuurhistorische waarde van Dieren in nationaal opzicht en is de primaire reden voor de aanwijzing tot beschermd gezicht. Juist door deze combinatie neemt Dieren een plaats in de stedenbouwkundige villatypologie in, zoals die tussen 1850 en 1940 in ons land tot stand is gekomen. Deze typologie ligt tussen geheel ontworpen villa parken aan de ene kant en villaontwikkeling op een bestaande plattegrond aan de andere kant en vormt in zijn totaliteit

de weerslag van een cultureel-maatschappelijk proces ('buiten wonen') in samenhang met technologische vernieuwingen op vervoersgebied (trein, tram).

De historisch-stedenbouwkundige waarden van Dieren liggen met name in de locatiespecifieke variaties, ontstaan binnen een vrij algemeen nederzettings-type. Hoewel sinds de aanleg van het spoorwegstation in 1862 meer de nadruk is komen te liggen op bestaande en nieuwe dwarsassen, is de oorspronkelijk langgestrekte hoofdstructuur van het voormalige esdorp bewaard gebleven. Opvallend daarbij is dat de situering van de bebouwing grotendeels nog de oorspronkelijke noordwest-zuidoostgerichte verkaveling volgt.

Een zwakke functionele relatie tussen dorp en rivier zoals in Dieren is in Nederland meer regel dan uitzondering. Toch is van een bijzondere stedenbouwkundige waarde sprake, omdat dorp en rivier elkaar dicht naderen, zonder tussenkomst van een dijk. Op veel plaatsen bestaan daardoor bijzondere zichtrelaties tussen dorp en rivier.

Het beschermd gezicht Dieren kent een rijke variatie in bebouwing. De aanwezigheid van vele 19^e-eeuwse villa's en herenhuizen van hoogwaardige kwaliteit, uitgevoerd in uiteenlopende stijlen, is beeldbepalend. Datzelfde geldt voor het centraal gelegen Carolinapark en de beide kerktorens aan respectievelijk de Hogestraat en Kerkstraat. Aangevuld met de karakteristieke hoogteverschillen en het overwegend groene karakter van het gebied vlak langs de rivier, verlenen de genoemde karakteristieken de Dierense dorpskern een hoge beeldkwaliteit.

Rechtsgevolg van de aanwijzing

Ter effectuering van de aanwijzing van een beschermd stads- of dorpsgezicht moet ingevolge artikel 36 van de Monumentenwet 1988 een bestemmingsplan worden opgesteld. De toelichting op de aanwijzing kan daarbij voor wat het beschermingsbelang betreft, als uitgangspunt dienen. Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te bieden voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspreekt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruikmaakt en daarop voortbouwt.

In het aanwijzingsbesluit is bepaald in welke mate de vigerende bestemmingsplannen aan het beschermingsver-eiste voldoen.

Bronnen

Literatuur

- A.J. van der Aa, *Aardrijkskundig Woordenboek der Nederlanden*, deel III, Gonnichem 1841.
- Gelders Genootschap, *Dieren-Zuid, een historisch-stedebouwkundige analyse*, Arnhem 1989.
- Gelders Genootschap, *Groffist Inventarisatie Dieren-Zuid*, deel I t/m III, gemeente Rheden, Arnhem 1989.
- E.J. Jansen, *De Oostelijke Veluwezoom in oude ansichten*, Zaltbommel 1968.
- W. Jappe Alberts, *Geschiedenis van Gelderland tot 1492, van heerlijkheid tot landsheerlijkheid*, Zutphen 1978.
- P.J. Meij e.a., *Geschiedenis van Gelderland 1492-1795*, Boek II, Zutphen 1975.
- F. Nas, *Sigaren uit Dieren*, Amersfoort 1993.
- Oudheidkundige kring Rheden-Rozendaal, *Korte geschiedenis van Rheden en Rozendaal*, 1975.
- H. Smit, *Trekken door de zeven dorpen van Rheden; langs moole karakteristieke plekjes*, Wezep 1992.
- C.P. Spits, *Stedebouwkundig rapport Dieren-Zuid*, Arnhem, circa 1975 (in opdracht van het gemeentebestuur van Rheden opgesteld door het Sociografisch Bureau Agglomeratie Arnhem).
- T. Verweij en H. Karmiggelt, *Vroeger en Nu: Ellicom Dieren Spankeren Laag Soeren*, Dieren 1980.
- J. Wabek, *Visueel-ruimtelijke kwaliteit Dieren-Zuid*, Integraal beleidsadvies, Arnhem 1991.

Kaarten

- Luchtfoto: Dieren. Topografische Dienst Kadaster, Emmen.
- Kadastrale minuut 1832 (1817), gemeente Dieren, sectie E.
Bron: Gelders Archief, Arnhem.
- Dieren, 1927. Bonnekaartnummer 471, verkend in 1927. Uitgave 1931. Schaal 1:25.000.
- Waanderingskaart, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed 2011.

Colofon

Uitgave

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2011

Onderzoek en tekst

Het Gelders Genootschap

Kaartmateriaal

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, drs. B.A.R.T. Broex
en drs. N.H. van Diepen

Foto omslag

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, drs. G.H. Glas

Redactie

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, mr. W.L.M. Kriteel en
drs. E.B. Manuel

Productie

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed/Drukkerij Mailfors,
Amersfoort.

Bijlagen

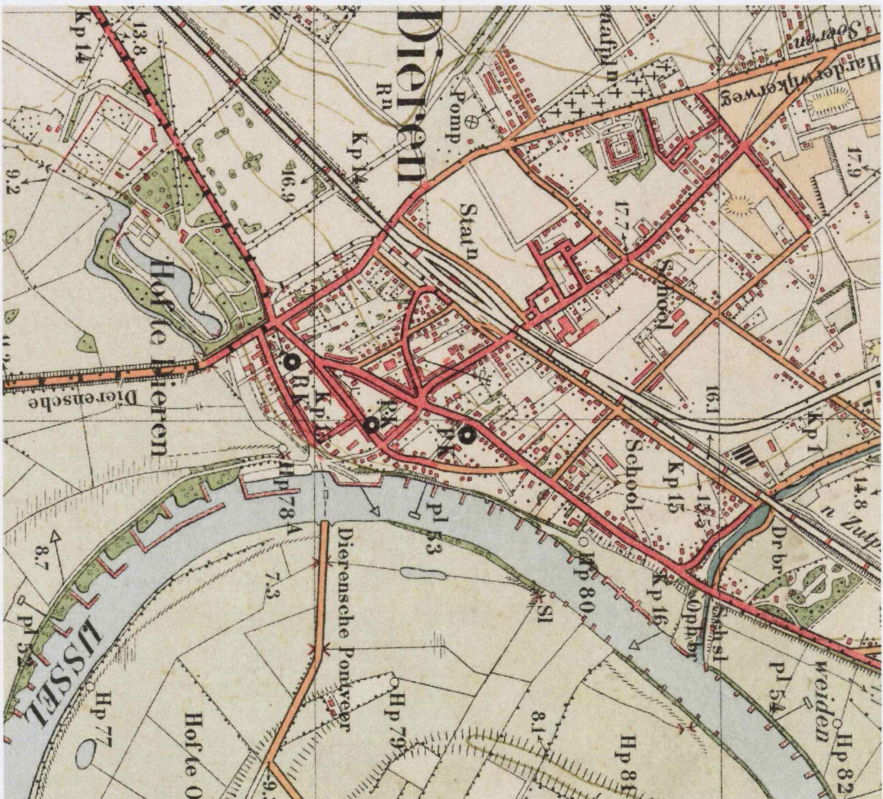
1. Luchtfoto: Dieren.
2. Kadastrale minuut 1832 (1817), gemeente Dieren, sectie E.
3. Dieren, 1927.
4. Waarderingskaart.

3.120402004012

Kaart 1

Luchtfoto: Dieren





Waarderingskaart **Dieren** **Legenda**

ruimtelijke karakteristiek

begrenzing beschermd
 dorpsgezicht
 aanengesloten bebouwing

losstaande bebouwing
 losstaande bebouwing
 (voornamelijk villa's)

school

Carolinapark

brink / marktplaats

Nederlands-hervormde kerk

Toren rooms-katholieke kerk

lengteassen en dwarsverbindingen
 stedenbouwkundige hoofdstructuur

pontveer

steilrand

zichthijn

topografie

0 250 500 m

Topografie © Topografische

Dienst Kadaster
 Apeldoorn, 2005



© RCE, e-KS/BB
 9 december 2011



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
 Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
 Wetenschap



Bijlage

44475_Brief gemeente Rheden_29 januari 2019 Besluit opleggen last onder dwangsom.pdf

gemeente Rheden



Velp | Rheden | De Steeg | Ellicom
Dieren | Spankeren | Laag-Soeren

AANTEKENEN en per reguliere post

datum
29 januari 2019

zaaknummer
589731

uw brief/kenmerk

behandeld door

doorkiesnummer

bijlage(n)

onderwerp

Besluit opleggen last onder dwangsom.

Beste

Op 30 augustus 2018 stuurden wij u een brief. Daarin vroegen wij u om de overtredingen op het perceel Bergelinkweg 14 in Dieren te beëindigen en beëindigd te houden.

Op 22 januari 2019 hebben wij gezien dat u dit nog niet heeft gedaan. In deze brief leest u wat dit voor u betekent.

Overtredingen

De toezichthouder, [REDACTED] constateerde op 2 februari 2017 voor het eerst dat op het perceel Bergelinkweg 14 in Dieren, kadastraal bekend gemeente Dieren, sectie U, nummer 5481 overtredingen plaatsvinden. De overtredingen bestaan uit (zie ook bijlage 'situatieoverzicht'):

- bijgebouw naast het tuinhuis is opgericht zonder benodigde omgevingsvergunning (overtreding artikel 2.1 lid 1 onder a en artikel 2.3a van de Wabo);
- het voormalig tuinhuis is zonder benodigde omgevingsvergunning omgebouwd tot woning en zo ook de later uitgebreide entree (overtreding artikel 2.1 lid 1 onder a en artikel 2.3a van de Wabo);
- het voormalig tuinhuis wordt gebruikt als woning zonder dat het gebouw door middel van een omgevingsvergunning het gebruik als woning toestaat (overtreding artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo);
- de muur, welke dient als erfafscheiding, is opgericht zonder omgevingsvergunning (overtreding van artikelen 2.1 lid 1 onder a en 2.3a van de Wabo);
- in de erfafscheiding is een uitweg gecreëerd zonder benodigde vergunning (overtreding artikel 2.12 APV).

Bij de hercontrole op 22 januari 2019 constateerde de toezichthouder, dat de overtredingen niet zijn beëindigd.

Wij leggen een last onder dwangsom op

Wij leggen u de volgende dwangsommen op:

- voor het bijgebouw € 12.500,00 ineens;
- voor de verbouw van het tuinhuis tot een woning zonder omgevingsvergunning € 50.000,00 ineens;
- voor het als woning laten gebruiken van het tuinhuis € 50.000,00 ineens;
- voor de stenen muur die dient als erfafscheiding € 200,00 per strekkende meter ineens,
- de muur heeft een lengte van 18 meter dit komt neer op € 3.600,00;
- voor het creëren van een uitweg zonder vergunning € 2.500,00 ineens.

Gemeentehuis Hoofdstraat 3 | 6994 AB De Steeg | Postbus 9110 | 6994 ZJ De Steeg
T (026) 49 76 911 | F (026) 49 76 518 | Gemeente@rheden.nl | www.rheden.nl

Wanneer u niet voor 1 juni 2019 de voornoemde overtredingen van de artikelen 2.1 lid 1 onder a, artikel 2.1 lid 1 onder c en artikel 2.3a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna 'Wabo') en artikel 2.12 van de Algemene plaatselijke verordening (hierna 'APV') op het perceel Bergelinkweg 14 in Dieren, kadastraal bekend gemeente Dieren, sectie U, nummer 5481 heeft beëindigd en beëindigd houdt verbeurt u deze dwangsommen.

Een last onder dwangsom houdt in, dat wij u opdracht geven zelf een einde te maken aan de overtreding en deze beëindigd te houden (= last). Doet u dit niet binnen de begunstigingstermijn (= termijn waarbinnen u zonder gevolgen de overtreding zelf kunt beëindigen), dan verbeurt u een dwangsom (= een geldbedrag).

Met betrekking tot de overtreding die ziet op het bewonen van het tuinhuis, sturen wij aan de huurder een soortgelijke brief. Dit omdat hij als huurder ook de mogelijkheid heeft om deze overtreding te beëindigen.

Te treffen maatregelen om overtreding te beëindigen

Om de overtredingen te beëindigen, dient u een aantal maatregelen te treffen, namelijk:

- het bijgebouw naast het tuinhuis verwijderen en verwijderd houden;
- de bewoning van het verbouwde tuinhuis laten beëindigen en beëindigd houden;
- het tuinhuis moet in de bestaande situatie, zoals aangegeven op de bouwtekening bij uw aanvraag omgevingsvergunning (zie bijlage) worden teruggebracht, en zo blijven;
- de stenen muur/erfafscheiding verwijderen en verwijderd houden;
- de uitweg verwijderen en verwijderd houden.

Termijn om overtreding zelf te beëindigen en gevolgen als u dat niet doet

U krijgt de mogelijkheid om de genoemde overtredingen voor 1 juni 2019 zelf te beëindigen. Doet u dat niet dan, verbeurt u van rechtswege (= automatisch) de dwangsommen.

U moet dan binnen zes weken de bedragen van de genoemde dwangsommen aan ons betalen. Mocht u niet op tijd betalen, dan bent u in verzuim. Dit komt erop neer, dat wij het bedrag –nadat wij over de invordering hebben besloten– via de deurwaarder bij dwangbevel kunnen invorderen. Wanneer wij het geldbedrag via de deurwaarder bij u invorderen, verhogen wij het bedrag met de kosten die wij met deze invordering maken.

Beëindigt u de overtreding op tijd? Dan hoeft u geen dwangsom te betalen. Maar let op: als u daarna weer dezelfde overtreding maakt, moet u alsnog betalen.

Hoogte dwangsom

De hoogte van een dwangsom kan en moet op de ernst van de overtreding worden afgestemd en heeft tot doel de overtreding tegen te gaan of te voorkomen.

Met onze Richtlijn dwangsom – hoogten en begunstigingstermijnen 2016 (vastgesteld 5 april 2016 en op 13 april 2016 gepubliceerd) hebben wij voor veel voorkomende overtredingen dwangsombedragen vastgesteld. De opgelegde dwangsommen zijn conform deze richtlijn.

Wij gaan ervan uit dat u door de hoogte van de dwangsommen aan dit besluit wil voldoen en dus de overtreding zal beëindigen. Voor de hoogte van de dwangsom is gekeken naar de ernst van de overtreding. Anders gezegd, de hoogte van de dwangsom staat een redelijke verhouding tot 'de zwaarte van het geschonden belang'.

Bijlage

In de bijlage van deze brief kunt u meer lezen over de achtergrond, de grondslag en uw mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze/reactiemogelijkheid.

gemeente Rheden



Vragen

Heeft u nog vragen neem dan contact op met
. Wij helpen u graag verder.

via telefoonnummer

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Rheden,
namens hen,

Datum van verzending:

29 JAN 2019

AFSCHRIFT AAN:

LEgger

pagina
3

datum
29 januari 2019

zaaknummer
589731

BIJLAGE

Grondslag

Wij zijn bevoegd op te treden tegen de overtredingen op grond van artikelen 2.1 lid 1 onder a, 2.1 lid 1 onder c en 2.3a van de Wabo en artikel 2.12 van de APV in combinatie met artikel 125 van de Gemeentewet, paragrafen 5.2 en 5.4 van de Wabo en artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

U krijgt deze brief omdat u overtreder bent

U bent overtreder, omdat u als eigenaar van het perceel, Bergelinkweg 14 in Dieren, de mogelijkheid heeft (het in uw macht heeft) om de overtredingen te stoppen.

Waarom een handhavingstraject

De gemeente moet ingrijpen als wetten en regels niet worden nageleefd; wij noemen dit handhaving. Wij moeten overgaan tot handhaving, als het algemeen belang dit eist. Alleen in uitzonderlijke situaties mogen wij besluiten niet te handhaven. Voorbeelden van deze bijzondere situaties zijn: als er een 'concreet zicht op legalisatie' is, of als handhaving een te zwaar instrument is.

Er bestaat op dit moment geen concreet zicht op legalisatie van de overtredingen. Concreet zicht op legalisatie houdt in dat wij bijvoorbeeld alsnog een omgevingsvergunning kunnen afgeven waardoor de situatie legaal wordt of dat er bijzondere omstandigheden zijn waardoor wij zouden moeten afzien van handhaving. U heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. In eerste instantie is hierop een van rechtswege verleende omgevingsvergunning afgegeven. Na de behandeling van een drietal bezwaarschriften hiertegen is dat besluit volledig herovervogen en heeft er in de beslissing op de bezwaarschriften een herroeping van dit besluit plaatsgevonden waarvoor een afwijzing van de aanvraag omgevingsvergunning met zaaknummer 604819 in de plaats is gekomen. Hierdoor is er geen concreet zicht op legalisatie en zien wij geen reden om niet handhavend op te treden. U heeft hiertegen geen beroep aangetekend.

Het bijgebouw naast het tuinhuis ligt op gronden met de bestemming 'Tuin' binnen het bestemmingsplan Dieren 2017, Woongebieden Zuid. In artikel 11 van de voorschriften is terug te lezen wat er binnen deze bestemming is toegestaan. Een dergelijk bijgebouw als deze is niet toegestaan. Wellicht dat deze op een andere plaats op het perceel wel mogelijk is. Wij hebben u daarvoor uitgelegd een voortoets in te dienen. Van deze mogelijkheid heeft u geen gebruik gemaakt. Op de huidige plaats kan ze niet gelegaliseerd worden.

De muur die is geplaatst als erfafscheiding ligt ook binnen de bestemming 'Tuin'. Artikel 11.2.1 onder a geeft namelijk aan dat deze niet hoger dan 1 meter mag zijn. U voldoet daar niet aan. Ook de uitweg in de muur is aangelegd zonder een benodigde uitwegvergunning. Deze kan u ook niet verleend worden gezien de uitweg uitkomt op een openbare parkeerplaats. Legalisatie daarvan is dan ook niet mogelijk.

Zoals hierboven uitgelegd is er geen zicht op legalisatie. Daarnaast zijn er ons geen bijzondere omstandigheden bekend waardoor wij zouden moeten afzien van handhaving. Handhaving is in dezen dan ook geen onevenredig zwaar instrument om van handhaving af te zien.

Onze reactie op uw zienswijze

Volgens de artikelen 4:8 en 4:9 van Awb hebt u de mogelijkheid om uw mening (zienswijze) op het voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom te geven. Zoals in onze brief van 30 augustus 2018 is terug te lezen heeft u, via uw advocaat, in het voortraject al uw mening aan ons kenbaar gemaakt. Dit was echter geen officiële zienswijze, vandaar dat wij u naar aanleiding van ons voornemen last onder dwangsom destijds alsnog in de gelegenheid hebben gesteld om uw zienswijze aan ons kenbaar te maken. U heeft dit niet gedaan. Voor de overige reacties die u in het voortraject heeft kenbaar gemaakt, zijn wij daarop inhoudelijk ingegaan in onze brief van 30 augustus 2018. Wij verwijzen daarvoor dan ook naar onze reactie in die brief.

Belangenafweging

In uw situatie wegen wij alle betrokken belangen af. En wij zien geen bijzondere omstandigheden waardoor wij afzien van handhaving. Wij beseffen dat u een belang heeft om met de strijdige situatie door te gaan. Het algemeen belang weegt echter zwaarder, waardoor wij moeten handhaven.

Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

Tenslotte moeten wij op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (Wkpb) dit besluit binnen vier dagen na verzending registreren in het openbare register. De gevolgen van deze inschrijving zijn geregeld in artikel 5.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit artikel stelt een besluit tot het toepassen van een last onder bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom ook geldt voor de rechtsopvolger van de overtreder (degene aan wie dat besluit is opgelegd) alsmede jegens iedere verdere rechtsopvolger. Dit houdt in dat het besluit, tenzij bijzondere omstandigheden zich daartegen verzetten, jegens die rechtsopvolger en iedere verdere rechtsopvolger ten uitvoer worden gelegd, met dien verstande dat de kosten van die tenuitvoerlegging bij de betreffende rechtsopvolger dan wel iedere verdere rechtsopvolger kunnen worden ingevorderd.

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u volgens de Awb bezwaar indienen. Dit moet u doen binnen zes weken na de datum van verzending van dit besluit. U stuurt uw bezwaar naar Gemeente Rheden, College van burgemeester en wethouders, Postbus 9110, 6994 ZJ De Steeg.

U moet het bezwaarschrift ondertekenen en er ten minste in zetten:

- De naam en het adres van de indiener.
- De dagtekening.
- Een omschrijving van de beschikking waartegen u het bezwaar richt.
- De gronden van het bezwaar. Waarom dient u bezwaar in?

Voorlopige voorziening

Het Indienen van een bezwaarschrift heeft geen directe gevolgen voor dit besluit. U kunt, indien onverwijld de spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, aan de Voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland vragen het besluit te schorsen tot de beslissing op bezwaar is genomen. Hiervoor kunt u een verzoek om voorlopige voorziening sturen naar:

Rechtbank Gelderland, Team bestuursrecht Arnhem
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt er ook voor kiezen het verzoekschrift digitaal bij genoemde rechtbank in te dienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden

Bij dit verzoek moet u een afschrift van het bezwaarschrift doen. Let op dat de rechtbank voor dit verzoek griffierecht heft. Het griffierecht bedraagt € 47,00 voor minder draagkrachtige natuurlijke personen in huurtoeslag- en sociale zekerheidszaken, € 174,00 voor overige natuurlijke personen en € 345,00 voor rechtspersonen (zie artikel 8:41 Algemene wet bestuursrecht).

Bijlage

44475_Brief gemeente Rheden 4 juli 2019.pdf



AANTEKENEN en per reguliere post

datum 4 juli 2019	zaaknummer 589731	uw brief/kenmerk
behandeld door	doorkiesnummer	bijlage(n)

onderwerp
Mededeling verbeuren dwangsom.

Op 29 januari 2019 hebben wij u een last onder dwangsom (zaaknummer 589731) opgelegd in verband met de overtredingen op het perceel Bergelinkweg 14 in Dieren, kadastraal bekend gemeente Dieren, sectie U, nummer 5481.

De overtredingen waarop de last onder dwangsom ziet bestaan uit:

- bijgebouw naast het tuinhuis is opgericht zonder benodigde omgevingsvergunning (overtreding artikel 2.1 lid 1 onder a en artikel 2.3a van de Wabo);
- het voormalig tuinhuis is zonder benodigde omgevingsvergunning omgebouwd tot woning en zo ook de later uitgebreide entree (overtreding artikel 2.1 lid 1 onder a en artikel 2.3a van de Wabo);
- het voormalig tuinhuis wordt gebruikt als woning zonder dat het gebouw door middel van een omgevingsvergunning het gebruik als woning toestaat (overtreding artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo);
- de muur, welke dient als erfafscheiding, is opgericht zonder omgevingsvergunning (overtreding van artikelen 2.1 lid 1 onder a en 2.3a van de Wabo);
- in de erfafscheiding is een uitweg gecreëerd zonder benodigde vergunning (overtreding artikel 2.12 APV).

Inning

Wij hebben met diverse controles in de weken 25 en 26 vastgesteld dat de bewoning van het tuinhuis door de huurder, is gestopt. Ook hebben wij niet kunnen vaststellen dat het pand door een ander voor bewoning wordt gebruikt. Daarmee hebt u voortsnog één van de overtredingen beëindigd. Voor dit deel verbeurt u nu dan ook geen dwangsom. Wij wijzen u er wel op dat de bewoning ook in de toekomst beëindigd moet blijven. Mochten wij alsnog constateren dat er wederom sprake is van bewoning van het pand, verbeurt alsnog een dwangsom.

Wij hebben vastgesteld dat de overige overtredingen uit de last niet zijn beëindigd en voor die onderdelen is de dwangsom van rechtswege verbeurd. Artikel 5:33 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geeft aan dat de betalingstermijn van een verbeurde dwangsom zes weken is nadat deze van rechtswege is verbeurd. De begunstigingstermijn van de last onder dwangsom liep tot en met 15 juni 2019. Per 16 juni 2019 is deze dan ook van rechtswege verbeurd.

Op grond van de betalingsverplichting bent u

gemeente Rheden 

Invoeringstraject

Niet tijdige betaling heeft tot gevolg, dat het invoeringstraject zal worden gestart. U bent over vorengenoemd bedrag wettelijke rente verschuldigd. De rekening kan bovendien in handen van de deurwaarder worden gesteld ter invoering. Alle (buiten)gerechtelijke kosten komen dan ook voor uw rekening.

Uw mening

Wij stellen u hierbij, conform de artikelen 4:8 en 4:9 van de Awb, in de gelegenheid uw zienswijze met betrekking tot de invoering kenbaar te maken aan het college van burgemeester en wethouders binnen een termijn van 14 dagen na verzenddatum van deze brief.

Informatie

Deze brief is nog geen besluit in de zin van artikel 1:3 de Awb. Het indienen van bezwaar of beroep is dan ook niet mogelijk.

Vragen

Heeft u nog vragen neem dan contact op met info@openbareverkoop.nl

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Rheden,
namens hen,

Datum van verzending:

04 JUL 2019



LEgger

pagina
2

datum
3 juli 2019

zaaknummer
589731

Bijlage

44475_e-mail gemeente Rheden 14 oktober 2019 mbt dwangsommen.pdf

Van:
Verzonden: maandag 14 oktober 2019 15:57
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Bergelinkweg en Zutphensestraat 41

Geachte

De opgelegde lasten onder dwangsom zijn ook gericht op rechtsopvolgers. De volledige dwangsommen zijn al verbeurd jegens de huidige eigenaresse. Een nieuwe eigenaar zal wel tegen deze aanwezige lasten aanlopen en eventueel starten wij een nieuwe handhavingprocedure.
 Dit gezien op dit moment alle overtredingen nog niet zijn beëindigd. Een nieuwe eigenaar doet er dan ook goed aan om tijdig contact met ons te leggen om te bespreken waar de overtredingen uit bestaan en hoe hij/zij deze kan beëindigen.

Vriendelijke groet,

juridisch medewerker | senior medewerker vergunningverlening | Domein Ruimte | team Omgevingsrecht en Veiligheid

Gemeentehuis | Hoofdstraat 3 | 6994 AB De Steeg
 Postbus 9110 | 6994 ZJ De Steeg

www.rheden.nl

gemeenteRheden 

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44475.pdf

2018.000794.01/JSC

- 1 -

Bijzondere Veilingvoorwaarden
betreft openbare executoriale verkoop: **Zutphensestraatweg 41 te Dieren**
en Bergelinkweg 14 te Dieren

Vandaag, zeventien oktober tweeduizend negentien, verscheen voor mij, _____
mr. Josephus Johannes Antonius Maria Niesink, hierna: notaris, als waarnemer van-
mr. JEROEN FRANCISCUS MARIA SCHOOT, notaris te Doetinchem: _____
ENZOVOORTS _____

hierna: **schuldeiser of: Verkoper**. _____

VOORAF

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

REGISTERGOED

- a. een perceel grond met woonhuis, erf, tuin en verder toebehoren, _____
plaatselijk bekend Zutphensestraatweg 41 te Dieren (gemeente Rheden) _____
(postcode 6953 CH), kadastraal bekend gemeente Dieren, sectie U _____
nummer 5858, groot zeven are en elf centiare (7 a en 11 ca) en nummer _____
5857, groot één are en zesentwintig centiare (1 a en 26 ca); en
- b. een perceel grond met tuinhuis/schuur en verder toebehoren, plaatselijk _____
bekend Bergelinkweg 14 te Dieren (gemeente Rheden) (postcode 6953 _____
CX), kadastraal bekend gemeente Dieren sectie U nummer 5481, groot vier
are en zeventig centiare (4 a en 70 ca), _____

hierna (samen): **Registergoed**; _____

daaronder begrepen de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 _____
Burgerlijk Wetboek. _____

RECHTHEBBENDE(N) EN VERKRIJGING

ENZOVOORTS _____

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene _____
Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen _____
begrippen) (hierna: **AVVE**), vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend _____
zestien, verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch, ingeschreven _____
in de openbare registers ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de _____
openbare registers in register Hypotheken 4 deel 69567 nummer 129. _____
Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de _____
definities in de begrippen van de AVVE, daarbij geldt tevens dat de in AVVE _____
genoemde begrippen, welk zijn aangeduid met een hoofdletter, ook in deze akte _____
met een hoofdletter worden aangeduid. _____

De AVVE worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en van _____

toepassing te zijn, voor zover daarvan bij deze akte niet uitdrukkelijk wordt—
afgeweken in de boven deze AVVE prevalerende:—

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Wijze van veilen

De Veiling geschiedt in één zitting bij Inzet en Afslag op **negentien november—**
tweeduizend negentien vanaf dertien uur en dertig minuten (13:30 uur) in—
Hotel- en Congrescentrum Papendal, Papendallaan 3, 6816 VD te Arnhem, tenzij—
deze verkoop plaatsvindt door middel van een Onderhandse verkoop als bedoeld in—
artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek. De Veiling vindt plaats ten overstaan van mij,—
Notaris, dan wel mijn waarnemer of één van de andere (toegevoegd) notarissen van—
Van Weeghel Doppenberg Kamps Notarissen te Doetinchem.—

Bekendmaking

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

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

Betaling koopprijs

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

Belastingen

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

Uitdrukkelijke afwijkingen van – en aanvullingen op de AVVE

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

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

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

- b. De omschrijvingsverplichting in artikel 1 AVVE is slechts een_____ inspanningsverplichting van Verkoper._____
- c. De inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de Inzetter) en op één_____ bankrekeningnummer uitbetaald._____
- d. Aan artikel 15, lid 1, AVVE wordt toegevoegd:_____

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

Het registergoed wordt, indien de Bijzondere Veilingvoorwaarden niet anders_____ bepalen, verkocht vrij van daarop rustende rechten of beperkingen, voor zover_____ deze niet door Verkoper geëerbiedigd of aanvaard behoeven te worden._____

Kosten en overige heffingen en belastingen, conform artikel 524.a Wetboek_____ van Burgerlijke Rechtsvordering_____

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot_____ woning bestemd aandeel in een onroerende zaak (bijvoorbeeld: woonappartement)._____ Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9-_____ lid 1 van de AVVE worden aan Koper in rekening gebracht:_____

- a. het honorarium van de Notaris;_____
- b. de verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting;_____
- c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;_____
- d. de kosten van ontruiming na de Aflevering;_____
- e. de kosten waarvoor Koper op grond van de wet aansprakelijk is._____

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

In gebruik zijn van het Registergoed / huur / bewoning en gebruik / overgang-_____ risico_____

- a. Schuldenaar/rechthebbende is voor zover het Registergoed (nog) bij hem in_____ gebruik is, dan wel blijkt de hypotheekakte tot zijn gebruik bestemd is_____ geweest, overeenkomstig het bepaalde in de hypotheekakte casu quo de_____ Algemene Voorwaarden gehouden het Registergoed op de dag van_____ aanvaarding te hebben ontruimd._____
- Bij niet voldoening daaraan kan de Koper de ontruiming van het Registergoed_____ bewerkstelligen met behulp van een deurwaarder, desnoods eveneens met_____ behulp van de sterke arm, uit kracht van:_____

- 4 -

1. in geval van de Onderhandse Verkoop: een grosse van de daartoe_____ strekkende beschikking als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek van de daartoe bevoegde voorzieningenrechter (indien daartoe is_____ verzocht); dan wel_____
 2. in geval van de Veiling: op vertoon van het afschrift van de akten van_____ veiling zonder tussenkomst van de rechter._____
- Indien de deurwaarder belast met de ontruiming van het Registergoed een_____ nadere titel voor de ontruiming van het Registergoed verlangt, dan dient de_____ Koper daarin voor eigen rekening en risico te voorzien._____
- b. Schuldeiser heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het_____ Registergoed._____
- Niet ingeschreven woont er (mogelijk) wel_____**
- Voor zover aan Verkoper bekend is het Registergoed in gebruik bij_____ rechthebbende en mogelijk verhuurd in strijd met het hieromtrent bepaalde in_____ voormelde hypotheekakte en bestaat het Registergoed uit woonruimte als_____ bedoeld in artikel 3:264 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek._____
- Ingeval het Registergoed thans in gebruik is bij rechthebbende en niet aan_____ derden in huur of gebruik is afgestaan geldt het navolgende._____
- De Schuldenaar/rechthebbende, alsmede degenen die zich op het moment van_____ de inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het_____ Registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan koper, zijn op_____ grond van het bepaalde in artikel 525 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering_____ genoodzaakt tot ontruiming._____
- De Schuldenaar/rechthebbende zal op enkel vertoon van het voormelde proces_____ verbaal tot ontruiming worden genoodzaakt op de wijze als bepaald in de_____ artikelen 556 en 557 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering._____
- De Schuldenaar/rechthebbende is verplicht op grond van het bepaalde in_____ voormelde hypotheekakte casu quo de Algemene Voorwaarden het_____ Registergoed voor de aanvang van de veiling geheel te ontruimen en ter vrije_____ beschikking van de koper te stellen._____
- Voor het geval dat het Registergoed toch aan derden in huur of gebruik is_____ afgestaan dan zal Verkoper niet aansprakelijk zijn voor het bestaan van zo'n_____ overeenkomst en voor de daaruit voortvloeiende gevolgen._____
- Koper aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van de_____ feitelijke levering blijkt te bevinden._____
- b. Ingeval het Registergoed thans is verhuurd in strijd met het hieromtrent_____ bepaalde in de hypotheekakte geldt het navolgende._____
- De Koper aanvaardt het Registergoed in de staat waarin het zich ten tijde van_____ de feitelijke levering blijkt te bevinden. Verkoper heeft het verlof tot het invoeren_____ van het huurbeding aan de bevoegde Voorzieningenrechter gevraagd._____
- Het verlof is nog niet verleend. Als de beschikking van de Voorzieningenrechter_____ bekend is, wordt de uitkomst daarvan geplaatst op Openbareverkoop.nl bij de_____ objectgegevens van het Registergoed, onder vermelding van de_____

ontruimingstermijn, of wordt de uitkomst door mij, Notaris, in de veilingzaal—
vermeld.—

De uitoefening van de bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk—
Wetboek wordt aan Koper overgelaten. Verkoper staat niet in voor de—
bevoegdheid van Koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur—
geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.—

Risico-overgang bij Veiling—

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een tot—
woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4—
Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het—
Registergoed voor risico van Koper vanaf het moment van inschrijving van het—
proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.—

Voorbehoud recht van beraad—

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

Onderhandse biedingen—

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

Gegoedheid en identificatie—

Bieders/Kopers moeten zich tegenover de Notaris legitimeren door een geldig—
identiteitsbewijs te overleggen. Bieders/Kopers moeten hun financiële gegoedheid—
tijdens de Veiling kunnen aantonen door een verklaring van een geldverstrekken—
instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te—
overleggen, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om—
de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. De Bieder/Koper" in de—
veilingzaal" kan ook voorafgaande aan de Veiling een internetborg storten, zoals—
hierna beschreven, in plaats van een financiële gegoedheidsverklaring van een—
geldverstrekken instelling.—

Onderhandse Verkoop—

a. Risico-overgang—

Het Registergoed is een tot bewoning bestemde onroerende zaak dan wel een—
tot woning bestemd aandeel in een onroerende zaak. In aanvulling op artikel—
525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de—
AVVE is het Registergoed voor risico van Koper vanaf de inschrijving van de—
akte van Levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.—

b. Waarborgsom—

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

c. Koopovereenkomst—

1. Direct nadat Verkoper, de rechthebbende of de Beslaglegger kenbaar heeft.

- 6 -

- gemaakt het Bod van Koper te accepteren is de koopovereenkomst tot—
stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is.
In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is—
vastgelegd.—
2. De koopovereenkomst wordt door de Notaris opgemaakt en vastgelegd en—
vervolgens ondertekend door Koper en degene die het verzoek tot—
Onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de Notaris moet—
Koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de Notaris—
en een geldig identiteitsbewijs overleggen.—
 3. Koper dient minimaal drie dagen nadat de sluitingstermijn van onderhandse
biedingen is verstreken, beschikbaar te zijn voor het tekenen van een—
koopovereenkomst.—
- d. Verzoekschriftprocedure—
1. In het belang van de rechthebbende en/of Schuldenaar kan Verkoper—
besluiten de in artikel 39, bedoelde koopovereenkomst niet in bij de—
rechtbank in te dienen of, na indiening, in te trekken zonder dat Verkoper—
gehouden is aan Koper schade te vergoeden.—
 2. Koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst—
tijdig in te dienen. Koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan
hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst—
niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden—
afgewezen. Als Koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de—
daardoor ontstane schade voor rekening van Koper. Op deze verplichting is
de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet—
van toepassing.—
 3. Koper en de partij die de koopovereenkomst met Koper sluit kunnen geen—
rechten aan deze koopovereenkomst ontfangen als de voorzieningenrechter—
deze overeenkomst niet goedkeurt.—
 4. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als Verkoper de—
koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt
de Bieder de waarborgsom geheel terug.—

Wijze van veilen—

- a. Deze Veiling is een zaal-/Internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en artikel 2—
van de AVVE.—
- b. De Veiling vindt plaats in één zitting.—
- c. De Inzet vindt plaats bij Opbod en de Afslag aansluitend bij Afmijning.—

Voorwaarden in verband met internetbieden en internetbod—

De onderhavige Veiling is een Zaal-/Internetveiling. Het bieden tijdens de Veiling—
kan ook via de Website Openbareverkoop.nl plaatsvinden.—

Aanvulling begrippen—

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Openbareverkoop.nl*:—
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld—

in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden—
uitgebracht. _____

2. *NIIV:* _____
"Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente—
Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, _____
rechthebbende van Openbareverkoop.nl. _____

3. *Handleiding:* _____
de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl. _____

4. *Registratienotararis:* _____
een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en—
het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via _____
internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit,
(ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens _____
handtekening onder de registratieverklaring. _____

5. *Registratie:* _____
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van—
een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit—
de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de _____
Registratienotararis van diens identiteit en het door die persoon opgegeven—
mobiele telefoonnummer. _____

6. *Deelnemer:* _____
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig—
voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het _____
Registrergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl. _____

7. *Internetborg:* _____
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de _____
Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt één procent (1%) van de
biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend—
euro (€ 5.000,-) per registrergoed, en geldt als een afdoende "gegoedheid" in de
zin van artikel 14 van de AVVE. _____

Aanvulling voorwaarden_____

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via _____
internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook—
een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een _____
Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte
van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop
hij klikt of drukt. _____
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste—
Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden _____
gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te—
betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit—
deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn _____
verplichtingen die uit het doen van een Bod voortvloeien is nagekomen. _____

- 8 -

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

Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht— namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE. _____

11. De in lid 10 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of _____ personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de _____ verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de— door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in— verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering— aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit— de Notariële verklaring van betaling te blijken. _____
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV _____ omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de— door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als— bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde— van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris _____ (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling: _____
 - a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en—
 - b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n)— waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling. _____De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal— van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en— nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder— zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen. _____
13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als _____ zaalbieter een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze— van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een— door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem— vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, _____ verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan. _____
14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de _____ Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt— (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een— deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. _____

Afmijnen zonder afroepen _____

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling de mogelijkheid biedt, dan kan, in— aanvulling op artikel 3 lid 2 AVVE, de Afmijning door een zaalbieter door het roepen— van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en— gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de— zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er— wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op—

- 10 -

het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 AVVE laatste zin.

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen met- derdenwerking

Onderzoek

Ter zake het registergoed zijn geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen-
of bijzondere bepalingen met derdenwerking bekend.

Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat verkoper en de notaris zich bij hun-
onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voorkomt in de-
laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het-
registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen.

Publiekrechtelijke beperkingen

Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing zijnde-
publiekrechtelijke beperkingen alsmede de overige bijzonderheden. De resultaten-
van deze onderzoeken worden op de Website gepubliceerd. De eventuele nog-
aanvullende te ontvangen informatie zal zo spoedig mogelijk op de Website worden-
gepubliceerd.

In de kadastrale registratie staan de volgende publiekrechtelijke beperkingen-
vermeld:

- voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Dieren sectie U-
nummer 5481:

*"**Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening Bestuursdwangbesluit-
of dwangsom, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht***

Betrokken gemeente Rheden

Afkomstig uit stuk 275WKPB00000505 ingeschreven op negenentwintig-
januari tweeduizend negentien

- voor wat betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Dieren sectie U-
nummer 5482:

Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening Beschermd-
monument, Gemeentewet

Betrokken gemeente Rheden

Afkomstig uit stuk 275WKPB00000232 ingeschreven op vierentwintig juni-
negentienhonderd drieënnegentig.

BESTEMMING EN GEBRUIK / BODEMINFORMATIE / OBJECTINFORMATIE

Bestemming en gebruik

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het-
Registergoed/bodeminformatie wordt verwezen naar door de gemeente Rheden-
afgegeven verklaringen de dato zestien juli tweeduizend negentien, zeven oktober-
tweeduizend negentien en veertien oktober tweeduizend negentien, waarvan-
kopieën aan deze akte zullen worden gehecht.

Bestemmingsplan/Monumentale status

Het Registergoed is gelegen in het bestemmingsplan 'Dieren 2017' van de-

gemeente Rheden, vastgesteld op zesentwintig maart tweeduizend negentien en heeft de bestemming 'Wonen'.

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

Erfgoedwet

Het Registergoed is niet aangewezen als:

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

Het Registergoed is wel aangewezen als gemeente monument, zoals ook hierboven vermeld.

Tevens is het Registergoed wel aangewezen als beschermd stads- of Dorpsgezicht, zulks blijkens berichtgeving van de gemeente Rheden de dato vijftien-oktober tweeduizend negentien en zestien oktober tweeduizend negentien, waarvan kopieën aan deze akte zullen worden gehecht.

ENERGIELABEL

De rechthebbende is verplicht om een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen beschikbaar te stellen aan de Koper. Verkoper verklaarde geen eigenaar te zijn geweest van het Registergoed en beschikt derhalve niet over een definitief energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen. Koper is hiermee volledig bekend en vrijwaart Verkoper en de Notaris voor alle (eventuele) aanspraken te dier zake.

Koper is zich ervan bewust, dat indien hij een energielabel als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen wenst te verkrijgen, hij daartoe zelf dient zorg te dragen.

AANVAARDING "AS IS, WHERE IS"

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

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

UITDRUKKELIJKE AANVAARDING

Koper dient uitdrukkelijk de hiervoor vermelde lasten en beperkingen, alsmede die lasten en beperkingen, welke met betrekking tot het registergoed zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld bij de levering te aanvaarden, alsmede die erfdienstbaarheden ten laste van het Registergoed die niet zijn ingeschreven in voorbedeelde openbare registers.

ENZVOOORTS

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44475_Kostenoverzicht Dieren.pdf



VAN WEEGHEL DOPPENBERG KAMPS
NOTARISSEN | JURISTEN | ADVISEURS

KOSTENOVERZICHT
OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP
Zutphensestraatweg 41 te Dieren
en Bergelinkweg 14 te Dieren
(stand per 11 oktober 2019)

Verantwoording kostenopgave

De notaris geeft hieronder een opgave per voormelde datum van de door koper verschuldigde kosten bij de onderhavige executoriale verkoop (zowel via de openbare veiling ex artikel 3:268 lid 1 BW als via de onderhandse verkoop ex artikel 3:268 lid 2 BW).

Deze opgave is een schatting van de kosten en met zorg berekend. Dit geeft geen garantie voor een juiste en volledige opgave. Mogelijk zijn de kosten hoger dan hieronder opgegeven. Dat is voor risico van de koper.

Voor rekening van koper komen:

	Bedrag Btw	excl. 21% btw	Totaal (incl. Btw)
Honorarium notaris veilingwerkzaamheden	€ 14.850,00	€ 3.118,50	€ 17.968,50
Kadastraal recht (recherche kosten) 3 percelen	€ 240,00	€ 50,40	€ 290,40
Kadastraal recht onbelast (inschrijvingskosten veilingakten)	€ 137,50		€ 137,50
Totaal:	€ 15.227,50		€ 18.396,40

Overige kosten voor rekening van koper:

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

