

De Mars 9, 6932BN WESTERVOORT (45567)



Tussenwoning
tussenwoning met berging, ondergrond en tuin



Lasten

Inzetpremie 1% t.l.v. verkoper

Indicatie kosten veiling € 4.488,00 (per 13-12-2021 om 16:52 uur)
zie bijlage (per 06-12-2021 om 10:57 uur)

Bijzonderheden



Huurbeding

Volgens opgave van de gemeente Westervoort staat er naast de eigenaar/rechthebbende nog iemand ingeschreven in de Basisregistratie personen op het adres. Executant heeft het huurbeding niet ingeroepen. Executant roept het huurbeding niet in, omdat er gegronde redenen zijn om aan te nemen dat ook met instandhouding van de huurovereenkomst kennelijk een voldoende opbrengst zal worden verkregen om alle hypotheekhouders die het beding hebben gemaakt en dit jegens de huurder kunnen inroepen, te voldoen. Zie de gepubliceerde bijzondere veilingvoorwaarden. Er heeft zich tot 17-1-2022 (13.21 uur) niemand gemeld als huurder.

Volgens opgave taxateur:

Waarschijnlijke indeling: Begane grond: Entree, hal, meterkast, toilet, woonkamer, open keuken. 1e verdieping: Overloop, drie slaapkamers en badkamer met bad/douche, wastafel en toilet. 2e verdieping: Vaste trap, open zolder met cv-opstelling, vierde (slaap)kamer mogelijk.

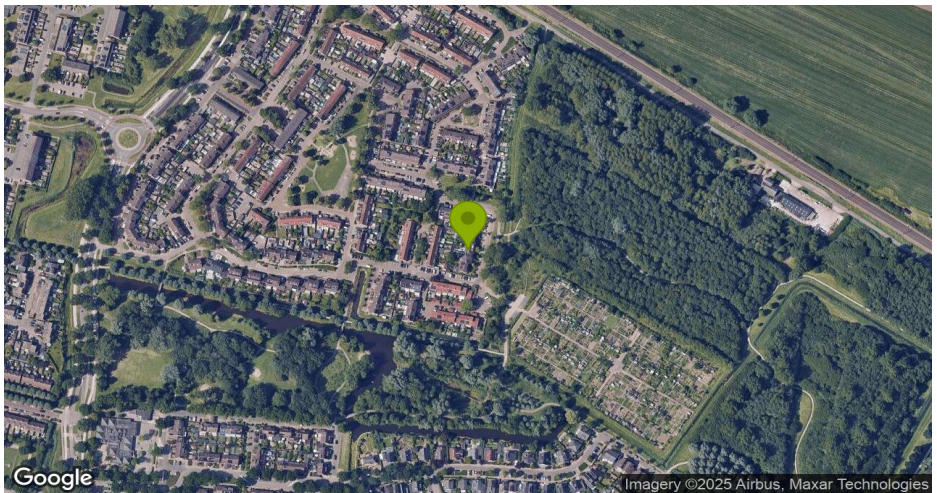
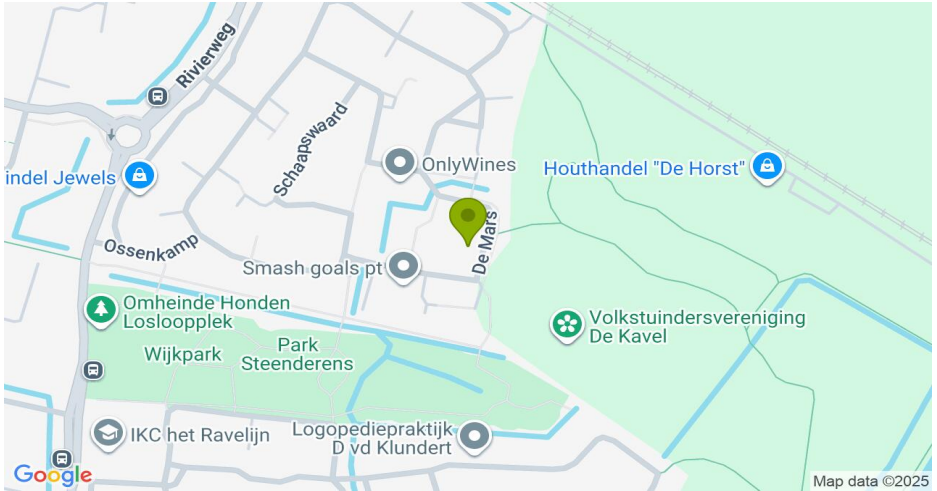
en

Gebruiksoppervlakten:

Volgens opgave van de taxateur is de gebruiksoppervlakte als volgt verdeeld:

- wonen: 113 m²;
- overige inpandige ruimte: 0 m²;
- gebouwgebonden buitenruimte: 0 m²;
- externe bergruimte: 6 m² Indicatie bruto inhoud: 390 m³ (exclusief de externe bergruimte)

Executant geeft over bovenstaande geen garanties, koper kan hieraan geen rechten onttelen).



Kadastrale kaart

45567-kadastralekaart6932DeMars.pdf

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2021.001690.01.01



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Westervoort

Sectie C

Perceel 321

kadaster

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

45567_Informatie gemeente Westervoort .pdf

Hierbij kom ik terug op uw eerder gestuurde mail. De antwoorden heb ik met oranje gearceerd.

- een kopie van het ter plaatse geldende bestemmingsplan met eventueel een verklaring omtrent het huidige gebruik (gebruiksverordening); **hierbij de link naar het Bestemmingsplan Komplannen Westervoort deze is tevens terug te vinden op ruimtelijke plannen.nl**
- een verklaring of er wel of geen aansluitingen als bedoeld in de Woningwet zijn uitgegaan; **Op de locatie is geen sprake van de WVG.**
- een verklaring of bij uw gemeente bekend is of er sprake is van bodemverontreiniging; **Voor bodem zijn er van het perceel zelf geen bodemgegevens bekend.**
- een verklaring of uw gemeente een besluit heeft genomen (of voornemens is te nemen) krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten. **Er is geen sprake van andere publieksrechtelijke beperkingen.**

Wel is in 2007 een civieltechnisch onderzoek uitgevoerd bij de voorliggende weg. Onderstaand de onderzoeksresultaten, rapport is in bezit van de provincie, deze hebben wij niet.

Datum	Onderzoek soort	Onderzoeknaam	Aanleiding onderzoek	Vervolgactie W88	Onderzoekscade	Opdrachtnummer
27-9-2007	Verkennd onderzoek NEN 5140	WIJK DE LEIGRAAF	Civieltechnisch	voldoende onderzoek	AA023900345	99018304
Documentnummer 229680						
Conclusie overheid						
Licht verhoogd gehalte Pkx APd4 keuring noodzakelijk bij afvoer van grond						
Oppevvak				[Niet ingevuld]		
Onderzoek verdacht				Nee		

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien er nog vragen zijn hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

Medewerker VTH

1STROOM

DUIJVEN & WESTERVOORT

www.1stroom.nl | info@1stroom.nl | (088) 695 3000

Bijlage

45567_Komplannen Westervoort Regels.pdf



Plan:	Komplannen Westervoort
Stuvia:	ontwerp
Partijen:	bestemmingsplan
IMRO-aanv:	NL.IMRO.0293.BPKom2013001-VA01

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan "Komplannen Westervoort" met identificatienummer NL.IMRO.0293.BPKom2013001-VA01 van de gemeente Westervoort.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de bewoner van de woning, en dat niet krachtens een milieuv vergunning- of meldingsplichtig is.

1.4 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning, waarbij de woning in overeenstemming met de voorafzande behoefte en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.5 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat is architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.6 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 aanduidingsvlak

een op de plankkaart aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens.

1.9 ruimtelijke voorsituatie

een aan-, uit- of afbouw van de figuur die een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oopgunt van mantelzorg aanwezig is.

1.10 afwijking

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.11 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, met uitzondering van een paardenfokkerij, een paarden- of ponyhouderij, een pelsdierfokkerij of een interactieve fokkerij.

1.12 ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid.

1.13 andere geluidsempvange gebouwen

gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidshinder.

1.14 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische resten.

1.15 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische resten.

1.16 bebouwing

dén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.17 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van (een deel van) het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.18 led & breedtest

het verspreiden van logies met ontbijt binnen de bestaande (bedrijfs-) woning of het hoofdgebouw.

1.19 bestrijf

een inrichting of installatie gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.20 bedrijfgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.21 bedrijfmatige exploitatie

het via een bedrijf, slichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer c.q. exploitatie.

1.22 bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of installatie, inclusief opslag- en administratiekamers en dergelijke.

1.23 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelij op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.24 beperkt kwetsbaar object

- verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sportvelden, overdekte en openbare;
- kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten vallen;
- sport- en recreatievelden en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten vallen;
- objecten met een hoge infrastructuurwaarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtvluchtapparaat, voor zover die objecten vanwege de aard van de gewaardeerde stoffen de bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;
- objecten die met de levende menselijke gezondheid kunnen worden uitgerust van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn.

1.25 bestaand

- bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van tenuitvoerlegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel reeds kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvan de aanvraag voor het tijdstip van tenuitvoerlegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald.

16-12-2021 19:03

Komplannen Westervoort: Regels

- bij gebruik: het gebruik dat op het moment van toezegellegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.26 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.27 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.28 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.29 bijgebouw

een op zich zelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofgebouw;

1.30 boerderijkamers

een (gedeelte van een) agrarisch bedrijfsgebouw met ligende appartementen, voorzien van een keuken, slaapkamer(s), sanitaire en overige voorzieningen, en dat dient voor het bieden van een recreatief nachtopverblijf.

1.31 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.32 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.33 bouwlaag

een doorsnede gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijkje hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitzondering van onderbouw en zolder.

1.34 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels van een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.35 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.36 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.37 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.38 buitenrijbaan

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomstomps of ander materiaal op de bodem te versterken en al dan niet voorzien van een ommeting.

1.39 cultuur en ontspanning

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op cultuur en ontspanning;

[zoals bijvoorbeeld een atelier, attractiepark, bioscoop, bowlingbaan, casino, congrescentrum, creatiefheidscentrum, dansschool, dierentuin, evenemententerrein, kinderboerderij, museum, muziekschool, muziektheater, speeltuin en theater, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie]

1.40 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verkoop of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.41 dienstverlening

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek.

1.42 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.43 erf

al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.44 erker

een uitbouw van het hoofgebouw met de omvang en uitstraling van een uitgebouwd venster, veelal gelegen voor het verlengde van de voorgevel.

1.45 erotisch getinte vermaakfunctie

een vermaakfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksdiscoscoop, een seksclub en een seksaandrommelatier.

1.46 evenement

periodieke en/of incidentele manifestaties zoals een sportmanifestatie, concert, bijeenkomst, voorstelling, tentoonstelling, show, thematische beurs en thematische markt waarbij de voorbereiding ter plaatse (bijvoorbeeld opbouwen) het evenement zelf en de nazorg ter plaatse (bijvoorbeeld afbreken) langer dan 24 uur duurt. Onder een evenement worden in ieder geval niet begrepen de sinterklaasoptocht, de sluislotenverdracht (bij carnaval), konfirmande optochten en bijeenkomsten en daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen activiteiten.

1.47 extensieve (dag)recreatie

recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zweemen en vissen.

1.48 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.49 gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

1.50 geluidsbelasting vanwege een industrieterrein

de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.51 geluidsbelasting vanwege een spoorweg

de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer of op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder spoorwegen.

1.52 geluidsbelasting vanwege het wegverkeer

de gemiddelde geluidsbelasting over de dag-, avond- en nachtperiode (L_{den}) uitdrukt in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.53 grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiegrond.

1.54 hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vermeld op of grond van de Wet geluidhinder.

1.55 hoofgebouw

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0293.BPKom2013001-VA01/f_NL.IMRO.0293.BPKom2013001-VA01.html#_16_Wonen

2/13

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de gestelde of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, geket op die bestemming het belangrijke is.

1.66 horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of eterswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en omvangrijpken daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erosisch gefinnc vermaaksfunctie.

1.67 kampeermiddel

tert, tentwegen, kampeersuto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voortuig of gwezen voortuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwek zijnde, waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is een en ander ower zover deze onderkomen of voortuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dwe wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtwedf.

1.68 kantoor

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (aan)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingenhet bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het afnemen niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gedaan en geholpen.

1.69 kas

een gebouw waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander licht doordlatend materiaal ten behoeve van het kweken van vruchten, groenten, bloemen en/of planten.

1.69 kleinschalig kamperen

het houden van een kampeertrein als bedoeld in artikel 8 lid 2 sub a van de Wet op de openluchtheccade.

1.61 kweetsbaar object

a. woningen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kweetsbare objecten, onder 1.24; b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicaptten, zoals:

1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
2. scholen;
3. gebouwen of gebouwen daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;

c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:

1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gemiddelde bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in de complexen of in de winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis zijn gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aansluitende dagen.

1.62 landschappelijke waarden

de aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultureelhistorisch en/of ecologisch en/of geomorfologisch opzicht.

1.63 lichte horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag dranken en/of eterswaren worden verstrekt aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuizen, isalons, croissantereken, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en omvangrijpken daarmee gelijk te stellen bedrijven.

1.64 LPG-diesel

de doszet van LPG in m³ per jaar.

1.65 maatschappelijke voorzieningen

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening met uitzondering van een ziekenhuis, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.66 maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak.

1.67 maatvoeringsvlak

een gemeentisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

1.68 manege

een bedrijf dat op eigen terrein binnen en/of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport.

1.69 mantelzorg

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en / of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.70 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

1.71 natuurwaarden

de aan een gebied eigen zijnde ecologische waarden.

1.72 nieuwactiviteit

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdschuld in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat.

1.73 normaal onderhoud, gebruik en beheer

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt.

1.74 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.75 omgevingsvergunning ten behoeve van sloop

vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder b van de Wet ruimtelijke ordening.

1.76 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen.

1.77 opst

het gedeelte van het bouwperceel voor het bereiken van de bij het bouwperceel behorende garage en / of carport en / of andere bij de doorschijnende bestemming behorende gebouwen waar verkeer over rijt. Een opst is altijd direct bereikbaar vanaf de openbare weg.

1.78 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.79 overkapping

een bouwwerk op het bouwperceel van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woonged van het gebouw of de standplaats dat wel ten dienste van de ter plaatse toegedane activiteit en dat, voor zover gebouwd voor het verlengen van de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren.

1.80 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.81 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij volbrenging van de bouw;



16-12-2021 19:03

Komplannen Westervoort: Regels

c. indien is of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

1.82 permanente bewoning

bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats.

1.83 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.84 recreatieve bewoning

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie.

1.85 recreatiewoning

een gebouw dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning.

1.86 seksafrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of verlaten van erotischepornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksdiscocap, een sekscafé/clubruimte, een sekskruisier of een parkeerloc. al dan niet in combinatie met elkaar.

1.87 slopen

het al dan niet geheel afbreken van gebouwen en andere bouwwerken.

1.88 Staat van Bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en installaties.

1.89 Staat van Horeca-activiteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van horecabedrijven.

1.90 stacaravan

een kampeermiddel dat mede gekd op de afmetingen en constructie, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen te worden voortbewogen.

1.91 standplaatsen

het versaf een vaste plaats op een openbare en in de open lucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten aan te bieden, gebruikmakend van fysieke middelen zoals een kraan, een wagen of een tafel.

1.92 steenhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van straatstenen, tegels, grind en andere tuinaanbodigheden, niet zijnde planten, tuingeredschap of tuinwijken, aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verkoop of aflevering in het kader van de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.93 terrasren

een buiten de besloten ruimte van de inrichting liggend deel van het horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken en/of slijzen voor directe consumptie worden bereid en/of verzekt.

1.94 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.95 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.96 uitwerking

een uitwerking als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder b van de Wet ruimtelijke ordening.

1.97 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke informatie.

1.98 verkoopvloeroppervlak

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

1.99 volumineuze goederen

goederen die vanwege hun omvang een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, zoals goederen in bouw- en doe-het-zelf-producten, auto's, motorfietsen, boten, caravans, e.d.

1.100 voorgevel

de naar de weg gekaarde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekaarde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

1.101 welwinkel

een (bedrijfsmatige) dienst waarbij het showen, informeren en verkopen volledig online geschiedt en waarbij de toelevering, opslag en uitvoering van de goederen versaf een daarmee samenhangende sociale plaats vindt.

1.102 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.103 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.104 woonwagen

voor bewoning bestemd hoofdgebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.105 zorgwoning

een woning die gekoppeld is aan een zorgfunctie ten behoeve van de bewoner(s) met een zekere zorgbehoefte met de bij de zorg behorende dienstverlening waarbij de dienstverlening ook door diensten mag worden gebrekst.

1.106 zwaie horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk in de avonden en/of de vroege nacht dranken en/of afleveren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, zoals een bar-dancing, discotheek of nachtclub, en naar de aard en openingsuren daarmee gelijk te stellen bedrijven, en een ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

naar de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar de afstand het kortst is.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

versaf het punt tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de dakhelling

lange het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

versaf het punt tot aan de bovenkant van de grond, c.q. de druiflijn, het boezelof of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij de vaststelling van de goothoogte worden gaten van ondergeschikte bouwonderdelen zoals dakkapellen niet meegerekend.

2.5 de hoogte van een windturbine

versaf het punt tot aan de as van de windturbine.

2.6 de horizontale diepte van een gebouw

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0293.BPKom2013001-VA01/r_NL.IMRO.0293.BPKom2013001-VA01.html#_16_Wonen

4/13

16-12-2021 19:03

Komplannen Westervoort: Regels

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waarvan wordt gebouwd.

2.7 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerke gewelvlakten en/of het hart van de scheidingsmuren, naarwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.9 de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, naarwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.10 overige bepalingen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als pinnen, plasters, kozijnen, gewelvesteeringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, (fluit)schotten, goot- en kroonlijnen, luiken, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- b. bestaande bedrijfswoningen;
- c. kleinechal's kamperen;
- d. extensieve (dag)recreatie;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en (fiets)paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water- en (natu)voorzieningen, tanen en erven en daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar gebouwen en voorzieningen.

3.2 bouwgrenzen

3.2.1 bestaande gebouwen, kassen en bedrijfswoningen

Bestaande gebouwen, kassen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding maximale goot- en bouwhoogte aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- c. inhoud van een bedrijfswoning maximaal 700 m³.

3.2.2 aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 50 m²;
- b. goothoogte maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
- c. bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw - 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 8 m mag bedragen, en waarbij geldt dat indien het:
 - 1. 1 m uit de perceelsgrens wordt gebouwd, de maximale bouwhoogte 4 m mag bedragen;
 - 2. 2 m uit de perceelsgrens wordt gebouwd, de maximale bouwhoogte 5 m mag bedragen.

3.2.3 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. skeuflo's, silo's, mestopslagplaatsen mogen niet buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bouwhoogte erf- en kermisafsluitingen maximaal 2 m;
- c. bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak maximaal 15 m;
- d. bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak maximaal 2 m.

3.3 afwijken van de bouwgrenzen

3.3.1 afwijken skeuflo's, silo's en mestopslagplaatsen buiten het bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [3.2.1](#) onder a voor het bouwen van skeuflo's, silo's en mestopslagplaatsen buiten het bouwvlak, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van skeuflo's en mestopslagplaatsen buiten het bouwvlak per bedrijf maximaal 400 m² bedraagt;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omringende gronden;
- d. de bouwhoogte maximaal bedraagt:
 - 1. skeuflo's en mestopslagplaatsen 2 m;
 - 2. silo's 6 m.

3.3.2 afwijken tweede agrarische bedrijfswoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [3.1](#) onder b voor de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning waarbij artikel [3.2](#) van overeenkomstige toepassing is, mits:

- a. het betrokken bedrijf nog niet over een tweede agrarische bedrijfswoning beschikt of heeft beschikt;
- b. de bedrijfswoning dient ter permanente huisvesting van een vaste arbeidskraft;
- c. de aard, continuïteit en omvang dan wel de technische uitrusting van het betrokken bedrijf zodanig zijn, dat huisvesting ter plaatse noodzakelijk is in verband met een doelmattige bedrijfswoning;
- d. de afstand van de woning tot het bestaande gebouwcomplex niet meer dan 30 m zal bedragen;

3.3.3 afwijken agrarisch hulpgebouw buiten het bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [2.1.1](#), [3.2.1](#) onder a voor de bouw van een agrarisch hulpgebouw buiten het bouwvlak, mits:

- a. dit ter plaatse uit een oogpunt van doelmattige bedrijfswoning en/of -ontwikkeling noodzakelijk is;
- b. de oppervlakte niet meer dan 25 m² bedraagt;
- c. de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
- d. de hoogte niet meer dan 5 m bedraagt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden;

3.3.4 afwijken overschrijden van de bouwgrens

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [3.2.1](#) onder a voor het overschrijden van de bouwgrens, mits:

- a. de overschrijding noodzakelijk is in verband met een doelmattige uitoefening van het bedrijf;
- b. de oppervlakte van het (geprojecteerde) bouwvlak hardter niet groter wordt dan 1 ha;
- c. de afstand van het bouwvlak c.s. de gebouwen tot de weg niet wordt verkleind;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omringende gronden.

3.3.5 afwijken bouwhoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [3.2.1](#) onder b voor het verhogen van de bouwhoogte tot maximaal 18 m, mits:

- a. zulks voor een doelmattige bedrijfswoning en/of -ontwikkeling noodzakelijk is;
- b. de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden.

3.4 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het veranderen van bouwgrenzen, al dan niet in verband met het vergroten van de oppervlakte van het bouwperceel, met toestemming van de volgende voorzienaren:

- a. na vergroting mag de oppervlakte van het bouwperceel maximaal 1,5 ha bedragen;
- b. de vergroting dient noodzakelijk te zijn in het kader van een doelmattige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omringende gronden;

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0293.BPKom2013001-VA01/-f1_NL.IMRO.0293.BPKom2013001-VA01.html#_16_Wonen

5/13



16-12-2021 19:03

Komplannen Westervoort: Regels

e. er dient een compacte bouwerceelvorm te blijven bestaan waarbij de reuze vorm van het bouwperceel de oude vorm in grote lijnen volgt.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- | | |
|---|---|
| a. bedrijven ter plaatse van de aanduidingen:
garage
opslag
specifieke vorm van bedrijf - glashandel | garagebedrijf
opslag voor steenhandel
glashandelbedrijf |
| b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan; | |
| c. bebouwing van goederen met een hoogte van maximaal 3 meter en ter plaatse van de aanduiding 'opslag' voor buitenopslag met een hoogte van maximaal 5 meter met dien verstande dat buitenopslag niet is toegestaan op gronden gelegen voor de voorgevel van de bebouwing en in het verlengte daarvan; | |

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en (fiets)paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water- en (nutt)voorzieningen, tuinen en erven en daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar gebouwen en voorzieningen.

4.2 bouwregels

4.2.1 bedrijf/gebouwen en bedrijfswoning

Bedrijf/gebouwen, niet zijnde nutsvoorzieningen, voldoen aan de volgende kenmerken:

- gebouwd binnen het bouwvlak;
- goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- inhoud van de bedrijfswoning maximaal 600 m³.

4.2.2 aan- en uitbouwen, bijbouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijbouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- gebouwd binnen het bouwvlak op het zij- en achterterf en minimaal 3 m achter (het verlengte van) de voorgevel van de bedrijfswoning, met dien verstande dat aan- en uitbouwen in de vorm van erkers tot vóór (het verlengte van) de voorgevel van de bedrijfswoning mogen worden gebouwd, mits:
 - de horizontale diepte maximaal 1,60 m bedraagt;
 - de diepte van de overkapping, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
 - voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van de bedrijfswoning de breedte maximaal 2/3 van de breedte van de gevel bedraagt;
- de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning + 0,25 m;
- gezuiverde oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 50 m²;
- goothoogte maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
- bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw + 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m mag bedragen, en waarbij geldt dat indien tot:
 - 1 m uit de perceelsgrens wordt gebouwd, de maximale bouwhoogte 4 m mag bedragen;
 - 2 m uit de perceelsgrens wordt gebouwd, de maximale bouwhoogte 5 m mag bedragen.

4.2.3 nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- goot- en bouwhoogte maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte;
- oppervlakte maximaal de bestaande oppervlakte.

4.2.4 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- vlaggenmasten 6 m;
- bedrijfsinstallaties en schermen 4 m;
- overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

4.3 specifieke gebruiksregels

Order gebruik in strijd met de bestemming wordt mede verstaan een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- bedrijven als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
- bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- ruwerfbedrijven;
- inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

4.3.1 afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen, mits:

- het bedrijf is opgenomen in de categorieën 1 of 2 van de lijst van Bedrijfsactiviteiten dan wel het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en de omvang van de misbruiker die het verzoekt gelijk kan worden geteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de fysiek- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.4 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toestaan van een bedrijf dat is opgenomen in de maatschappelijke categorie van de lijst van Bedrijfsactiviteiten dan ter plaatse is toegestaan, dan wel een bedrijf dat voor wat betreft de aard en de omvang van de misbruiker die het verzoekt gelijk geteld kan worden met een bedrijf van de maatschappelijke categorie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- er mag geen onevenredige aantasting plaats vinden van de verkeersveiligheid;
- er mag geen onevenredige aantasting plaats vinden van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.

Artikel 5 Centrum

5.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- centrumfuncties die op de begane grond worden uitgeoefend:
 - cultuur en ontspanning;
 - detailhandel;
 - dienstenverkeer;
- horca als bedoeld in categorie I en II van de Staat van inrichtingen (horca);
- maatschappelijke voorzieningen;
- onderbouwde functies op de verdieping die onbegeschild zijn ten opzichte van de onder I of II genoemde functies;
- wonen op de verdiepingen, tot het bestaande aantal woningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en (fiets)paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water- en (nutt)voorzieningen, tuinen en erven en daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar gebouwen en voorzieningen.

5.2 bouwregels

5.2.1 gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- gebouwd binnen het bouwvlak;
- goot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- bebouwingspercentage maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximale bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage, met dien verstande dat indien geen bebouwingspercentage is aangegeven het bebouwingspercentage maximaal 100 bedraagt.

5.2.2 bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- bedrijfsinstallaties 3 m;
- toerntoren en vlaggenmasten 6 m;

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0293.BPKom2013001-VA01/f_NL.IMRO.0293.BPKom2013001-VA01.html#_16_Wonen

6/13



16-12-2021 19:03

Komplannen Westervoort: Regels

c. overige bouwerken geen gebouwen zijde 2 m.

5.3 afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 6.1 voor het bestaan van een kantoor mits:

- a. dit past in het straatbeeld;
- b. het de leefomgeving van het centrum niet onevenredig schaadt;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 6 Gemengd

6.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuur en ontspanning
- b. dienstverlening;
- c. kantoor;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. sportvoorzieningen;
- f. bestaande (boven)woningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'nuttvoorziening' een nuttvoorziening;

met bijbehorende gebouwen, bouwerken geen gebouwen zijde, wegen en (fiet)spaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water- en (nutt)voorzieningen, tuinen en erven en daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar gebouwen en voorzieningen.

6.2 bouwregels

6.2.1 bedr(f)gebouwen

Bedr(f)gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. groot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goed- en bouwhoogte' aangegeven goetdhoogte respectievelijk bouwhoogte;
- c. bebouwingspercentage maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage.

6.2.2 bouwerken geen gebouwen zijde

Bouwhoogte van bouwerken geen gebouwen zijde maximaal:

- a. bedr(f)installaties en lichtmasten 4 m;
- b. overige bouwerken geen gebouwen zijde 2 m.

Artikel 7 Groen

7.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. parken en plantsoenen;
- c. (fiet)spaden, wegen en parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen, water- en (nutt)voorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'volkstun' ook voor volkstunen;

met bijbehorende bouwerken geen gebouwen zijde, wegen en verhardingen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

7.2 bouwregels

7.2.1 gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwen voor het openbare nut tot maximaal 50 m² en tot maximaal 4 m hoog;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag één bouwerk ten behoeve van een dienstervertf worden gebouwd tot een maximale oppervlakte van 10 m² en een maximale hoogte van 2,5 meter ;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'volkstun' mogen gebouwen ten behoeve van de volkstun worden gebouwd tot een maximale oppervlakte van 12,5 m² en een maximale hoogte 3,5 m.

7.2.2 bouwerken geen gebouwen zijde

De bouwhoogte van bouwerken, geen gebouwen zijde, bedraagt:

- a. maximaal 8 m voor speelvoorzieningen;
- b. maximaal 10 m voor de weg/aanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
- c. maximaal 8 m voor overige bouwerken.

7.3 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Groen wijzigen in de bestemming Wonen en / of de bestemming Tuut met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er geen nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt;
- b. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de verkeersveiligheid;
- c. er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.

Artikel 8 Horeca

8.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bestand aantal horecabedrijven ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2' voor horeca in de categorieën 1 en 1 van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' ook voor detailhandel;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kamenverhuur' ook voor het verhuren van kamers;
- d. wonen op de verdieping(en), tot het bestaande aantal woningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwerken geen gebouwen zijde, wegen en (fiet)spaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water- en (nutt)voorzieningen, tuinen en erven en daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar gebouwen en voorzieningen.

8.2 bouwregels

8.2.1 bedr(f)gebouwen

Bedr(f)gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. groot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goed- en bouwhoogte' aangegeven goetdhoogte respectievelijk bouwhoogte;

8.2.2 bouwerken geen gebouwen zijde

Bouwhoogte van bouwerken geen gebouwen zijde maximaal:

- a. bedr(f)installaties en lichtmasten 4 m;
- b. overige bouwerken geen gebouwen zijde 2 m.

8.3 afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 voor het bestaan van een andere vorm van horeca dan ter plaatse is toegestaan, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 bestemmingsomschrijving

16-12-2021 19:03

Komplannen Westervoort: Regels

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' ook voor een kantoor;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en (fiet)spaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water- en (niet)voorzieningen, speelvoorzieningen, tuinen en erven en daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar gebouwen en voorzieningen.

5.2 bouwregels

5.2.1 gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak
- b. gost- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale gost- en bouwhoogte' aangegeven goetshoogte respectievelijk bouwhoogte;
- c. bebouwingspercentage maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage

5.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. lichtmasten, vlaggenmasten en speelvoorzieningen 6 m;
- b. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m

Artikel 10 Natuur

10.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden;
- b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de ecologische verbintingszone;
- c. natuurhistorische diendsten, waterberging en waterlopen;
- d. extensieve dagrecreatie;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en (fiet)spaden.

10.2 bouwregels

10.2.1 gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

10.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, maximaal 2 m.

10.3 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.3.1 omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder d'r in afdeling van een omgevingsvergunning op de in artikel 10.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, graven, uitgraven, egaliseren, diepteleggen, walen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en veranderen van wegen, paden, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterlopen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepewortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- f. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterspeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.

10.3.2 weigering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.3.1, mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, dat wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onoverwinnelijk afbreuk wordt gedaan aan de natuurwaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

10.3.3 uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.3.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgesteld kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.

Artikel 11 Sport

11.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor voetballen met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en (fiet)spaden, ondergrondse deltafhands en horeca, sanitaire voorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water- en (niet)voorzieningen, tuinen en erven en daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar gebouwen en voorzieningen.

11.2 bouwregels

11.2.1 gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak
- b. gost- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale gost- en bouwhoogte' aangegeven goetshoogte respectievelijk bouwhoogte

11.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. speelinstallaties, lichtmasten, vlaggenmasten en bellenvangers 18 m;
- b. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 4 m.

11.3 specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in dit tijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van sporten die veel omgevingsruimte tot gevolg hebben, zoals (wedstrijd)voetbal en motorcross.

Artikel 12 Tuin

12.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven met een opit c.q. toegangspaden met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en andere werken.

12.2 bouwregels

12.2.1 gebouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - dierenvertf' is één bouwwerk toegestaan ten behoeve van een dierenvertf tot een maximale oppervlakte van 30 m² en een maximale hoogte van 3 meter.

12.2.2 uitbouwen

Uitbuitend uitbouwen in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen mogen worden gebouwd, mits:

- a. de horizontale diepte maximaal 1,50 m bedraagt;
- b. de diepte van de overrijwende, niet met gebouwen bedoelde gronden minimaal 2,0 m bedraagt;
- c. voor zover de erker wordt gebouwd tegen een gevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt;
- d. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m.

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0293.BPKom2013001-VA01/r_NL.IMRO.0293.BPKom2013001-VA01.html#_16_Wonen

8/13

12.2.3 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 1 m.

12.3 afwijken van de bouwregels

12.3.1 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel **12.2.3** en bestaan dat bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 2 m.

Afwijken als bedoeld in artikel **12.3.1** kan slechts mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

12.3.2 bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel **12.2.2** ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken, zoals bijgebouwen, uitbouwen en ingangspartijen, vóór de voorgevel van een woning.

Afwijken als bedoeld in artikel **12.3.2** kan slechts mits:

- a. de goothoogte en bouwhoogte van de bijbehorende bouwwerken niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 3,5 en 5 meter;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 13 Verkeer

13.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op verkeer almede de afwijking van het doorgaande verkeer;
- b. parkeren, groen- en speelvoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- d. nutsvoorzieningen waaronder (ondergrondse) containers;
- e. autobussen, ter hoogte van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - autobos';
- f. het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van de weekmarkt;
- g. het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van maximaal drie standplaatsen;
- h. het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen met een maximum van drie per jaar per locatie en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;
- i. in afwijking van het hiervoor bepaalde geldt dat voor de Dorpsmaat maximaal zes evenementen per jaar zijn toegestaan;
- j. terrassen, uitsluitend aan de naar de openbare weg zijde van een herenhofdijf;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals straatmeubilair.

13.2 bouwregels

13.2.1 gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwen voor het openbare nut tot maximaal 50 m² en tot maximaal 4 m hoog;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'autobos' autobussen tot maximaal 3 m hoog.

13.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:

- a. maximaal 8 m voor speelvoorzieningen;
- b. maximaal 10 m voor de vergaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer;
- c. maximaal 8 m voor overige bouwwerken.

Artikel 14 Verkeer - Spoor

14.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Spoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorvervoorzieningen;
- b. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op verkeer almede de afwijking van het doorgaande verkeer;
- c. parkeren en groenvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- e. geluïdwerende voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen waaronder (ondergrondse) afvalcontainers;

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

14.2 bouwregels

14.2.1 gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

14.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt, dat:

- a. de hoogte van lantaarnpalen en viaggenmasten bedraagt maximaal 12 meter;
- b. de hoogte van bovenleidingsoorten bedraagt maximaal 8 meter;
- c. de hoogte van bewegwijzering bedraagt maximaal 10 meter;
- d. de hoogte van verkeersregelmastbalken, geluïdwerende voorzieningen en reclameborden bedraagt maximaal 5 meter;
- e. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor de vergaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 3 meter;
- f. oversteekingen tot 5 m.

Artikel 15 Water

15.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- b. saden, wegen en parkaanvoorzieningen;
- c. groen- en speelvoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde waaronder bruggen, vloediers, steigers, dammen en/of duikers.

15.2 bouwregels

15.2.1 gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

15.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde anders dan voor de waterweganduiding of geleiding maximaal:

- a. bruggen en viaducten 8 m;
- b. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 4 m.

Artikel 16 Wonen

16.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bestaande aantal woningen ter plaatse van de aanduidingen:
 - 'aanwezigbouw' afwakengebouwen woningen;
 - 'gestapeld' gestapelde woningen;
 - 'twee-samen!' twee-samen gebouwen woningen;

16-12-2021 19:03

Komplannen Westervoort: Regels

- 'vrijstaand'
'zorgwoning'
- vrijstaande woningen;
zorgwoningen;
- 'woonwagendlandplaats'
woonwagendlandplaats.
- b. in afwijking van artikel 16.1 lid a zijn ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' nieuwe woningen toegestaan tot het maximum aangegeven aantal;
- c. aan huis verbonden beropen met dien verstande dat de oppervlakte beperkt is tot een maximum van 60 m² van het hoofdgebouw en/of het aangebouwde bijgebouw;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverleening' voor dienstverlenende functies naast de woonfunctie;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'ondergrondig' is een ondergrondse parkeerplaats ten behoeve van langzaam verkeer toegestaan; deze gronden mogen op de hoogte van het pad niet worden bebouwd;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en (fiet)spaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water- en (niet)voorzieningen, tuinen en erven en daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar gebouwen en voorzieningen.

16.2 bouwregels

16.2.1 hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' ook de bestaande hoofdgebouwen zijn toegestaan;
- b. afstand tot de zijdelingse buurpercelgrenzen is bij woningen ter plaatse van de aanduidingen:
- | | |
|----------------|---|
| 'vrijstaand' | aan twee zijden minimaal 3 m; |
| 'twee-aan-een' | aan één zijde minimaal 3 m; |
| 'aangegebouwd' | aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 3 m; |
- c. groot- en bouwhoogte maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale groot- en bouwhoogte' aangegeven goetshoogte respectievelijk bouwhoogte;
- d. met betrekking tot de woonwagendlandplaatsen:
1. ten hoogste 8 woonwagens zijn toegestaan;
 2. de hoogte van de gebouwen mag ten hoogste 3,3 m bedragen;
 3. de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen per woonwagendlandplaats, inclusief bijgebouwen en sanitaire ruimten, mag ten hoogste 125 m² bedragen.

16.2.2 aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd op het zij- en achterterrein en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat aan- en uitbouwen in de vorm van erkers tot 0,40 (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits:
1. de horizontale diepte maximaal 1,60 m bedraagt;
 2. de diepte van de overkapping, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
 3. voor zijner de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 2/3 van de breedte van de gevel bedraagt;
- b. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
- d. gezamenlijke oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw maximaal 50 m², en waarbij geldt dat:
1. het bebouwingspercentage van bouwpercelen tot 200 m² maximaal 75% mag zijn;
 2. het bebouwingspercentage van bouwpercelen groter dan 200 m² en kleiner dan 300 m² maximaal 60% mag zijn;
 3. het bebouwingspercentage van bouwpercelen groter dan 300 m² maximaal 50% mag zijn;

met dien verstande dat altijd 20 m² mag worden gebouwd;

1. een afwijkend oppervlakte geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlakte' tot het aangegeven oppervlakte;
- c. goetshoogte maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
- d. bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw - 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 8 m mag bedragen, en waarbij geldt dat indien tot:
1. 1 m uit de perceelsgrens wordt gebouwd, de maximale bouwhoogte 4 m mag bedragen;
2. 2 m uit de perceelsgrens wordt gebouwd, de maximale bouwhoogte 5 m mag bedragen.

16.2.3 ondergrondse bouwen

Binnen het bouwvlak is ondergrondse bouwen toegestaan tot maximaal het oppervlak wat op basis van de regels bovengronds is toegestaan, waarbij een maximale bouwdiepte van 3 m is toegestaan.

16.2.4 zweembaden

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn onoverdekte zweembaden toegestaan tot een maximaal oppervlak van 100 m², waarbij een minimale afstand van 5 m tot een naburige perceelsgrens moet worden aangehouden indien op het naburige perceel een woortfunctie aanwezig is.

16.2.5 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. erf- en tenaamtschuttingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b. erf- en tenaamtschuttingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 2 m.

16.3 afwijken van de bouwregels

16.3.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 16.2.1 onder a voor het bouwen tot maximaal 5 meter buiten het bouwvlak, met inachtneming het gestelde in artikel 16.2.1 onder b;
- b. artikel 16.2.1 onder c voor het bouwen tot een maximale goetshoogte van 8 m en een maximale bouwhoogte van 11 m;
- c. artikel 16.2.2 onder a voor het verkleinen van de afstand van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel voor het bouwen van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- d. artikel 16.2.2 onder b voor het vergroten van de gezamenlijke bebouwde oppervlakte tot maximaal 135 m²;
- e. artikel 16.2.1 onder a ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' voor het vergroten of niet veranderen van de bestaande bebouwing.

16.3.2 voorwaardelijke verlening omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 16.3.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad.

16.4 afwijken van de gebruikregels

16.4.1 algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 16.1 onder b ten behoeve van het bestaan van een aan huis verbonden bedrijf.

16.4.2 voorwaarden

Afwijken als bedoeld in artikel 16.4.1 kan slechts mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt geschaad.

Artikel 17 Wonen - Uit te werken

17.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. aan huis verbonden beropen;
- c. wegen, steden, markten en fietspaden;
- d. parken-, groen-, speel- en natuurvoorzieningen;
- e. waterlopen en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en (fiet)spaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water- en (niet)voorzieningen, tuinen en erven en daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar gebouwen en voorzieningen.

17.2 uitwerking



16-12-2021 19:03

Komplannen Westervoor: Regels

17.2.1 algemene uitvoeringsregels

Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen bedraagt maximaal 8;
- b. vrijstaande en/of twee-aan-een gebouwd woningen mogen worden gebouwd;
- c. de woningen dienen georiënteerd te zijn op de Halweg, respectievelijk Grote Brede;
- d. het bepaalde in artikel 18.4.2 is van toepassing, met dien verstande dat:
 - 1. de goetshoogte van hoofdgebouwen maximaal 8 m bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte van hoofdgebouwen maximaal 11 m bedraagt;
 - 3. de minimale afstand van de woningen tot de voorste perceelsgrens dient ten minste 5 m te bedragen;
- e. het bepaalde in de artikelen 18.2.1 en van toepassing;
- f. het plan dient te voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen;
- g. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onovermatig worden geschaad;
- h. het straat- en bebouwingsbeeld niet onovermatig worden geschaad.

Artikel 18 Liding - Gas

18.1 Bestemmingsomschrijving

18.1.1 Algemeen

De op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gasaansluitleidingen (inductief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringsdraken.

18.1.2 Voorschriftoptelling

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

18.2 Bouwregels

Op of in de in 18.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de liding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken liding niet ernstig gevaarlijk en/of schadelijk advies is ingevonden bij de betrokken lidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden begaat.

18.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gasaansluitleiding.

18.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

18.5.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Liding - Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aantrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere openruimteverbindingen;
- c. het indripen van voerwegen in de bodem, zoals lochtrassen, weggegoets en ander straatmedial;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepeloopen, egaliseren, ophogen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, vernietigen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

18.5.2 Onthulling van het verbod

Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de liding en belemmeringsnetwerk of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

18.5.3 Vergoedingsoptelling

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de liding niet schaden.

Afhankelijk te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in 18.5.1, wordt het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de lidingexploitant ontrent de vraag of door de voorgenoemde werken of werkzaamheden de belangen van de liding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 19 Waterstaat - Waterkering

19.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor: de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals duikers, boezemranden en mwallen.

19.2 bouwregels

19.2.1 bouwverbod overige bestemmingen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

19.2.2 gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

19.2.3 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 3 m.

19.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 19.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

19.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.4.1 omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 19.1.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepeloopen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden of verhaven van wegen, paden, parkeervoorzieningen en andere openruimteverbindingen;
- c. het aanleggen, verbreden, verbreden en dempen van sloten, weggegoets en overige waterpartijen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanleggen of verbreden van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere hogedosses.

19.4.2 advies

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 19.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

19.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 19.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0293.BPKom2013001-VA01/f_NL.IMRO.0293.BPKom2013001-VA01.html#_16_Wonen

11/13

Artikel 20 Waterstaat - Waterstaatkundige functies

20.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functies' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. de berging en afvoer van hoog oppervlaktewater, sediment en ijs;
- b. de waterhuishouding;
- c. de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de waterkering en het vergroten van de afvoercapaciteit;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

20.2 bouwregels

20.2.1 bouwverbod overige bestemmingen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

20.2.2 gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

20.2.3 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 3 m.

20.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 20.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van Rijkswaterstaat.

20.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

20.4.1 omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 20.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verhaven van wegen, paden, parkenvoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden, verhaven en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanleggen of verwijderen van diepwaterlandse beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien ervan kappen van bos of andere houtgewassen.

20.4.2 advies

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van Rijkswaterstaat.

20.4.3 uitoefeningen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 20.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of afgerond kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangenomen plan dat wel verleende omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 21 Anti-dubbeltoelaping

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waarvan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 22 Algemene bouwregels

22.1 goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken

In de gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en de Wabo tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

22.2 afstand van bouwwerken

In de gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en de Wabo tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

22.3 bebouwingspercentage

In de gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet en de Wabo tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

23.1 strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als slachting, en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voor-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud.

23.2 woningen

Nieuwe bedrijfs- en / of (bouw)woningen zijn alleen toegestaan indien dat elders in deze regels nadrukkelijk wordt bepaald.

Artikel 24 Algemene aandoedingsregels

24.1 geluidzone - industrie

24.1.1 aandoedingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrieën' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsomgeving in verband met de realisatie van een limitatie als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder. Hierbij geldt dat alleen ter plaatse van deze aanduiding de geluidbelasting hoger dan 50 dB(A) mag zijn.

24.1.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd.

24.1.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 24.1.2 voor het bouwen van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits de geluidbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorschriftenwaarde of een orthonormaal vastgestelde hogere grenswaarde.

Artikel 25 Algemene afwijkingsregels

25.1 Algemene afwijkingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijping is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijping is toegestaan tot maximaal 2,0 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitoefening van heterven of uit een oorspruit van deelsmijl gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zand-, ontvang- en/of sinemaalsten wordt vergroot tot maximaal 40 m met dien verstande dat deze omgevingsvergunning uitsluitend mag worden verleend op gronden behorende bij de bestemmingen Groen, Verkeer, Verkeer - Bpost;



- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt verhoogd tot maximaal 10 m;
- e. het vergroten van het oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en / of hoofdgebouwen tot een groter oppervlakte dan toegestaan op basis van de overige geldende regels ten behoeve van de bouw van een afwaaierige woonwoning en/of een dergelijk gebruik noodzakelijk is vanuit oogpunt van maatschappij. Hiervoor geldende voorts de volgende bepalingen:
1. een deskundige is betrokken in b.1. de noodzakelijkheid van de maatregel;
 2. de vergroting van het oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m²;
 3. de overige bouwregels van de bestemming in acht worden genomen.

25.2 Voorwaarden verlenen omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 25.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 26 Algemene procedureregels

Bij de bepaling van de wijzigingsbevoegdheid en/of uitbreidingsbevoegdheid worden de procedureregels van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht genomen.

Artikel 27 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bestemmingsgrenzen mogen niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 28 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bestaansaanpak van gebouwen voor vergroten;
- c. de bestaansaanpak van gebouwen voor herinrichten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoogspanningsleidingen;
- e. de parkeerplaatsen en -ruimte en -voorzieningen;
- f. de ruimte tussen gebouwen.

Artikel 29 Overige regels

29.1 Archeologie en Cultuurhistorie

Op dit bestemmingsplan is naast het bepaalde in dit bestemmingsplan tevens het bepaalde in het bestemmingsplan 'Archeologie en Cultuurhistorie' van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 30 Overgangsrecht

30.1 overgangsrecht bouwwerken

30.1.1 algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het toelaten van ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanwezigheid van de omgevingsvergunning wordt getuigd binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is toelaten gegeven.

30.1.2 afwijken bij omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het bepaalde in artikel 30.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 30.1.1 met maximaal 10%.

30.1.3 uitsluiting

Artikel 30.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

30.2 overgangsrecht gebruik

30.2.1 algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

30.2.2 vrijlig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 30.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander dan dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

30.2.3 onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 30.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

30.2.4 uitsluiting

Artikel 30.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voornemen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 31 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Komplannen Westervoort".

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De voorzitter, De griffier,
.....

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45567.pdf

2021.001690.01/JSC/hob

- 1 -

UITTREKSEL
BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN
betreft openbare executoriale verkoop: **De Mars 9 te Westervoort**

Vandaag, veertien december tweeduizend éénentwintig, verscheen voor mij, mr. JEROEN FRANCISCUS MARIA SCHOOT, Notaris te Doetinchem:

ENZOVOORTS

hierna: **Verkoper**.

VOORAF

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

REGISTERGOED

een perceel grond met woonhuis, erf, tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend De Mars 9 te Westervoort (postcode 6932 BN), kadastraal bekend gemeente **Westervoort** sectie **C** nummer **321**, groot één are en vierenvijftig centiare (1 a en 54 ca),

hierna: **Registergoed**;

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

RECHTHEBBENDE 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

Datum, veilinglocatie en wijze van veilen

De Veiling geschiedt in één zitting bij Inzet en Afslag op **achtien januari tweeduizend tweeëntwintig 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.

De Veiling is ter keuze van de Notaris een Zaal-/Internetveiling, zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 AVVE dan wel een Internetveiling, zoals bedoeld in begrip 10 en in artikel 2 AVVE. De Notaris zal de Veiling in eerste aanleg houden als een Zaal- /Internetveiling, als in de vorige zin bedoeld. Slechts indien uiterlijk op de dag van de Veiling (of zoveel eerder als feitelijk aan de orde) aan de Notaris bekend wordt gemaakt dat de zaal (in casu de locatie waar de Veiling gehouden zal worden) wegens omstandigheden niet voor publiek toegankelijk is (of zal zijn) en (derhalve) de Zaal- /Internetveiling geen doorgang kan vinden, is de Notaris in afwijking van de AVVE bevoegd de Veiling voort te zetten als een Internetveiling. Deze wijziging zal zo spoedig mogelijk kenbaar worden gemaakt via de Website.

Bekendmaking

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

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

Betaling Koopprijs

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

Belastingen

Voor zover de Verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Het tarief is gebaseerd op de wetgeving die geldt op het moment dat Koper de eigendom van het Registergoed verkrijgt, in beginsel is dat acht procent (8%). De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van Koper.

Indien en voor zover ter zake van de verkrijging van het Registergoed de Koper zich op het standpunt stelt dat het verlaagde tarief van twee procent (2%) als bedoeld in artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is en/of Koper een beroep wenst te doen op een vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevolge het bepaalde in artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, dient Koper terstond na gunning, doch uiterlijk voorafgaand aan de betaling van de koopsom, een verklaring aan de Notaris te verstrekken waaruit het voorgenomen gebruik van de woning blijkt en – indien en voor zover van toepassing – dat aan de voorwaarden voor de toepassing van vorenbedoelde vrijstelling wordt voldaan.

Ter zake van de levering van het Registergoed wordt een beroep gedaan op de goedkeuring uit onderdeel 5.4 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van negentien september tweeduizend dertien, nr. BLKB2013/1686, zodat artikel 3 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 buiten toepassing blijft en het Registergoed niet wordt geacht aan en vervolgens door de Notaris te zijn geleverd. Met het doen van een bieding stemt de Koper expliciet in met de hiervoor omschreven fiscale behandeling en de daaruit voortvloeiende gevolgen en verplichtingen.

Uitdrukkelijke afwijkingen van – en aanvullingen op de AVVE

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

- a. Bij de begrippen (definities) dient onder punt 5 *Akte de command* deze rechtsfiguur niet beperkt te worden tot de gevallen waarin sprake is van lastgeving of volmacht.
Onder de Akte de command kan ook worden begrepen contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159). Ingeval sprake is van schuldovername blijft de oorspronkelijke Bieder hoofdelijk mede verbonden en is het in artikel 5 van de AVVE bepaalde van overeenkomstige toepassing op de oorspronkelijke Bieder.
- b. De omschrijvingsverplichting in artikel 1 AVVE is slechts een inspanningsverplichting van Verkoper.
- c. De inzetpremie wordt slechts aan één persoon (de Inzetter) en op één

bankrekeningnummer uitbetaald.

- e. Aan artikel 15, lid 1, AVVE wordt toegevoegd:

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

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

Kosten en overige heffingen en belastingen, 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 schuldenaar / overgang risico

Gebruik van het Registergoed

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

Feitelijk gebruik woonruimte

Verkoper heeft een onderzoek ingesteld naar de gebruikssituatie van het Registergoed.

Het Registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de

rechthebbende.

Volgens een bericht van de gemeente Westervoort, de dato vijftien november tweeduizend éénentwintig, staat er ook een ander persoon als bewoner ingeschreven op het adres van het Registergoed dan de rechthebbende.

Het is niet bekend op welke grond deze persoon staat ingeschreven op het adres van het Registergoed.

Huurbeding

De hypotheekakte, op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.

Ontruiming

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

Bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding

Verkoper heeft het huurbeding niet ingeroepen, omdat hij zich ervan vergewist heeft dat:

- ook met instandhouding van de huurovereenkomst kennelijk een voldoende opbrengst zal worden verkregen om alle hypotheekhouders die het beding van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek hebben gemaakt en dit tegenover de huurder kunnen inroepen, te voldoen.

Voor zover het Registergoed niet vrij van huur wordt verkocht, wordt geleverd onder handhaving van de lopende huurovereenkomst(en).

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

Verkoper geeft via de Website Openbareverkoop.nl informatie over de huurovereenkomst(en), voor zover die in zijn bezit is/zijn. Verkoper staat er niet voor in dat de verstrekte informatie juist is of dat er geen afwijkende afspraken zijn of worden gemaakt. Verkoper staat er ook niet voor in dat de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst volledig en/of regelmatig worden nagekomen. 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

- 6 -

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 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.

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de Bieder worden aangetoond door een verklaring van een geldverstreckende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de Veiling, waaruit blijkt dat de Bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen.

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 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 ontnemen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
4. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als Verkoper de koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de Bieder de waarborgsom geheel terug.

Wijze van veilen

- 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.

Bieden

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

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 zaalbieder door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en

- 8 -

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 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.

Voorwaarden in verband met internetbieden

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:

Voorwaarden in verband met internetbieden

Het bieden tijdens de Veiling kan plaatsvinden via de Website www.openbareverkoop.nl.

Aanvulling begrippen

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Deelnemer:*

een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen en tijdens de Veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.

2. *Handleiding:*

de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop" vermeld op Openbareverkoop.nl.

3. *Notaris:*

de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare verkoop.

4. *Openbareverkoop.nl:*

de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht.

5. *Registratie:*

het geheel van de voorgeschreven handelingen vermeld in de handleiding "Online bieden bij een openbare verkoop", ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden.

6. *Registratienotaris:*

een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van Deelnemer vaststelt en gegevens van Deelnemer registreert. Een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de Website(s).

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een

Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.

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

- 10 -

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van Gunning te blijken. Indien met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE.

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

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen met derdenwerking

Voor bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen met derdenwerking wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de voorgaande akte van levering .

In deze akte staat onder meer vermeld:

BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Ten aanzien van met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar gemelde akte waarbij het verkochte aan verkoper is geleverd, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

“Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen het verkochte betreffende, wordt ten deze verwezen naar voormelde aankomsttitel (transportakte de dato achttien mei negentienhonderd drieëntachtig), in welke akte werd verwezen naar een akte van Algemene Voorwaarden de dato zevenentwintig januari negentienhonderd drieëntachtig voor genoemde notaris Donders verleden, in welke voorwaarden onder meer het navolgende woordelijk staat vermeld, voorzover nog van belang:

“5.9.1. De koper moet gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, verlichtingsarmaturen, aanduidingsbordjes en leidingen en andere voorzieningen voor openbare (nuts)doeleinden op, in, aan, boven of onder het gekochte en de daarop te stichten bebouwing worden aangebracht en onderhouden op de plaatsen waar en de wijze waarop het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Westervoort dit zal nodig achten.

5.9.2. De aanleg zal door en voor rekening van de Gemeente en zoveel mogelijk op voor de koper minst bezwaarlijke wijze plaatsvinden. De koper is verplicht al hetgeen krachtens deze bepaling in aangebracht, in stand te laten.

5.10.1. De koper verplicht zich de te bouwen woning te doen aansluiten op het Centrale Antenne Systeem en dienaangaande vóór het passeren van de notariële akte van eigendomsoverdracht als bedoeld onder punt 3.2., een aansluitcontract aan te gaan met de te Westervoort gevestigde stichting: Stichting Centrale Antenne Duiven-Westervoort.

Bij niet-nakoming van deze voorwaarden verbeurt koper boete van éénduizend gulden (f 1.000,00) ten behoeve van voornoemde stichting enkel door het feit van niet-nakoming zonder dat enige ingebrekestelling is vereist.

5.10.2. De koper erkent het recht van voornoemde stichting tot het aanbrengen, hebben, onderhouden, repareren, vervangen en verwijderen van apparatuur van het Centrale Antenne Systeem, boven en onder de grond en aan de opstallen op door die stichting te bepalen wijze, rekening houdend met de desbetreffende bepaling in het hiervoor vermelde aansluitcontract.

5.10.3 De onder 5.10.1 en 5.10.2 gestelde verplichtingen gelden ook voor opvolger(s) in de eigendom van het nu verkochte casu quo gekochte. Het moet bij gehele of gedeeltelijke vervreemding in de akte van vervreemding toepasselijk worden verklaard en dus aan de rechtsopvolger(s) worden opgelegd en ten behoeve van voornoemde Stichting Centrale Antenne Duiven-Westervoort worden aangenomen, op straffe van een terstond opeisbare boete van vijfduizend gulden (f 5.000,00) ten behoeve van voornoemde stichting.

5.11.1. Van toepassing zijn de bepalingen van de Algemene Keur van het Polderdistrict Rijn en IJssel te Herwen en Aerdt, houdende bepalingen omtrent het bouwen, planten, graven, weiden etcetera op en nabij de gebieden vallende onder de jurisdictie van het Polderdistrict.

5.11.2. Het bestaan van de onder 5.10.1. opgenomen bepalingen dienen te worden opgenomen in te sluiten huurovereenkomsten.”;

en in welke Algemene Voorwaarden nog de volgende erfdienstbaarheden gevestigd, woordelijk luidende:

6.1.1. de erfdienstbaarheid tot het leggen, hebben, houden en dulden van leidingen, versterkerkasten en andere apparatuur onder en boven de grond zulks mede ten behoeve van het Centrale Antenne Systeem- waarop de op voornoemde bouwkwavel te bouwen woningen zal worden aangesloten, en 6.1.2. al zodanige erfdienstbaarheden waarmee situaties in strijd met het burennrecht, zoals na voltooiing van de bouw zijn ontstaan, worden gehandhaafd, in het bijzonder tot het hebben en houden van lichten, uitzichten, inankeringen, inbalkingen, zoals vensters, goten, riool-, water- en andere leidingen, een en ander volgens de door het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Westervoort goedgekeurde respectievelijk goed te keuren bouwplannen met de daarop aangebrachte goedgekeurde wijzigingen in het plan “Leigraaf”, vallende hieronder niet een verbod aan te bouwen of te verbouwen.

De onder 6.1.1. en 6.1.2. genoemde erfdienstbaarheden worden gevestigd ten behoeve en ten laste van de bij deze overgedragen bouwkwavel en ten behoeve en ten laste van de aan de Gemeente Westervoort in eigendom verblijvende gedeelten van het perceel kadastraal bekend gemeente Westervoort sectie A nummer 5054, over en weer, alsmede ten behoeve en ten laste van de bouwkwavels die aan elkaar grenzen.

6.2. de erfdienstbaarheid tot het hebben, houden en onderhouden van leidingen, kabels, buizen en dergelijke ten behoeve van de Gemeente Westervoort of door haar aan te wijzen instanties van openbaar nut.

De onder 6.2. genoemde erfdienstbaarheid wordt gevestigd ten laste van de bij deze overgedragen bouwkaavel en ten behoeve van de aan de Gemeente Westervoort in eigendom verblijvende gedeelten van het perceel kadastraal bekend gemeente Westervoort sectie A nummer 5054.,"

en voorts de overeenkomstig de bepalingen en bedingen in voornoemde akte van Algemene Voorwaarden, de punten 7. en 8. woordelijk dienen te worden opgenomen, luidende:

"7. De comparant sub 1. verklaarde voorts voor en namens de Gemeente Westervoort de op de aan deze akte gehechte tekening bij benadering met streeparcering aangegeven paden te bestemmen tot blijvende buurwegen in de zin van artikel 719 van het Burgerlijk Wetboek, zulks om te worden gebruikt als uitpaden teneinde te gaan van en naar de meest dichtbij gelegen openbare weg, zullende het gebruik van deze paden inhouden het recht om te voet, met fietsen aan de hand, kruiwagens of andere kleine voertuigen over die paden te gaan.

Gemotoriseerde voertuigen mogen slechts met afgezette motor worden meegevoerd.

Het zal verboden zijn op de paden goederen of enig ander obstakel te plaatsen. Het onderhoud van de paden komt voor rekening van de eigenaren van de percelen, welke grenzen aan voornoemde buurwegen, ieder voor een gelijk deel.

8.1.1. De koper verbeurt, voorzover nog niet geregeld, na de datum van oplevering, bij nietnakoming of overtreding van enige bepalingen van de onderhavige akte, van rechtswege een boete van vijfhonderd gulden (f 500,00) ten behoeve van de Gemeente Westervoort, voor elke dag dat de niet-nakoming of overtreding voortduurt en te betalen binnen veertien dagen na een daartoe strekkende aanmaning van het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Westervoort. Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de koper tevoren door het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Westervoort op de niet-nakoming opmerkzaam is gemaakt en waarbij hem een redelijke termijn is gegeven om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.

8.1.2. Het hiervoor onder punt 8.1.1. bepaalde laat onverlet het recht van de Gemeente Westervoort om nakoming, schadevergoeding, herstel, verandering of verwijdering te eisen van hetgeen in afwijking van het in deze akte bepaalde in geschied.

8.1.3. Onverminderd het hiervoor onder punt 8.1.2. bepaalde zal, wanneer aan een eis van de Gemeente Westervoort tot herstel, verandering of verwijdering

- 14 -

binnen de door het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Westervoort gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de Gemeente Westervoort kunnen geschieden op kosten van de koper en diens erf en bebouwing zal daartoe kunnen worden betreden door de daartoe door het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Westervoort aan te wijzen personen.

8.2. Bij elke gehele of gedeeltelijk vervreemding van het gekochte met de daarop te stichten of gestichte bebouwing of de vestiging van zakelijke genotsrechten daarop, moeten de bepalingen onder de punten 1. tot en met 4., 5.9. tot net met 6. alsmede deze bepalingen, voorzover op het tijdstip van de vervreemding nog van toepassing, aan elke rechtsopvolger(s) worden opgelegd, op straffe van een terstond opeisbare boete van driehonderdzevenendertig duizend achthonderdacht gulden (f 337.808,00) ten behoeve van de Gemeente Westervoort en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van het College van Burgemeester en Wethouders. Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de koper tevoren door het College van Burgemeester en Wethouders op de niet-nakoming of overtreding opmerkzaam is gemaakt en waarbij hem een redelijke termijn is gegeven om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.”; zijnde de punten 1 tot en met 4 niet meer van overeenkomstige toepassing door het voldaan hebben van de bouwplicht.”

Opleggen en aannemen verplichtingen

Vermelde verplichtingen zullen door Verkoper aan Koper bij de Levering worden opgelegd en dienen door Verkoper ten behoeve van rechthebbende voor deze te worden aangenomen.

Publiekrechtelijke beperkingen

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

BESTEMMING EN GEBRUIK / BODEMINFORMATIE / OBJECTINFORMATIE

Bestemming en gebruik

Ten aanzien van de bestemming en het gebruik van het

Registergoed/bodeminformatie wordt verwezen naar door de gemeente Westervoort afgegeven verklaringen de dato vijftien november tweeduizend éénentwintig, waarvan kopieën aan deze akte zullen worden gehecht.

Bestemmingsplan

- 15 -

Het Registergoed is gelegen in het bestemmingsplan 'Komplannen Westervoort' van de gemeente Westervoort, vastgesteld op tweeëntwintig september tweeduizend veertien 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;
- gemeentelijk monument;
- provinciaal monument;
- beschermd stads- of dorpsgezicht in de zin van artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet;
- beschermd stads- of dorpsgezicht door de gemeente of provincie.

ENERGIELABEL

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 diere 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.

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.

SLOTBEPALINGEN

ENZOVOORTS

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45567_Kostenoverzicht De Mars 9 te Westervoort.pdf



KOSTENOVERZICHT
OPENBARE EXECUTORIALE VERKOOP
De Mars 9 te Westervoort
(stand per 13 december 2021)

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	€ 3.500,00	€ 735,00	€ 4.235,00
Kadastraal recht (recherche kosten)	€ 90,00	€ 18,90	€ 108,90
Kadastraal recht onbelast (inschrijvingskosten veilingakten)	€ 144,50		€ 144,50
Totaal:	€ 3.734,50		€ 4.488,40

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