



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



TE KOOP

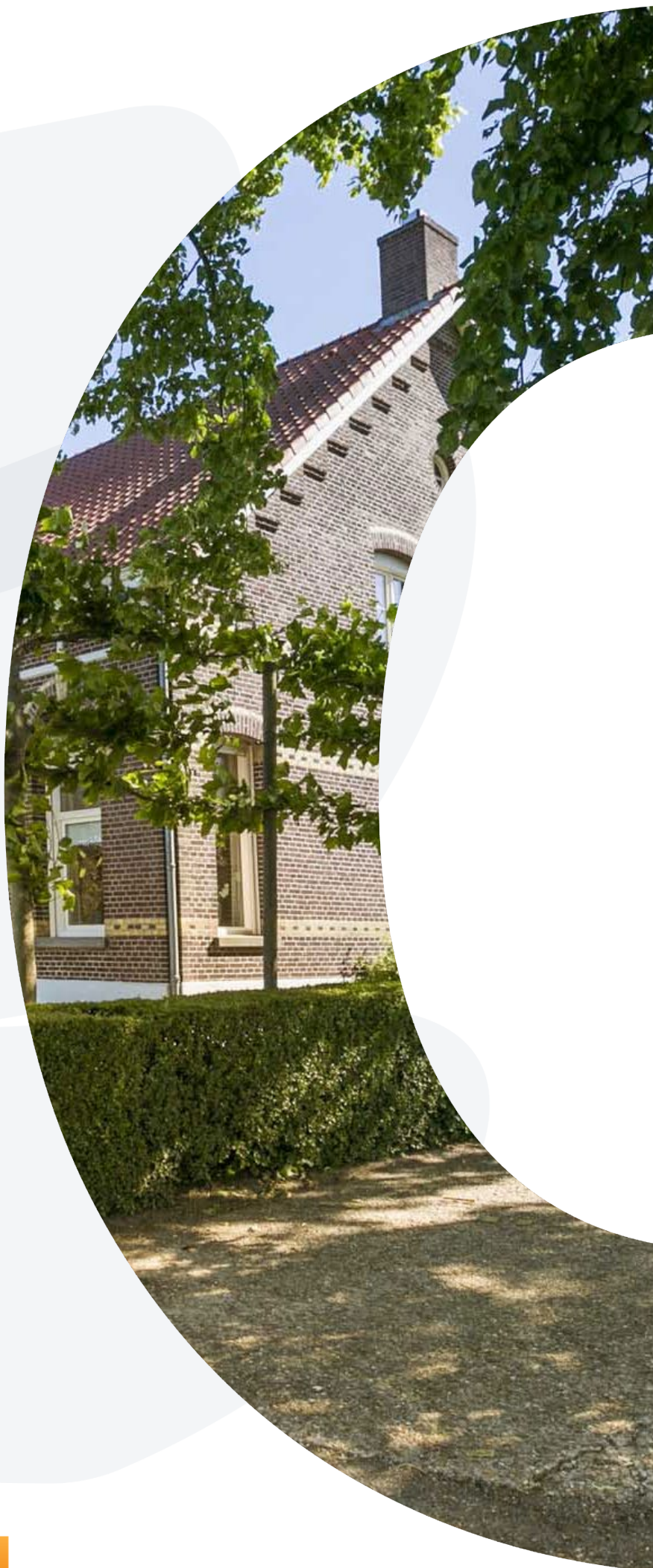
**WOONBOERDERIJ AAN DE
VINKENBROEKSESTRAAT 33
IN ROOSENDAAL**

Kenmerk
60358811

Overwater
Rentmeesterskantoor BV
Kerkstraat 54
3291 AM Strijen

078-6749494
info@ovtr.nl

OVTR.NL



Overwater Rentmeesterskantoor biedt namens de eigenaar vrijblijvend te koop aan de hierna omschreven woonboerderij met aanbouw, tuinhuis, twee landbouwschuren, siertuin, erf en ondergrond, ter grootte van 6.825 m², staande en gelegen aan de Vinkenbroeksestraat 33 te Roosendaal. Het object betreft een gemeentelijk monument.

OMGEVING

Het object is gelegen in het buurtschap Vinkenbroek, tussen de kernen van Roosendaal en Wouw, in de gemeente Roosendaal (provincie Noord-Brabant).

De Vinkenbroeksestraat verbindt Roosendaal met Wouw en ligt in een open, overwegend, agrarisch gebied. Het aangeboden object ligt in de hoek tussen de Vinkenbroeksestraat en het Hollewegje, nabij de fietsverbinding F58.

WONING

bouwjaar	1906 (bron: BAG-viewer)
inhoud	circa 1.331 m ³ (bron: meetrapport)
oppervlakte	circa 350 m ² (bron: meetrapport)
renovaties	2010 nieuw dak, 2014 opnieuw gevoegd
fundering	op staal gefundeerd
kelder	aanwezig
constructie	traditioneel
gevels	opgetrokken in metselwerk met spouwmuur
vloerconstructie	betonvloer begane grond en 1 ^e verdieping; houten zoldervloer
kapconstructie	houten spanten
thermische isolatie	dak: aanwezig gevel: aanwezig beglazing: aanwezig vloeren: deels aanwezig
puien en kozijnen	kunststof voorzien van isolatieglas
plafonds	gipsplatenplafond, hoogbouw beneden stucwerk
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom goed
indeling	Begane grond: achterentree, wasruimte, badkamer met ligbad, douche en wastafel, CV-ruimte met CV-installatie (2012), toiletruimte, bijkeuken, woonkeuken voorzien van keuken met moderne inbouwapparatuur en plavuizenvloer, hal met plavuizenvloer, woonkamer met en suite, kelder, opkamer met wastafel, slaapkamer, kantoorruimte en trapopgang. Eerste verdieping: overloop, drie slaapkamers met vaste kasten, trapopgang naar zolder. Tweede verdieping: open ruimte.











LANDBOUWSCHUUR I

bouwaard	landbouwschuur
gebruik	opslagruimte
bouwjaar	1906 (bron: anderszins)
oppervlakte (bvo)	circa 310 m ²
nokhoogte	circa 10 m
gothoogte	circa 4 m
renovaties	niet recent
fundering	niet onderheid
kelders	niet aanwezig
constructie	traditionele bouwaard
gevels	opgetrokken in metselwerk met spouwmuur
deuren	houten loop- en draaideuren (boogvorm)
vloerconstructie	betonvloer, betonnen zoldervloer
kapconstructie	houten spanten, houten gordingen, trespa overstekken
dakbedekking	dakpannen; 26 zonnepanelen
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom goed
indeling	bergruimte, bargelegenheid, opslagruimte, twee paardenboxen, open zolder

LANDBOUWSCHUUR II

bouwaard	landbouwschuur
gebruik	opslagruimte
bouwjaar	1951 (bron: anderszins)
oppervlakte (bvo)	circa 400 m ²
nokhoogte	circa 10 m
gothoogte	circa 4 m
renovaties	niet recent
fundering	niet onderheid
kelders	aanwezig, circa 410 m ³
constructie	traditionele bouwaard
gevels	opgetrokken in metselwerk met spouwmuur
deuren	houten loop- en draaideuren (boogvorm)
vloerconstructie	betonvloer



kapconstructie	gelijmde houten spanten en deels stalenspantbenen houten gordingen met aflat
dakbedekking	riet onderlaten, dakpannen
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom goed
indeling	garage, open ruimte, aflat voorzien van roostervloer met ligboxen





TUIN, ERF EN WEILAND

siertuin	goed onderhouden siertuin met diverse perken, planten, gazon en bomen
tuinhuis	aanwezig (hobbyveestalling)
aantal inritten	één
hekwerken	niet aanwezig
terreinverlichting	aanwezig
verhardingen	asfaltbeton, gestort beton en klinkers
mestopslag	aanwezig uitgevoerd met gestort beton
kwaliteit	goed



NUTSVOORZIENINGEN

Het object is aangesloten op gas, water, elektriciteit (220/380), riolering, telefoon en glasvezel.

ENERGIELABEL

Het woonobject heeft het energielabel D toegekend gekregen per 19 november 2023.



KADASTRALE INFORMATIE

Het perceel is kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Roosendaal en Nispen	C	360	6.825 m ²
totaal groot			6.825 m ²

Bijlage 1: kadastraal uittreksel en GIS-kaarten (topografische kaart en luchtfoto)

LIGGING

Het perceel is gelegen in het buitengebied van Roosendaal, in het buurtschap Vinkenbroek.

HERINRICHTINGSRENTE

Het aangeboden perceel is belast met een herinrichtingsrente van € 3,95 met als eindjaar 2026.

ZAKELIJKE RECHTEN

Het perceel is belast met de navolgende zakelijke rechten:

- het object is aangewezen als gemeentelijk monument.
- een Opstalrecht Nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel ten behoeve van TenneT TSO BV, statutaire zetel te Arnhem.

Voor zover uit de laatste verkrijgingsakten is gebleken, rusten er geen andere beperkte rechten, erfdienstbaarheden of enig andere lasten of beperkingen uit overeenkomst op het perceel.

BESTEMMING

Voor het vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Roosendaal en Nispen', vastgesteld door de raad op 2 november 2016.

Het getaxeerde object heeft in dit bestemmingsplan de bestemming:

Hoofdbestemming Agrarisch. Sub-bestemmingen Waarde Archeologie 2.

Functieaanduidingen: bouwvlak, specifieke vorm van agrarisch-veehouderij.

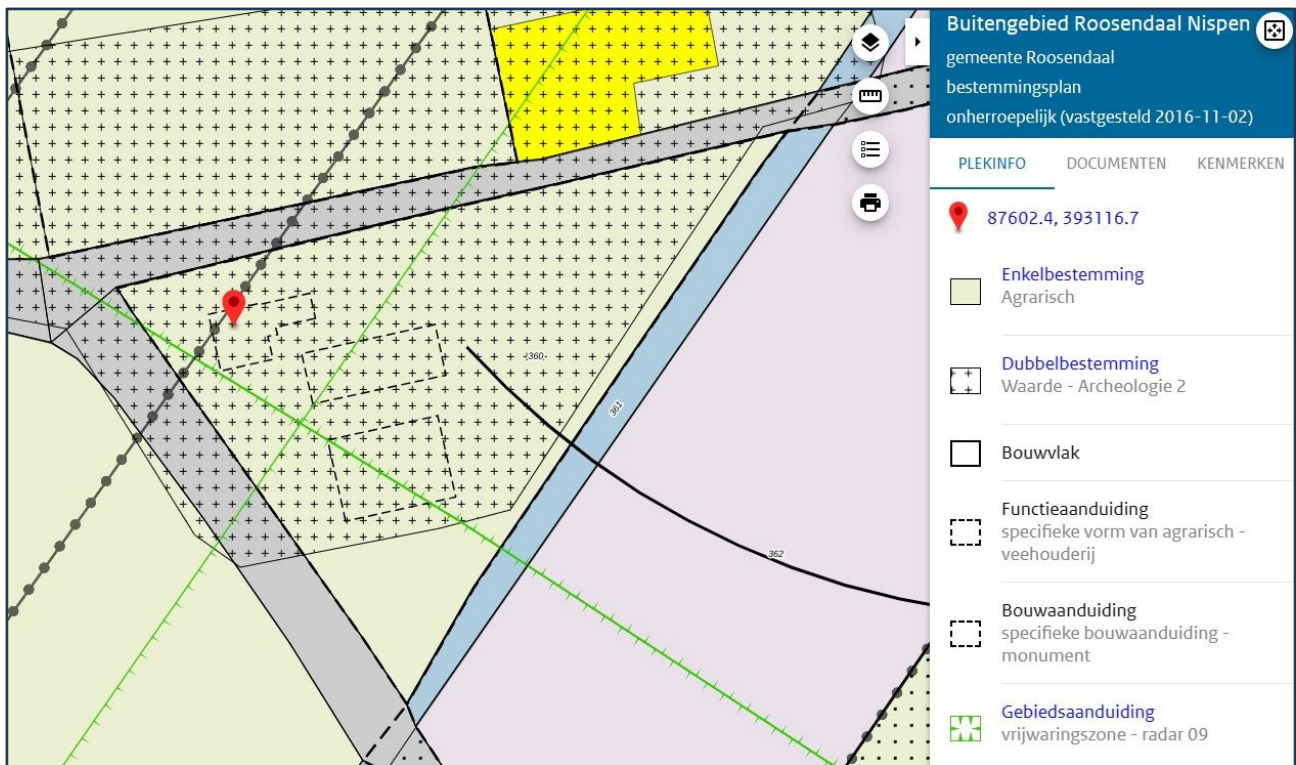
Bouwaanduiding: specifieke bouwaanduiding: monument.

Gebiedsaanduiding: vrijwaringszone radar 08 en 09 en buisleidingenstraat.

Voor een deel van de tuin is ook het inpassingsplan Zuid-West 380 kV Oost vastgesteld op 12 juli 2022 van toepassing.

De dubbelbestemming luidt: Leiding- Hoogspanningsleiding 150/380 kV.





Bijlage 2: uittreksel van de bestemmingsplanvoorwaarden

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN/UITSLUITINGSCLAUSULE

Tennet is voornemens het tracé 380 kV Rilland-Tilburg te gaan realiseren. Daarvoor is een inpassingsplan vastgesteld.

De onderhavige locatie is deels gelegen in de zakelijk rechtstrook behorende bij het Hoogspanningstracé voor 150kV en/of 380 kV leidingen en masten met toebehoren.

Door de toekomstige aanwezigheid van het tracé is de locatie gelegen binnen de magneetveldzone van de combinatie van hoogspanningsleidingen van 150 kV en 380 kV.

In de vraagprijs is rekening gehouden met de komst van het tracé.

Verkoper meldt uitdrukkelijk dat door het reeds gevestigde zakelijk recht voor het 380 kV-tracé met de combinatie van 150/380kV er géén schadevergoeding gevorderd kan worden bij verkoper, Tennet of een andere gelieerde partij. Voor de exacte bepaling wordt verwezen naar de opstal akte, waarin onder andere woordelijk is vermeld:

Opstalhouder op grond van de Overeenkomst zal gelden dat de Grondeigenaar— en diens rechtsopvolger de Opstalhouder niet meer aan zullen spreken tot het — betalen van enige schadevergoeding wegens voorzienbare hinder en/of schade door de aanwezigheid van de Elektriciteitswerken, dan wel wegens waardevermindering aan de Belaste Strook en het Aangrenzend Perceel (voor— wat betreft de woning daaronder begrepen waardevermindering door magneetvelden die mogelijk door de Elektriciteitswerken worden veroorzaakt).

De volledige akte zal onderdeel uitmaken van de koopovereenkomst. Van het model concept opstalakte is een kopie als bijlage aangehecht. Verkoper zal bij een overdracht door koper volledig worden gevrijwaard voor alle mogelijke hinder, overlast of schade in welke vorm dan ook die direct/indirect veroorzaakt wordt



door het Hoogspanningstracé. Verkoper is nimmer aansprakelijk voor de eventuele hinder, overlast en of schade. Koper realiseert zich dat de locatie is gelegen nabij een aan te leggen Hoogspanningstracé.

Bijlage 3: kaart magneetveldzone

BODEMONDERZOEK

Verkoper heeft recent geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. Koper kan voor zijn rekening en risico een verkennend bodem- en grondwateronderzoek laten uitvoeren op het aangeboden perceel.

De milieukundige toestand van bodem- en grondwater moet voldoende zijn voor agrarische exploitatie, dit kan als ontbindende voorwaarde gelden. In de koopovereenkomst zal een clausule worden opgenomen waarin is bepaald dat koper het risico van de bodemkwaliteit van verkoper overneemt.

ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs	€ 875.000,00 kosten koper

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Arno Huysmans, mobiel: 06-13893841 of e-mail: ahuysmans@ovtr.nl.

Bijlage 4: plattegronden

Bijlage 5: kopie energielabel

Bijlage 6: model concept opstalakte

Hoewel deze informatie met bijlagen met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bieding. Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. Het bieden van de vraagprijs houdt niet automatisch in dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of gunning voor, zonder opgaaf van redenen.

Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper alsnog met het voorbehoud instemt. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht met betrekking tot alle onderwerpen die voor hem van belang zijn of kunnen zijn.

In de bijlage treft u situatieschetsen aan. Ook hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De situatieschetsen zijn niet op schaalgrootte.





OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 1

**KADASTRAAL UITTREKSEL
EN GIS-KAARTEN
(TOPOGRAFISCHE KAART EN
LUCHTFOTO)**



Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Roosendaal en Nispen P 360](#)

Kadastrale objectidentificatie: 009240036070000

Locatie Vinkenbroeksestraat 33

4703 SC Roosendaal

BAG identificatie: [1674010000010877](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Kadastrale grootte 6.825 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 87664 - 393110

Omschrijving Wonen (agrarisch)

Erf - tuin

Koopsom XXXXXXXXXX

Koopjaar 2005

Herinrichtingsrente € 3,95

Eindjaar 2026

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)

Is ontleend aan object met BAG identificatie: [1674100000970530](#)

Betrokken bestuursorgaan [gemeente Roosendaal](#)

Datum in werking 30-06-2009

Afkomstig uit stuk [Hyp4 78479/169](#)

Ingeschreven op 07-07-2020 om 09:00

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 30-06-2009

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 87143/151](#)

Ingeschreven op 31-08-2023 om 13:21

Stuk betreffende kwalitatieve verplichting

Is met tekening ingeschreven

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 82115/103](#)

Ingeschreven op 09-09-2021 om 09:00

Verklaring van erfrecht

[Hyp4 15320/91 Breda](#)

Ingeschreven op 15-06-2005 om 09:00

Overig stuk [Hyp4 87143/151](#)

Ingeschreven op 31-08-2023 om 13:21

Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen

Is met tekening ingeschreven

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres [REDACTED]

Geboren [REDACTED]

te [REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk [Hyp4 87143/151](#)

Ingeschreven op 31-08-2023 om 13:21

Vestiging zakelijk recht van opstal nutsvoorzieningen

Is met tekening ingeschreven

Naam gerechtigde [TenneT TSO B.V.](#)

Adres Utrechtseweg 310
6812 AR ARNHEM

Statutaire zetel ARNHEM

KvK-nummer [09155985](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Aantekening recht Rangwisseling

Afkomstig uit stuk [Hyp4 87143/151](#)

Ingeschreven op 31-08-2023 om 13:21

Rangwisseling

Is met tekening ingeschreven



Kenmerk: 60358811|G05|sbe

november 2023

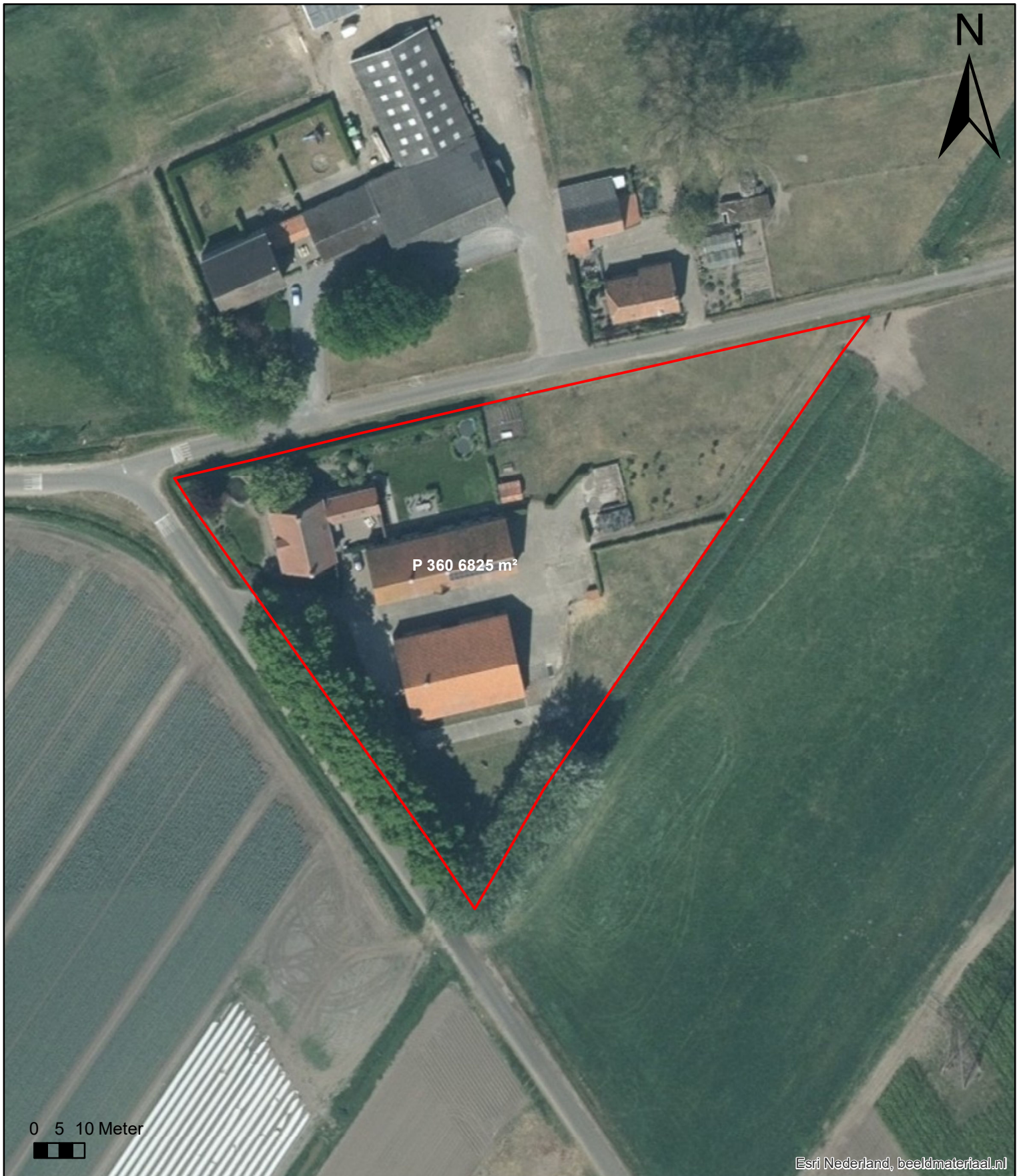
Schaal: 1:10.000

Te verkopen woonboerderij aan de Vinkenbroeksestraat 33 in Roosendaal.

Legenda

Te verkopen boerderij

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.



Esri Nederland, beeldmateriaal.nl



Kenmerk: 60358811|G04|sbe

november 2023

Schaal: 1:1.000

Te verkopen woonboerderij aan de Vinkenbroeksestraat 33 in Roosendaal.

Legenda

 Te verkopen boerderij

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 2

**UITTREKSEL VAN
BESTEMMINGSPLAN-
VOORWAARDEN**



Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn -naast agrarisch grondgebruik- bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde een grondgebonden veehouderij, intensieve veehouderij of paardenhouderij;
- b. overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' tevens een glastuinbouwbedrijf;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' tevens een grondgebonden veehouderij, niet zijnde een intensieve veehouderij;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' een intensieve veehouderij, alsmede een grondgebonden veehouderij;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' tevens een paardenhouderij;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonwerkbedrijf' tevens een agrarisch loonwerkbedrijf;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' tevens kasverkoop; daarnaast is detailhandel in tuingerelateerde artikelen toegestaan tot een maximum oppervlakte van 200 m², met dien verstande dat voor het bedrijf dat is gevestigd aan de Boeiinksestraat 1a te Roosendaal een afwijkend maximum geldt van 500 m²; waarbij voor deze locatie (blijvend binnen dit oppervlak) tevens een bloemen- en plantenshop, alsmede het verkopen van potterie zijn toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij' tevens een zorgboerderij;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens een maatschappelijke voorziening op voorwaarde dat deze niet groter is dan 500 m²;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - boerengolf' tevens boerengolf;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - menpark' tevens een menpark als onderdeel van een paardenhouderij;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - recreatieve nevenactiviteit' tevens een recreatieve nevenactiviteit;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - werktuigbouwkundig en agrarisch technisch hulpbedrijf' tevens een werktuigbouwkundig en agrarisch technisch hulpbedrijf met een maximum oppervlakte van 500 m²;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondverzet, opslag en handel in bestratingsmaterialen' tevens een grondverzetbedrijf, opslag en handel in bestratingsmaterialen;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke van agrarisch - schuilhut' tevens een schuilhut;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' tevens een zend- en ontvangstmast ten behoeve van telecommunicatie;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' tevens een plattelandswoning;

- s. per bouwvlak maximaal één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
 - 1. voor zover de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven binnen het betreffende bouwvlak, maximaal twee bedrijfswoningen zijn toegestaan;
 - 2. voor zover de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is opgenomen, op het betreffende bouwvlak geen bedrijfswoning is toegestaan;
- t. waterhuishoudkundige doeleinden;
- u. kleinschalig kamperen met een maximum van 15 kampeermiddelen (met een niet-permanent karakter) per agrarisch bedrijf, mits de gronden gelegen zijn binnen of in een zone direct grenzend aan het agrarisch bouwvlak;
- v. doeleinden van openbaar nut;
- w. recreatief medegebruik;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals paden, wegen, tuinen, erven, verhardingen en dergelijke.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de bepalingen voor:

- 1. bebouwing binnen bouwvlak;
- 2. bebouwing buiten bouwvlak';
- 3. bebouwing binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - uitbreiding bouwvlak'.

3.2.2 Bebouwing binnen bouwvlak

- a. Agrarische bedrijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.
- b. Per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan. Indien een relatie is aangegeven tussen twee bouwvlakken, is er sprake van een gekoppeld bouwvlak en zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een enkel bouwvlak van toepassing.
- c. Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'monument' geldt met betrekking tot het (ver- en her)bouwen van bouwwerken dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij burgemeester en wethouders ingevolge het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en/of de Erfgoedverordening een vergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering hebben verleend.
- d. Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten' zijn geen gebouwen toegestaan.

e. Agrarische bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen zijn uitsluitend toegestaan binnen bouwvlakken met de aanduiding 'glastuinbouw'. Voor de bedrijfslocatie Westelijke Havendijk 33 te Roosendaal gelden bovendien de aanvullende voorwaarden dat bij uitbreiding van het bedrijf gebruik dient te worden gemaakt van restwarmte op basis van een energetische koppeling met het nabijgelegen afvalverwerkingsbedrijf en de oppervlakte aan netto glasopstanden niet meer mag bedragen dan 12 ha.

f. In afwijking van het bepaalde onder e. zijn teeltondersteunende kassen en permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen binnen alle bouwvlakken toegestaan; deze voorzieningen dienen wel ten dienste te staan aan een boomkwekerij of een vollegrondstuinbouwbedrijf.

g. De oppervlakte van bestaande gebouwen en bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van grondgebonden veehouderijen en intensieve veehouderijen, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning, heeft ten hoogste de omvang van de oppervlakte die:

1. op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering was of;
2. mag worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning of;
3. is gebaseerd op een vóór 21 september 2013 ingediende volledige en ontvankelijke aanvraag voor omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a., Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die in overeenstemming is met het geldende

bestemmingsplan.

h. Binnen gebouwen ten dienste van een grondgebonden veehouderij en een intensieve veehouderij mag ten hoogste één bouwlaag gebruikt worden voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden.

i. Het onder g. bepaalde is niet van toepassing voor:

1. uitbreidingen van nevenfuncties;
2. kleine uitbreidingen tot 100 m²;
3. het oprichten van voerplaten en sleufsilos;

j. De maatvoering van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak is als volgt:

Bedrijfsgebouwen per bouwvlak	Min.	max.
Goothoogte	N.v.t.	7 m.
(Nok)hoogte	N.v.t.	10 m.
Kassen	Min.	Max.
Goothoogte	N.v.t.	7 m.
Goothoogte bij kassen met tweede teeltlaag		11 m.
(Nok)hoogte	N.v.t.	8 m.
(Nok)hoogte bij kassen met tweede teeltlaag		12 m.

Afstand kassen tot woningen (anders dan eigen bedrijfswoning)	25 m.	N.v.t.
Oppervlakte teeltondersteunende kassen	N.v.t.	5.000 m ²
Oppervlakte teeltondersteunende voorzieningen	N.v.t.	5.000 m ²
Bedrijfswoning	Min.	Max.
Goothoogte	N.v.t.	6 m.
(Nok)hoogte	N.v.t.	10 m.
Inhoud	Maximaal 750 m ³ (incl. aangebouwde bijbehorende bouwwerken, tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmasa daarvan als maximum geldt.	
Vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning	Min.	Max.
Gezamenlijke oppervlakte per woning	n.v.t.	100 m ²
(Nok)hoogte	n.v.t.	6 m.
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max.	
Hoogte mestbassins/ mestsilos/waterbassins	12 m.	
Hoogte silo's	15 m.	
Hoogte erfafscheidingen	Voor voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning: 1 m.; Overige: 2 m.	
Hoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m.	
Afstand tot de as van de rijbaan	Min.	

Alle bebouwing (behoudens erfafscheidingen)	15 m.
Afstand tot zijdelingse en achterliggende perceelsgrenzen Alle bebouwing (met uitzondering van terreinafscheidingen)	Min. 3 m.
Schuilhut	maximale oppervlakte 50 m ² en maximale goot- en bebouwingshoogte respectievelijk 3 en 4,5 m.
Zend- en ontvangstmast	40 m.

3.2.3 Bebouwing buiten bouwvlak

a. Op de gronden buiten het agrarisch bouwvlak mogen (voor zover niet anders aangeduid) uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het agrarisch grondgebruik, met inbegrip van teeltondersteunende voorzieningen, worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 4 m., met dien verstande dat:

1. de hoogte van erf- en perceelsafscheidingen maximaal 1,5 m. mag bedragen;
2. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn alleen toegestaan ter plaatse van een differentievlak met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen', met een maximale bouwhoogte van 4m.;
3. het oprichten van voedervoorzieningen zoals sleufsilos en kuilvoerplaten niet is toegestaan;
4. het oprichten van watervoorzieningen zoals waterreservoirs en tanks, niet is toegestaan.

b. Ten behoeve van het recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale hoogte van 2 m.

3.2.4 Bebouwing binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - uitbreiding bouwvlak'

Uitbreiding van een bestaand agrarisch bouwvlak is toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - uitbreiding bouwvlak' op voorwaarde dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. er is aantoonbaar geen sprake van onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- b. er wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit is aantoonbaar verzekerd;
- c. de landschappelijke inpassing omvat tenminste 10 % van de omvang van het totale bouwvlak.
- d. er wordt aangetoond dat de vergroting van het bouwvlak en de te realiseren bebouwing geen nadelige effecten heeft voor Natura 2000-gebieden;
- e. er kan een positief advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen worden overgelegd;
- f. in het geval het gaat om een vergroting van het bouwvlak van een grondgebonden veehouderij of intensieve veehouderij gelden tevens de volgende voorwaarden :
 - 1. er is aangetoond en geborgd dat sprake is van een (ontwikkeling naar en de instandhouding van een) zorgvuldige grondgebonden veehouderij respectievelijk zorgvuldige intensieve veehouderij;
 - 2. er is een zorgvuldige dialoog is gevoerd gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling;
 - 3. er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de grondgebonden veehouderij of de intensieve veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
 - 4. er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage voor het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM₁₀) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
 - 5. er wordt voldaan aan de in 3.2.2 opgenomen bouwregels;
- g. in het geval het gaat om een vergroting van het bouwvlak van een glastuinbouwbedrijf gelden tevens de volgende voorwaarden:
 - 1. de maximale omvang van het totale bedrijf mag niet meer bedragen dan 3,5 ha. waarvan maximaal 3 ha. netto glasopstand voor het gehele bedrijf is toegestaan;
 - 2. er is een zorgvuldige dialoog gevoerd gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling;
 - 3. er is aangetoond dat de uitbreiding noodzakelijk is om de continuïteit van het bedrijf voor langere termijn te waarborgen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Nieuwe agrarische bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.1](#) voor het oprichten van een bedrijfswoning binnen bouwvlakken waar geen bedrijfswoning is toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bedrijfswoning is noodzakelijk in verband met blijvend toezicht op het bedrijf;
- b. de omvang van het bedrijf is zodanig, dat de continuïteit verzekerd is;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 750 m³;
- d. er is aantoonbaar geen sprake van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- e. verlening van omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
- f. alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, wordt advies gevraagd aan de Adviescommissie Agrarische bouwaanvragen;
- g. een nieuwe bedrijfswoning is niet mogelijk indien reeds eerder een bedrijfswoning tot het betreffende agrarisch bedrijf heeft behoord.

3.3.2 Hoogte

Burgemeester en wethouders kunnen, indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.2.2](#) voor:

- a. het bouwen van bedrijfsgebouwen met een goothoogte van maximaal 9 meter en/of een hoogte van maximaal 12 meter;
- b. het bouwen van kassen met een goothoogte van maximaal 9 meter en een hoogte van maximaal 10 meter;
- c. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij de maximale hoogte niet meer **mag** bedragen dan 15 meter.

3.3.3 Afstand bebouwing tot as rijbaan en achterliggende en zijdelingse perceelsgrenzen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.2.2](#) voor het oprichten van bebouwing op minder dan 15 m. uit de as van de rijbaan, mits sprake blijft van voldoende verkeersveiligheid.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.2.2](#) voor het oprichten van bebouwing op minder dan 3 m. uit de achterliggende en/of zijdelingse perceelsgrens, op voorwaarde dat de landschappelijke kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet worden verminderd en mits daardoor de brandveiligheid van het gebouw en van de omgeving, waaronder mede wordt verstaan de toegankelijkheid van hulpdiensten, niet wordt aangetast.

3.3.4 Bebouwing buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.2.3](#) onder a., sub 3 ten behoeve van het realiseren van voerplaten, sleufsilos en andere voedervoorzieningen -niet zijnde gebouwen- aansluitend op bouwvlakken met de aanduiding 'veehouderij', 'intensieve veehouderij' of 'paardenhouderij' op voorwaarde dat:

- a. het bedrijf vanwege de bedrijfsvoering is aangewezen op de opslag van ruwvoer;
- b. dit noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering;
- c. deze voorzieningen worden gerealiseerd direct aansluitend aan het bouwvlak;
- d. de omvang niet meer bedraagt dan 0,5 ha.;
- e. er aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhis

orische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;

- f. verlening van omgevingsvergunning uitsluitend kan plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd.

3.3.5 Uitbreiding bebouwing ten dienste van grondgebonden veehouderij en intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.2.2](#) onder g. ten behoeve van de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van een grondgebonden veehouderij of een intensieve veehouderij binnen het bestaande bouwvlak op voorwaarde dat:

- a. er is aangetoond en geborgd dat sprake is van een (ontwikkeling naar een) zorgvuldige veehouderij;
- b. een zorgvuldige dialoog is gevoerd gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling;
- c. er wordt aangetoond dat de uitbreiding van de bebouwing geen nadelige effecten heeft voor Natura 2000-gebieden;
- d. er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de grondgebonden veehouderij of de intensieve veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- e. er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage voor het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM₁₀) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
- f. er aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- g. uitbreiding uitsluitend kan plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
- h. **voor de locaties, behorende tot de agrarische bedrijven, welke nader zijn aangeduid als Locaties Agrarische bedrijven groep 3 in de hierop betrekking hebbende bijlage bij de**

regels, is het bepaalde in dit artikellid 3.3.5 alleen van toepassing indien is aangetoond dat het bedrijf in voldoende mate grondgebonden is; van toepassing zijn de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant vastgestelde "Nadere regels Verordening ruimte - Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij", zoals deze gelden op het moment van ontvangst van een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning;

i. het bepaalde in dit artikellid 3.3.5 is niet van toepassing op de locaties Haiinksestraat 1a en 6c Roosendaal.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Gebruik van opstallen ten behoeve van uitbreiding bestaande veestapel

Het gebruik van (nieuwe) opstallen ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande veestapel waarbij een toename plaatsvindt van de ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf als gevolg waarvan de kwaliteit van de natuurlijke habitat en habitatsoorten kan verslechteren of sprake is van nadelige effecten voor Natura 2000-gebieden, is niet toegestaan.

3.4.2 Gebruik van bestaande opstallen voor de uitoefening van de veehouderij

Bij een gebruikswijziging van bestaande gebouwen, gericht op het in gebruik nemen van deze gebouwen voor de uitoefening van de veehouderij gelden de volgende voorwaarden:

- a. er is aangetoond en geborgd dat sprake is van een (ontwikkeling naar een) zorgvuldige veehouderij;
- b. een zorgvuldige dialoog is gevoerd gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling;
- c. er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de grondgebonden veehouderij of de intensieve veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- d. er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage voor het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
- e. er is aantoonbaar geen sprake van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden.

3.4.3 Opslag

Het is, met uitzondering van het tijdelijk opslaan van (droge) mest op de kopakker, niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, tenzij dit gebruik plaatsvindt ten dienste van de bestemming en binnen het agrarische bouwvlak; naast het agrarisch bedrijf is inpandige statische opslag toegestaan als nevenactiviteit tot een maximale vloeroppervlakte van 400 m²; inpandige statische opslag is niet toegestaan in kassen.

3.4.4 Be- en/of verwerken van goederen en producten

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor het bedrijfsmatig vervaardigen, verwerken of herstellen van goederen en/of be- of verwerken van producten, tenzij sprake is van het be- en verwerken (o.a. verkoopklaar maken) van bedrijfseigen agrarische producten.

3.4.5 Bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en afhankelijke woonruimte

Het is niet toegestaan de bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, tenzij het mantelzorg betreft.

3.4.6 Bijzondere woonvorm

Het is niet toegestaan om gebouwen en andere bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor bijzondere woonvormen.

3.4.7 Detailhandel

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als detailhandel, behoudens ondergeschikte detailhandel in streekgebonden en agrarisch gerelateerde producten waarbij het verkoopvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 100 m² en met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'detailhandel'.

3.4.8 Smart- en growshops, groothandel in smart- en growproducten en belwinkels

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken als smart- en/of growshop en/of groothandel in smart- en growproducten en /of belwinkel.

3.4.9 Aan-huis-gebonden-beroep- of bedrijfsmatige activiteiten

Gebruik van ruimten in de woning ten behoeve van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning inclusief bijbehorende bouwwerken, die voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten nodig is, behoudt in overwegende mate de woonfunctie, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en maximaal 50 m² van de bijbehorende bouwwerken mag worden aangewend voor de uitoefening van de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het gebruik ten behoeve van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten levert geen hinder voor het woonmilieu op en doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de buurt, waarbij in ieder geval geen gebruik mag plaatsvinden dat nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken en als zodanig is opgenomen in artikel 1.1, derde lid, van de Wet milieubeheer, zoals van kracht is op het tijdstip van het in ontwerp terinzage leggen van dit bestemmingsplan;
- c. de aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten hebben geen publieksgericht karakter;

- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer en/of leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk;
- e. detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;

3.4.10 Spuitvrije zone

- a. Bij de agrarische activiteit 'fruitteelt' (open fruitbomenteelt) geldt ten opzichte van spuitgevoelige functies een spuitvrije zone van 50 m., waarbinnen toepassing van (chemische) gewasbeschermingsmiddelen en biociden niet is toegestaan.
- b. Onder spuitgevoelige functies worden in dit kader verstaan: functies waar mensen herhaaldelijk langere tijd verblijven en daarmee grote kans lopen op blootstelling aan bestrijdingsmiddelen, zoals woningen, recreatiewoningen en kampeerterreinen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen (waar kinderen (tot 15 jaar) langdurig verblijven), alsmede de erven bij woningen en buitenruimten bij scholen, crèches en kinderopvangplaatsen, met uitzondering van een woning die hoort bij de inrichting ten behoeve waarvan het spuiten plaatsvindt.

3.4.11 Bedrijfslocatie Westelijke Havendijk 33 te Roosendaal

Voor de bedrijfslocatie Westelijke Havendijk 33 te Roosendaal geldt dat het niet is toegestaan om de gronden en opstallen te gebruiken voor glastuinbouw, tenzij gebruik wordt gemaakt van restwarmte die beschikbaar is via een energetische koppeling met het nabijgelegen afvalverwerkingsbedrijf.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Gebruik van opstallen ten behoeve van uitbreiding bestaande veestapel

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.4.1](#) in die zin dat bij een uitbreiding van de veestapel op een agrarisch bedrijf de ammoniakemissie toeneemt, mits:

- a. bij gebruik van nieuwe stalruimte het in aanmerking komende beste beschikbare stalsysteem wordt toegepast om emissie van ammoniak te beperken en de toename van de ammoniakemissie wordt gecompenseerd door middel van mitigerende maatregelen,

of:

- b. anderszins wordt aangetoond dat als gevolg daarvan de kwaliteit van de natuurlijke habitat en habitatsoorten niet zal verslechteren en geen sprake is van nadelige effecten voor Natura 2000-gebieden.

Onder een mitigerende maatregel als hiervoor bedoeld wordt mede begrepen:

- a. compensatie door middel van een minimaal gelijkwaardige afname van de bestaande depositie op hetzelfde kwetsbare gebied, afkomstig van één of meer andere agrarische bedrijven;

- b. compensatie door middel van het realiseren van een minimaal gelijkwaardige vermindering van de kwetsbaarheid van de betreffende habitat, door het (doen) treffen van inrichting- en beheermaatregelen.

3.5.2 Paardenhouderij als nevenactiviteit

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.4](#) teneinde een paardenhouderij als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- c. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 1000 m²;
- d. paardenbakken (buitenrijbakken) mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- f. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- j. er wordt aangetoond dat de paardenhouderij als nevenactiviteit geen nadelige effecten heeft voor Natura 2000-gebieden.

3.5.3 Agrarisch verwant bedrijf/ agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.4](#) ten behoeve van nevenactiviteiten teneinde een vorm van agrarisch verwant bedrijf of agrarisch technisch hulpbedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- c. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 1000 m²;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- e. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;

- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

3.5.4 Zorgverlenende nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.4](#) ten behoeve van nevenactiviteiten teneinde bedrijfsmatige nevenactiviteiten in de vorm van zorgverlening op sociaal, fysiek of psychisch vlak, alsmede educatieve nevenfuncties zoals het geven van praktijklessen, klasseboeren, cursussen/trainingen over de agrarische sector en het buitengebied, alsmede kinderopvang op de boerderij toe te staan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- c. de vloeroppervlakte, die wordt aangewend voor deze nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 500 m²;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

3.5.5 Recreatieve nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.4](#) ten behoeve van nevenactiviteiten, teneinde als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theehuis, boerengolf, ambachtelijke ijs- of kaasmakerij, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities, bed & breakfastvoorzieningen, het organiseren van kinderfeestjes, toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. verblijfs recreatieve activiteiten zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bed en breakfast en/of vakantieappartementen; kampeermiddelen en stacaravans zijn niet toegestaan;
- c. voor bed & breakfast voorzieningen mogen maximaal 5 kamers (voor maximaal 10 personen) worden aangewend;
- d. er zijn maximaal 5 vakantieappartementen per agrarisch bedrijf toegestaan;
- e. maneges zijn niet toegestaan;

- f. er vindt geen uitbreiding van het bouwvolume ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- g. de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor recreatieve nevenactiviteiten, mag niet meer bedragen dan 500 m²; dit is niet van toepassing ten aanzien van boerengolf;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- k. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- l. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- m. ten behoeve van de nevenactiviteit is ondersteunende horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d.;
- n. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de nevenactiviteit gerelateerde vorm.

3.5.6 Inpandige statische opslag

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.4.3](#) teneinde een grotere vloeroppervlakte ten behoeve van inpandige statische opslag toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
- b. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- c. de vloeroppervlakte van de bebouwing, die wordt aangewend voor de nevenactiviteit, mag niet meer bedragen dan 1000 m²;
- d. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- e. de milieubelasting mag niet toenemen;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. het gebruik mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

3.5.7 Kampeerterrein

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.1](#) teneinde een kampeerterrein toe te staan met maximaal 25 kampeermiddelen, met de daarvoor noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er kunnen per agrarisch bedrijf maximaal 25 kampeermiddelen worden toegestaan;
- b. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, toercaravans e.d.); hiervan kan worden afgeweken indien sprake is van een kampeerterrein met minimaal 15 standplaatsen voor niet- permanente kampeermiddelen; in dat geval zijn maximaal 5 stacaravans/chalets toegestaan;
- c. de kampeermiddelen mogen worden geplaatst binnen het bouwvlak of in een zone direct grenzend aan het bouwvlak; stacaravans/chalets zijn enkel binnen het bouwvlak toegestaan;
- d. de sanitaire voorzieningen mogen maximaal 250 m² bedragen en dienen waar mogelijk binnen de gebouwen te worden ingericht;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- g. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, dienaangaande dient een beplantingsplan te worden overlegd;
- h. bij het plaatsen van de kampeermiddelen dient een minimale afstand van 50 m tot geluidgevoelige bestemmingen in acht te worden genomen;
- i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- j. permanente bewoning of huisvesting van (tijdelijke) werknemers is niet toegestaan.

3.5.8 Huisvesting tijdelijke werknemers agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.1](#) ten behoeve van tijdelijke huisvesting van werknemers (arbeidsmigranten), mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de tijdelijke huisvesting van werknemers is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- b. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- c. het aantal te huisvesten werknemers bedraagt per bedrijf niet meer dan 50;
- d. de huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;
- e. zelfstandige bewoning is niet toegestaan;
- f. de huisvesting vindt plaats in de bedrijfswoning of in een bedrijfsgebouw;
- g. in afwijking van het onder f. bepaalde, is het toegestaan per bedrijf huisvesting te bieden in maximaal 5 woonunits of stacaravans voor een periode van maximaal 6 maanden op voorwaarde dat:
 1. de bebouwingshoogte van een woonunit c.q. stacaravan bedraagt niet meer dan 3 m.;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de woonunits c.q. stacaravans niet meer mag bedragen dan 600 m²;
 3. de woonunits c.q. stacaravans worden binnen het bouwvlak geplaatst en niet binnen het bedrijfsgebouw;
 4. zorg gedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing;

5. gemotiveerd wordt aangegeven waarom huisvesting in een bedrijfswoning of in een bedrijfsgebouw niet mogelijk of niet wenselijk is;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. parkeergelegenheid wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd, waarbij als minimum-parkeernorm geldt: 1 parkeerplaats per 3 huisvestingsplaatsen;
- j. alvorens met een omgevingsvergunning afgeweken wordt, wordt een verzoek getoetst aan het aspect externe veiligheid wanneer de aanvraag betrekking heeft op een locatie die is gesitueerd binnen het invloedsgebied van een (ondergrondse) buisleiding(enstrook). Daarbij worden in ieder geval binnen de 10^{-6} contour van het Plaatsgebonden Risico (PR) geen kwetsbare bestemmingen toegestaan. In voorkomende gevallen zal ook de leidingbeheerder worden geconsulteerd. Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt de brandweer om advies gevraagd;
- k. alvorens met een omgevingsvergunning afgeweken wordt, wordt vooraf advies gevraagd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- l. alle omgevingsvergunningen worden minimaal één keer per 5 jaar gecontroleerd op noodzaak, daarbij wordt advies gevraagd aan Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen, waarbij in ieder geval de omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

3.5.9 Huisvesting tijdelijke werknemers agrarische bedrijven langer dan zes maanden

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.1](#) ten behoeve van tijdelijke huisvesting van werknemers (arbeidsmigranten) voor een periode van maximaal 9 maanden, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de tijdelijke huisvesting van werknemers is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- b. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- c. het aantal te huisvesten werknemers bedraagt per bedrijf niet meer dan 50;
- d. er kan aannemelijk worden gemaakt dat de inzet van tijdelijke werknemers gedurende een langere periode dan 6 maanden per kalenderjaar noodzakelijk is in verband met de specifieke bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf;
- e. zelfstandige bewoning is niet toegestaan;
- f. de huisvesting voor een periode langer dan 6 maanden vindt plaats in de bedrijfswoning of in een bedrijfsgebouw;
- g. in afwijking van het onder f. bepaalde, is het toegestaan per bedrijf huisvesting te bieden in maximaal 5 woonunits of stacaravans op voorwaarde dat:
 1. de bebouwingshoogte van een woonunit c.q. stacaravan bedraagt niet meer dan 3 m.;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van de woonunits c.q. stacaravans niet meer mag bedragen dan 600 m²;
 3. de woonunits c.q. stacaravans worden binnen het bouwvlak geplaatst en niet binnen het bedrijfsgebouw;

4. zorg gedragen wordt voor een goede landschappelijke inpassing;
5. gemotiveerd wordt aangegeven waarom huisvesting in een bedrijfswoning of in een bedrijfsgebouw niet mogelijk of niet wenselijk is;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. parkeergelegenheid wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd, waarbij als minimum-parkeernorm geldt: 1 parkeerplaats per 3 huisvestingsplaatsen;
- j. alvorens met een omgevingsvergunning afgeweken wordt, wordt een verzoek getoetst aan het aspect externe veiligheid wanneer de aanvraag betrekking heeft op een locatie die is gesitueerd binnen het invloedsgebied van een (ondergrondse) buisleiding(enstrook). Daarbij worden in ieder geval binnen de 10^{-6} contour van het Plaatsgebonden Risico (PR) geen kwetsbare bestemmingen toegestaan. In voorkomende gevallen zal ook de leidingbeheerder worden geconsulteerd. Voor de verantwoording van het groepsrisico wordt de brandweer om advies gevraagd;
- k. alvorens met een omgevingsvergunning afgeweken wordt, wordt vooraf advies gevraagd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- l. alle omgevingsvergunningen worden minimaal één keer per 5 jaar gecontroleerd op noodzaak, daarbij wordt advies gevraagd aan Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen, waarbij in ieder geval de omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

3.5.10 Mestverwerking en biovergisting

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.4.4](#), teneinde als nevenactiviteit vergisting van mest en/of andere organische restproducten en energiegewassen in biovergistingsinstallaties toe te staan en/of ver- of bewerking van mest zonder vergisting, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak, waarbij het uitsluitend mag gaan om een ter plaatse gevestigde veehouderij;
- b. be- of verwerking van mest en/of andere genoemde producten is toegestaan tot een capaciteit van maximaal 25.000 ton op jaarbasis;
- c. mest en/of andere restproducten mogen uitsluitend afkomstig zijn van het eigen bedrijf en de mestverwerking is uitsluitend mogelijk ten behoeve van het op dezelfde locatie gevestigde bedrijf;
- d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- e. detailhandel ten behoeve van deze nevenactiviteit is niet toegestaan;
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- i. er wordt aangetoond dat de uitbreiding van de bebouwing geen nadelige effecten heeft voor Natura 2000-gebieden;

- j. het bepaalde in dit artikellid is niet van toepassing voor zover betreft locaties, behorende tot de agrarische bedrijven, welke nader zijn aangeduid als Locaties Agrarische bedrijven groep 1. in de hierop betrekking hebbende bijlage bij de regels.

3.5.11 Afwijking afstand spuitvrije zone

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [3.4.10](#) voor het toestaan van spuiten met gewasbeschermingsmiddelen en biociden op een kortere afstand dan 50 m. ten opzichte van spuitgevoelige functies, op voorwaarde dat aangetoond wordt dat door het treffen van adequate voorzieningen, zoals het aanbrengen van fysieke scheidingen zoals windhagen of muren, en/of de gehanteerde spuittechniek zich geen chemische bestrijdingsmiddelen buiten de boomgaard c.q. het perceel kunnen verspreiden.

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

3.6.1 Verbod

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen en paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen of halfverhardingen met een totale oppervlakte van meer dan 200 m²;
- b. het aanbrengen van boven- of ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies.

3.6.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het onder [3.6.1](#) bepaalde geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. welke plaatshebben op een agrarisch bouwvlak;
- b. waarvoor vóór het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- c. die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. die het normale onderhoud en de normale agrarische bedrijfsvoering betreffen.

3.6.3 Toelaatbaarheid

De werkzaamheden zijn toelaatbaar indien:

- a. door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de aanwezige waarden van de gronden niet onevenredig worden aangetast;
- b. de werken of werkzaamheden noodzakelijk zijn in verband met de agrarische bedrijfsvoering, dan wel in verband met het recreatief medegebruik.

3.7 Wijzigingsbevoegdheden

3.7.1 Nieuwvestiging agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen teneinde nieuwvestiging toe te staan van een agrarisch bedrijf, niet zijnde een (zorgvuldige) intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf, door middel van het duiden van een nieuw bouwvlak, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwvestiging is noodzakelijk vanwege een groot openbaar belang;
- b. er is aantoonbaar verzekerd dat er elders daadwerkelijk een gelijkwaardige ruimtelijke ontwikkeling planologisch, juridisch en feitelijk wordt opgeheven;
- c. er is aangetoond dat juridische of feitelijke mogelijkheden voor vestiging op een bestaand bouwperceel in de gemeente en in omliggende gemeenten ontbreken;
- d. er is vanwege de nieuwvestiging aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- e. er is aangetoond dat ruimtelijk-economische belangen voor de langere termijn aanwezig zijn;
- f. er aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- g. de landschappelijke inpassing omvat tenminste 10 % van de omvang van het bouwvlak;
- h. het bouwvlak mag niet groter zijn dan 1,5 ha.;
- i. de bouwregels opgenomen in [3.2](#) zijn van overeenkomstige toepassing;
- j. ingeval het gaat om de nieuwvestiging en de instandhouding van een zorgvuldige grondgebonden veehouderij of paardenhouderij wordt op het nieuwe bouwvlak de aanduiding 'veehouderij' c.q. 'paardenhouderij' toegevoegd;
- k. er wordt aangetoond dat de nieuwvestiging geen nadelige effecten heeft voor Natura 2000-gebieden;
- l. van de wijzigingsbevoegdheid wordt pas gebruik gemaakt indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
- m. alvorens gebruik gemaakt wordt van de wijzigingsbevoegdheid, wordt vooraf advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen gevraagd;
- n. voor zover het betreft de nieuwvestiging van een grondgebonden veehouderij is het bepaalde in dit artikellid 3.7.1 alleen van toepassing indien is aangetoond dat het bedrijf in voldoende mate grondgebonden is en er tenminste sprake is van een veebezetting van 2,75 GVE per ha. of minder.

3.7.2 Paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen teneinde omschakeling toe te staan van een agrarische bedrijfsvorm naar een paardenhouderij, door middel van het toevoegen van de aanduiding 'paardenhouderij' op het desbetreffende agrarische bouwvlak, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. op de locatie heeft geen sloop van bedrijfsgebouwen plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling 'Ruimte-voor-ruimte';
- b. per bouwvlak is maximaal één paardenhouderij toegestaan;
- c. de omvang van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1,5 ha.;
- d. paardenbakken (buitenrijbakken) mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- e. er mogen geen publieks- of verkeersaantrekkende voorzieningen worden aangelegd;
- f. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. er wordt aangetoond dat de omschakeling naar een paardenhouderij geen nadelige effecten heeft voor Natura 2000-gebieden;
- i. er aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- j. van de wijzigingsbevoegdheid wordt pas gebruik gemaakt indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
- k. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is.

3.7.3 Vergroting/vormverandering agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van een agrarisch bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling; waaronder begrepen het kunnen plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen op het agrarisch bouwvlak
- b. de vergroting van het agrarisch bouwvlak mag als volgt plaatsvinden:
 1. voor grondgebonden en overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven zonder de aanduiding 'veehouderij' en 'intensieve veehouderij' is een vergroting van het bouwvlak tot een omvang van maximaal 1,5 ha. toegestaan;
 2. voor paardenhouderijen is een vergroting van het bouwvlak tot een omvang van maximaal 1,5 ha. toegestaan;

3. voor glastuinbouwbedrijven is een vergroting van het agrarisch bouwvlak toegestaan tot een maximale omvang van 3,5 ha., waarvan maximaal 3 ha. netto glasopstand is toegestaan mits is aangetoond dat de uitbreiding noodzakelijk is om de continuïteit van het bedrijf voor langere termijn te waarborgen en de toelichting een verantwoording bevat dat er een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling;
- c. er wordt aangetoond dat de vergroting van het bouwvlak ten behoeve van een paardenhouderij of een glastuinbouwbedrijf geen nadelige effecten heeft voor Natura 2000-gebieden;
- d. er is aantoonbaar geen sprake van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- e. vergroting en/of vormverandering kan uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
- f. alvorens vergroting en/of vormverandering toe te kunnen staan, wordt vooraf advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen gevraagd met betrekking tot het bepaalde onder a.

3.7.4 Vergroting of vormverandering agrarisch bouwvlak ten behoeve van zorgvuldige grondgebonden veehouderij en zorgvuldige intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van een vergroting en/of vormverandering van een agrarisch bouwvlak met de aanduiding 'veehouderij' en 'intensieve veehouderij' uitsluitend ten behoeve van een zorgvuldige grondgebonden veehouderij of een zorgvuldige intensieve veehouderij, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is aangetoond en geborgd dat sprake is van een (ontwikkeling naar en de instandhouding van een) zorgvuldige grondgebonden veehouderij of zorgvuldige intensieve veehouderij;
- b. het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1,5 ha.;
- c. er is een zorgvuldige dialoog is gevoerd gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling;
- d. bij een vergroting van het bouwvlak omvat de landschappelijke inpassing tenminste 10 % van de omvang van het bouwvlak;
- e. er wordt aangetoond dat de vergroting van het bouwvlak en de te realiseren bebouwing geen nadelige effecten heeft voor Natura 2000-gebieden;
- f. er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de grondgebonden veehouderij of de intensieve veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- g. er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage voor het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM₁₀) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;

- h. geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- i. vergroting en/of vormverandering kan uitsluitend plaatsvinden indien aantoonbaar wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap;
- j. een uitbreiding of vormverandering van een bouwvlak ten behoeve van een zorgvuldige veehouderij dient vanuit een goede leefomgeving inpasbaar te zijn in de omgeving;
- k. alvorens vergroting en/of vormverandering toe te kunnen staan, wordt vooraf advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen gevraagd met betrekking tot het bepaalde onder a;
- l. wijziging van een (zorgvuldige) grondgebonden veehouderij naar een (zorgvuldige) intensieve veehouderij niet mogelijk is;
- m. vergroting van het agrarisch bouwvlak is niet mogelijk voor zover het betreft de intensieve veehouderijlocaties Haiinksestraat 1a en 6c;
- n. voor de locaties, behorende tot de agrarische bedrijven, welke nader zijn aangeduid als Locaties Agrarische bedrijven groep 3 in de hierop betrekking hebbende bijlage bij de regels, is voor zover het betreft de vergroting van een agrarisch bouwvlak het bepaalde in dit artikellid 3.7.4 alleen van toepassing indien is aangetoond dat het bedrijf in voldoende mate grondgebonden is;
van toepassing zijn de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant vastgestelde "Nadere regels Verordening ruimte - Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij", zoals deze gelden op het moment van ontvangst van een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning.

3.7.5 Vestiging van of omschakeling naar een zorgvuldige grondgebonden veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vestiging van of een omschakeling naar en de instandhouding van een zorgvuldige grondgebonden veehouderij op een bouwvlak waar geen (zorgvuldige) veehouderij is gevestigd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is aangetoond en geborgd dat sprake is van (de instandhouding van een) zorgvuldige grondgebonden veehouderij;
- b. het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1,5 ha.;
- c. de ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving, mede gelet op de in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden en volksgezondheid inpasbaar in de omgeving;
- d. een zorgvuldige dialoog is gevoerd gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling;
- e. de landschappelijke inpassing omvat tenminste 10 % van de omvang van het bouwvlak;
- f. er wordt aangetoond dat de vestiging of omschakeling geen nadelige effecten heeft voor Natura 2000-gebieden;
- g. er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de

grondgebonden veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;

h. er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage voor het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM₁₀) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;

i. vestiging of omschakeling is pas mogelijk indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;

j. vestiging van of omschakeling naar een (zorgvuldige) intensieve veehouderij is niet toegestaan;

k. alvorens vestiging van en omschakeling naar een zorgvuldige grondgebonden veehouderij toe te kunnen staan, wordt vooraf advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen gevraagd;

l. voor de locaties, behorende tot de agrarische bedrijven, welke nader zijn aangeduid als Locaties Agrarische bedrijven groep 3 in de hierop betrekking hebbende bijlage bij de regels, is het bepaalde in dit artikellid 3.7.5 alleen van toepassing indien is aangetoond dat het bedrijf in voldoende mate grondgebonden is; van toepassing zijn de door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant vastgestelde "Nadere regels Verordening ruimte - Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij", zoals deze gelden op het moment van ontvangst van een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning.

3.7.6 Differentiatievlak voor permanente teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van het weggelaten van een differentiatievlak voor permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. er is aangetoond dat het niet mogelijk is om de permanente teeltondersteunende voorzieningen binnen het bestaande bouwvlak te realiseren;

b. de situering mag uitsluitend plaats vinden direct grenzend aan een bestaand bouwvlak;

c. de oppervlakte van het differentiatievlak mag niet meer bedragen dan 4 ha.;

d. de bouwhoogte van de voorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 m.;

e. de voorzieningen dienen noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling;

f. er is aantoonbaar geen sprake van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;

g. het weggelaten van differentiatievlak mag uitsluitend plaatsvinden indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;

h. alvorens een differentiatievlak wordt weggelegd wordt vooraf advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen gevraagd met betrekking tot het bepaalde onder e.

i. in afwijking van het bepaalde in lid c. geldt een maximum oppervlakte van 3 ha. voor de locaties, behorende tot de agrarische bedrijven, welke nader zijn aangeduid als

Locaties Agrarische bedrijven groep 1. in de hierop betrekking hebbende bijlage bij de regels.

3.7.7 Wonen - 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming Wonen - 2, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - 1 of Agrarisch met waarden - 2, waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende bestemmingen;
- b. het agrarisch bedrijf ter plaatse dient te zijn beëindigd;
- c. de oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 100 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m² (inclusief te handhaven cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) worden vergroot, met dien verstande dat per 100 m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken telkens minimaal 400 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
- e. er mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de bestaande inhoud van de woning worden vergroot tot maximaal 850 m³, met dien verstande dat per 50 m³ vergroting van de woning telkens minimaal 400 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.
- f. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen en wordt niet in aanmerking genomen indien op de locatie al sloop van de bebouwing heeft plaatsgevonden; dit laatste geldt ook voor de situatie waarin gebruik is gemaakt van de ruimte-voor-ruimteregeling;
- g. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- h. er aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- i. van de wijzigingsbevoegdheid wordt pas gebruik gemaakt indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
- j. de regels van Wonen-2 worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.7.8 Wonen - 2, boerderijsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming Wonen - 2 ten behoeve van de splitsing van de voormalige agrarische bedrijfswoning in twee woningen indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. splitsing is alleen toegestaan indien het agrarische bedrijf wordt beëindigd;
- b. splitsing is alleen toegestaan indien het een woonboerderij betreft, die is aan te merken als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, onder meer ingevolge een

waardering op grond van een daarop van toepassing zijnde monumentenregeling, waarbij geldt dat het behoud of herstel van deze bebouwing is gegarandeerd;

c. wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - 1 of Agrarisch met waarden – 2, waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende bestemmingen;

d. de bouwmassa van de te splitsen woonboerderij (inclusief de inpandige stal/het inpandig deel) dient een inhoud te hebben van minimaal 700 m³;

e. bij splitsing mogen maximaal 2 volwaardige woningen ontstaan met beide een inhoud van minimaal 350 m³;

f. de bestaande bebouwde oppervlakte van de woonboerderij (inclusief de inpandige stal/het inpandig deel) mag niet worden vergroot;

g. het bestaande architectonische karakter van de boerderij mag niet worden aangetast;

h. de oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij beide woningen dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 100 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven;

i. in afwijking van het bepaalde onder h. mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m² (inclusief te handhaven cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) per woning worden vergroot, met dien verstande dat per 100 m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken telkens minimaal 400 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;

j. er mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de bestaande inhoud van de bestaande woonboerderij worden vergroot tot maximaal 850 m³, met dien verstande dat per 50 m³ vergroting van de woonboerderij telkens minimaal 400 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.

k. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen en wordt niet in aanmerking genomen indien op de locatie al sloop van de bebouwing heeft plaatsgevonden; dit laatste geldt ook voor de situatie waarin gebruik is gemaakt van de ruimte-voor-ruimteregeling;

l. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;

m. er aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;

n. van de wijzigingsbevoegdheid wordt pas gebruik gemaakt indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;

o. de regels van Wonen - 2 worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.7.9 Wonen - 2, herbouw/verbouw boerderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming Wonen - 2, ten behoeve van de herbouw/verbouw van de voormalige woonboerderij, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - 1 of Agrarisch met waarden – 2, waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende bestemmingen;

- b. de inhoud van de bestaande woonboerderij mag niet worden vergroot;
- c. het bestaande architectonische karakter van de woonboerderij dient behouden te blijven;
- d. bij herbouw dient de voorgevel van de te herbouwen woonboerderij te wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woonboerderij tenzij een nieuwe situering van de voorgevel in stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig opzicht wenselijker is;
- e. de oppervlakte bijbehorende bouwwerken bij de woonboerderij dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 100 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e. mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 200 m² (inclusief te handhaven cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) worden vergroot, met dien verstande dat per 100 m² vergroting van de toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken telkens minimaal 400 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt;
- g. in afwijking van het bepaalde onder c. mag, ter stimulering van sloop van overtollige bebouwing, bij sloop van voormalige bedrijfsbebouwing de bestaande inhoud van de woonboerderij worden vergroot tot maximaal 850 m³, met dien verstande dat per 50 m³ vergroting van de woonboerderij telkens minimaal 400 m² legaal opgerichte bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.
- h. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen en wordt niet in aanmerking genomen indien op de locatie al sloop van de bebouwing heeft plaatsgevonden; dit laatste geldt ook voor de situatie waarin gebruik is gemaakt van de ruimte-voor-ruimteregeling;
- i. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd, tenzij sprake is van woningsplitsing, in welk geval de voor woningsplitsing geldende voorwaarden, zoals in artikel 3.7.8 vermeld, van overeenkomstige toepassing zijn;
- j. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- k. er aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- l. van de wijzigingsbevoegdheid wordt pas gebruik gemaakt indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
- m. de regels van Wonen - 2 worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.7.10 Plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een bij een agrarisch bedrijf behorende bedrijfswoning te wijzigen in een 'plattelandswoning' teneinde bewoning door derden mogelijk te maken.

3.7.11 Recreatie - 1/Recreatie - 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming Recreatie - 1 en/of Recreatie - 2 teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan met de daarbij behorende gronden voor dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de recreatieve functie dient bezoekers extensief en kleinschalig te zijn;
- b. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- c. hergebruik vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- d. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- e. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven,
- f. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- h. er aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- i. van de wijzigingsbevoegdheid wordt pas gebruik gemaakt indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;;
- j. de regels van Recreatie - 1 en/of Recreatie - 2 worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.7.12 Agrarisch technisch hulpbedrijf en agrarisch verwant bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming Bedrijf - 4 ten behoeve van de vestiging van een agrarisch tehnicshulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- b. de omzetting is slechts toegestaan naar één bedrijf per bouwvlak;
- c. alleen die bedrijven zijn toegestaan die vallen in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- d. hergebruik vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- e. vergroting van het bouwvlak is niet toegestaan, waarbij geldt dat het bestemmingsvlak niet groter mag zijn dan 1,5 ha.;
- f. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- g. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit met een maximum omvang van 200 m²;
- h. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij noodzakelijk voor de specifieke bedrijfsuitoefening;
- i. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven,

- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- l. er aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- m. van de wijzigingsbevoegdheid wordt pas gebruik gemaakt indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
- n. de regels van Bedrijf - 4 worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.7.13 Bedrijf - 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming Bedrijf - 2, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het hergebruik dient te passen in de omgeving;
- b. de omzetting is slechts toegestaan naar één bedrijf per bouwvlak;
- c. alleen die bedrijven zijn toegestaan die vallen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels als bijlage gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven;
- d. hergebruik vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
- e. vergroting van het bouwvlak is niet toegestaan, waarbij geldt dat het bestemmingsvlak niet groter mag zijn dan 1,5 ha.;
- f. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- g. detailhandel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit met een maximum omvang van 200 m²;
- h. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden, tenzij noodzakelijk voor de specifieke bedrijfsuitoefening;
- i. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven,
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- l. er aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- m. van de wijzigingsbevoegdheid wordt pas gebruik gemaakt indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
- n. de regels van Bedrijf - 2 worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.7.14 Bedrijf - 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' te wijzigen in de bestemming Bedrijf - 1 met de functieaanduiding 'opslag' teneinde gebruik van de aanwezige bebouwing uitsluitend toe te staan voor in pandige statische opslag, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de activiteit dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvolume;
- b. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- c. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- d. de vloeroppervlakte van de bebouwing die wordt aangewend, mag niet meer bedragen dan 1.000 m²;
- e. opslag die ten dienste staat van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is uitgesloten;
- f. alleen opslag van naar hun aard statische goederen is toegestaan;
- g. bebouwing die niet noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming (overtollige bebouwing boven 1000 m²) dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is;
- h. detailhandel is niet toegestaan;
- i. de milieubelasting mag niet toenemen;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- k. het gebruik mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- l. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
- m. er aantoonbaar geen sprake is van een onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;
- n. van de wijzigingsbevoegdheid wordt pas gebruik gemaakt indien wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en dit aantoonbaar is verzekerd;
- o. de regels van Bedrijf - 1 worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.7.15 Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden te wijzigen in de bestemming Natuur teneinde natuurontwikkeling toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de natuurontwikkeling vindt plaats ten behoeve van de ontwikkeling van een ecologische verbindingzone c.q. versterking van de ecologische hoofdstructuur;
- b. de inrichting dient zodanig te zijn dat de nabijgelegen agrarische bedrijven geen onevenredige belemmering ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
- c. de regels van Natuur worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.7.16 Bos

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden te wijzigen in de bestemming Bos teneinde bos- en natuurontwikkeling toe te kunnen staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bos- en natuurontwikkeling vindt plaats ten behoeve van de ontwikkeling van een ecologische verbindingszone c.q. versterking van de ecologische hoofdstructuur dan wel als natuur- of boscompensatie;
- b. de inrichting dient zodanig te zijn dat de nabijgelegen agrarische bedrijven geen onevenredige belemmering ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
- c. de regels van Bos worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

3.7.17 Belangenprocedure bij specifieke wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de procedureregels zoals opgenomen in artikel [36](#) in acht te worden genomen.

Artikel 28 Waarde - Archeologie 2

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van middelhoge archeologische waarden.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken, met een grotere oppervlakte dan 500 m² en een grotere diepte dan 0,5 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

28.2.2 Omgevingsvergunning voor bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [28.2.1](#) mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
- c. er worden technische maatregelen getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- d. er wordt archeologisch onderzoek door middel van opgraving uitgevoerd;
- e. de bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

28.2.3 Voorwaarden voor afwijking

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in [28.2.2](#) genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

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

28.3.1 Verbod

Het is op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem;
- b. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- e. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook gerekend wordt diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen, dieper dan 0,5 m.;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;

28.3.2 Uitgezonderde werkzaamheden

Het in [28.3.1](#) vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en beheer betreffen, of;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, of;
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 500 m² en/of een diepte minder dan 0,5 m. beneden maaiveld, of;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

28.3.3 Toelaatbaarheid

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in [28.3.1](#) zijn slechts toelaatbaar indien en voorzover door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan.

28.3.4 Opgraving

Indien het om zwaarwegende redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning de regel verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden.

28.3.5 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in [28.3.1](#) wordt verleend, wordt archeologisch advies ingewonnen bij een archeologische deskundige.

28.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' van de verbeelding te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

33.8 Vrijwaringszone - buisleidingenstraat

33.8.1 Omschrijving

De voor 'Vrijwaringszone-buisleidingenstraat' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd als veiligheidszone als gevolg van de buisleidingenstraat. **Binnen deze zone geldt voor een afstand van 5 m. aan weerszijden van de bestemming "Buisleidingenstraat" een belemmeringenstrook voor buisleidingen, zoals bedoeld in het Bevb, waar het bepaalde in artikel 26.2, 26.3 en 26.4 van overeenkomstige toepassing is, onverminderd het hierna bepaalde onder 33.8.2.**

33.8.2 Bouwregels

Op de gronden, gelegen binnen de als 'Vrijwaringszone-buisleidingenstraat' aangegeven zone mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden gebouwd.

33.8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [33.8.2](#) indien, in relatie tot de naastgelegen buisleidingenstraat, de veiligheid van personen en goederen is afgewogen en het groepsrisico is verantwoord. De beheerder van de buisleidingenstraat is vooraf om advies gevraagd.

33.5 Radarverstoringgebied

33.5.1 Maximale bebouwingshoogte

Ten behoeve van de zonering, welke verband houdt met de nabijheid van de vliegbasis Woensdrecht, geldt de navolgende maximale bebouwingshoogte op basis van het radarverstoringgebied: oplopend van 75 m. tot 113 m. boven NAP (zoals aangegeven op de verbeelding).

33.5.2 Afwijken maximale bebouwingshoogte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel [33.5.1](#) voor het toestaan van aan hogere bebouwingshoogte onder de voorwaarde dat de werking van de radar niet in onaanvaardbare mate wordt verstoord. Voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning dient schriftelijk advies te worden ingewonnen bij het Ministerie van Defensie. [33.5.1](#)



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 3

KAART MAGNEETVELDZONE





VKA2.0.1

Combi 380kV / 150kV

Te amoveren verbinding

Indicatieve mastpunten

Te amoveren masten

Bestaand netwerk

Bestaande 150 kV bovengronds

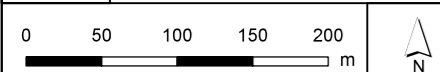
Masten

Kadasterperceel

Magneetveldzone – vka 2.0



Versie	VKA 2.0	Datum	7-7-2022
Schaal	1:5.000	Formaat	A3
Kenmerk	220622_zw0_VKA2_0_1_overzicht_EM.mxd		



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. © TenneT TSO B.V.



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 4

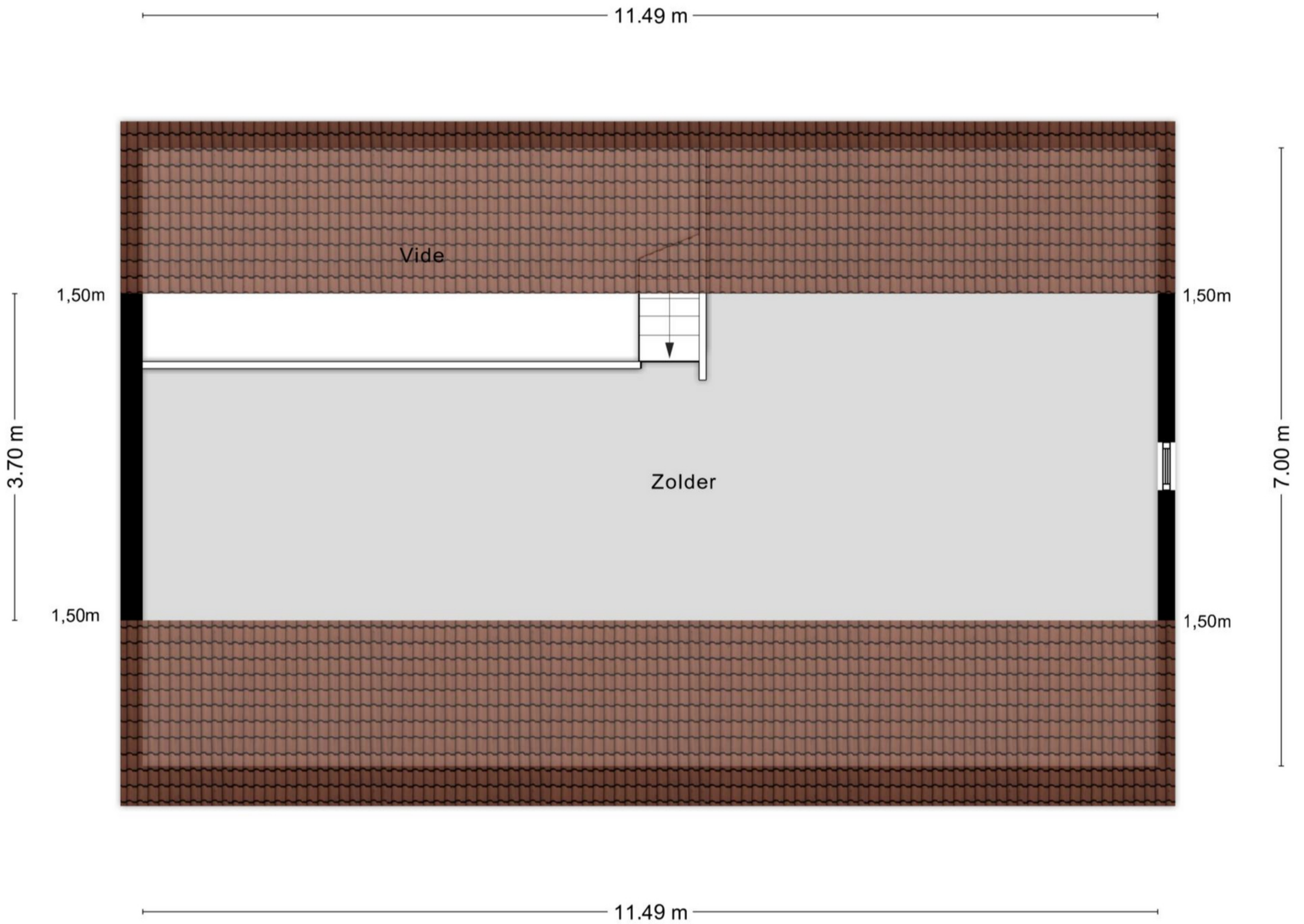
PLATTEGRONDEN



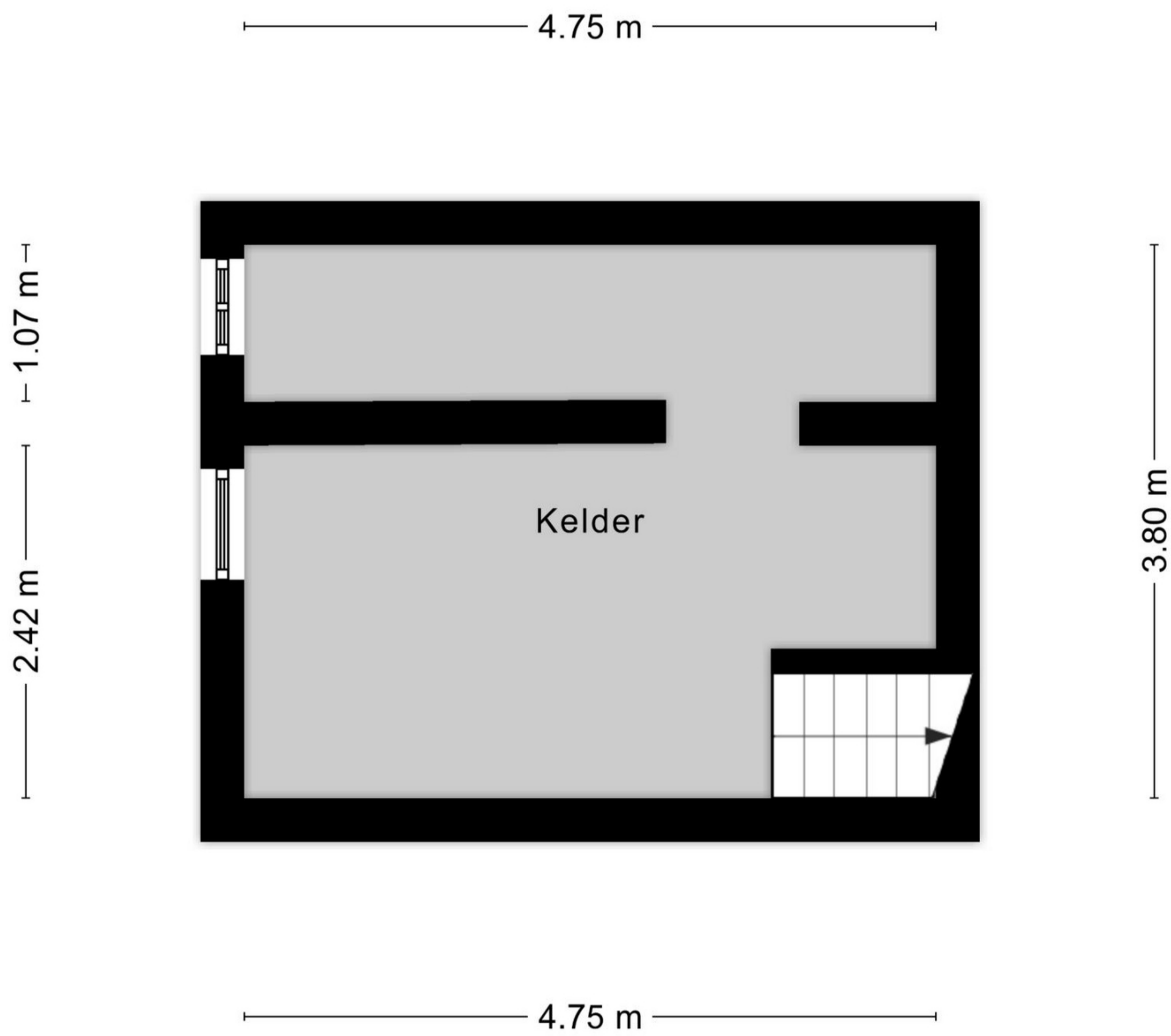




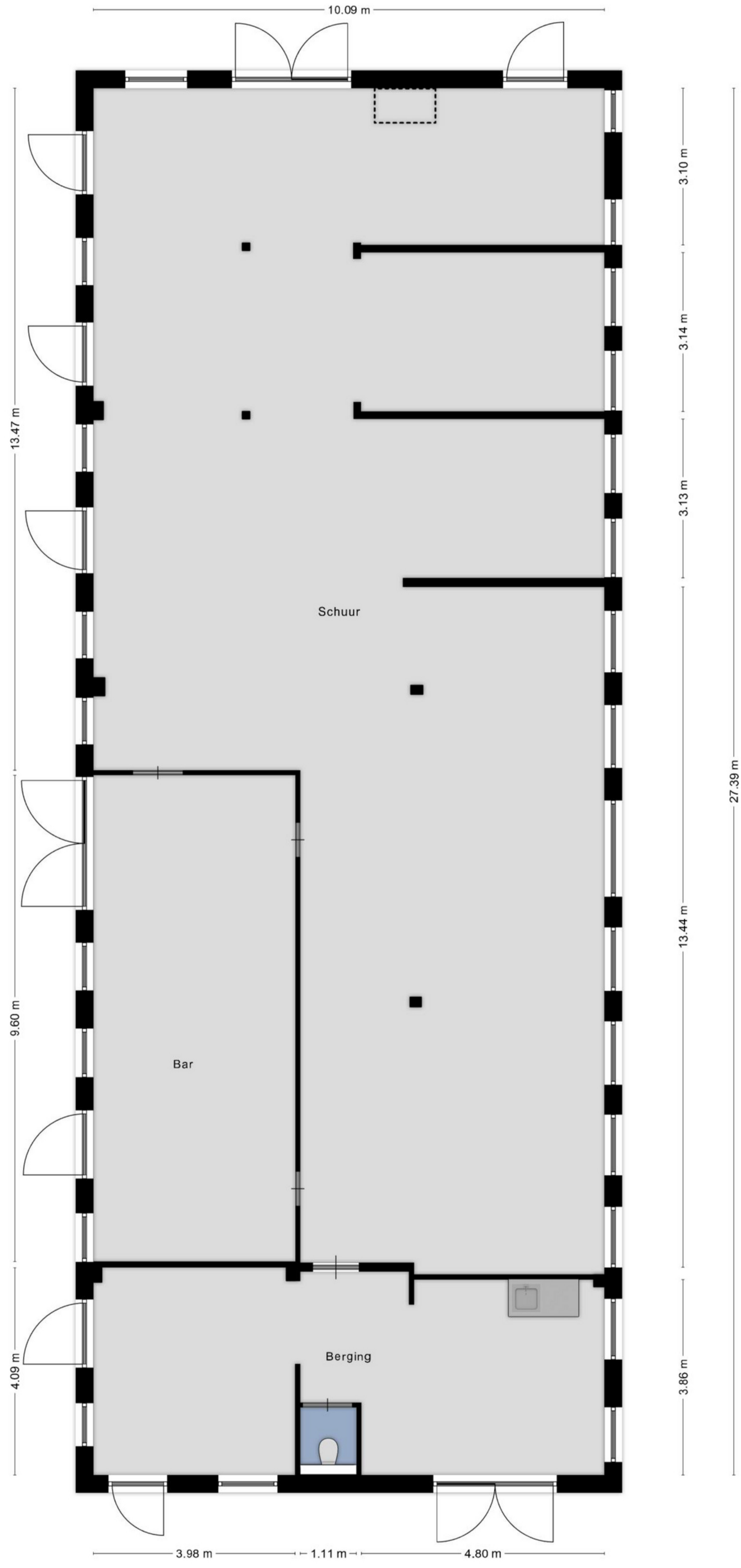


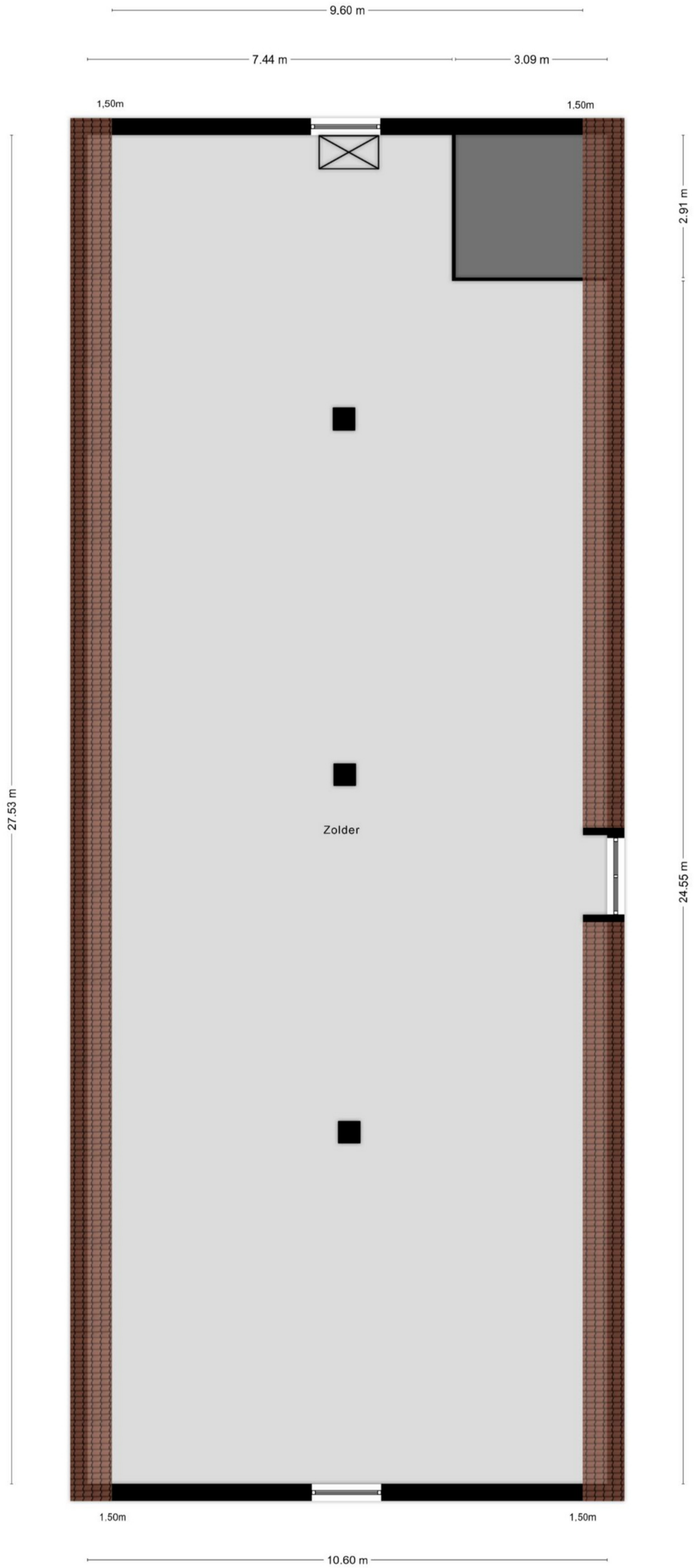


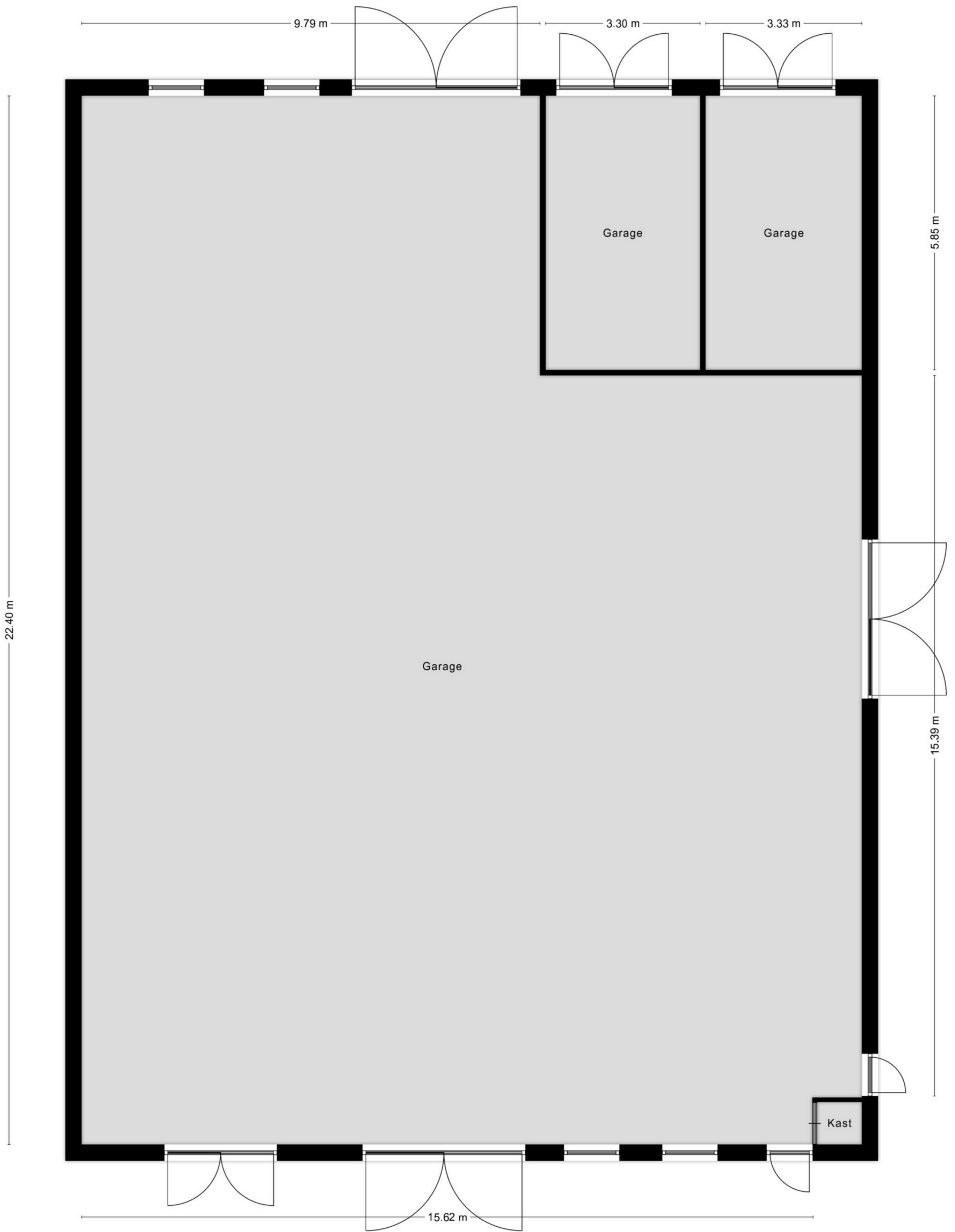
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl









OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 5

KOPIE ENERGIELABEL



Deze woning heeft energielabel

D



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel		nee ja
2 Gevelpanelen	+/- + ++	8 Warm water	Combiketel		nee ja
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig		nee ja
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters		nee ja
5 Ramen	+ ++	11 Koeling	Niet aanwezig		nee n.t.b.
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Aanwezig		nee ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



9,3 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Vinkenbroeksestraat 33
4703SC Roosendaal

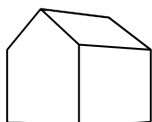
BAG-ID: 1674010000010877

Detailaanduiding

Bouwjaar 1906
Compactheid 2,06
Vloeroppervlakte 311 m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

A. Husejinovic

Examnummer

7306.3380.9735

Certificaathouder

PrioGreen Group B.V.

Inschrijfsnummer

SKGIKOB 012505

KvK-nummer

80623581

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van de woning en de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A⁺⁺⁺ het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Uw woning gebruikt 270,53 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 48,37 kg CO₂/m² per jaar. De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgas aansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

270,53 kWh/m² per jaar



Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Warmtebehoefte in de wintermaanden



De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is, en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. De warmtebehoefte van uw woning is 227,00 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte. Bij een warmtebehoefte van maximaal 171 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 70 graden in de woning, zoals sommige warmtenetten.

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja

nee

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog. Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

Aandeel hernieuwbare energie



Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 9.3%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Indicatie energierekening

Prijspeil december 2022

Er is in de tarieven geen rekening gehouden met het prijsplafond.

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	G	F	E	D	C	B	A	A ⁺	A ⁺⁺	A ⁺⁺⁺	A ⁺⁺⁺⁺
Laag	€585	€585	€580	€580	€555	€535	€500	€480	€470	€460	€450
Gemiddeld	€880	€865	€850	€830	€785	€740	€695	€665	€650	€630	€615
Hoog	€1410	€1310	€1225	€1140	€1080	€1020	€960	€910	€885	€850	€830

Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw woning. Op deze en de volgende pagina's vindt u een gedetailleerder overzicht van de isolatie en installaties in uw woning. Ook leest u welke energiebesparende maatregelen u nog kunt treffen. Bij de toelichting over isolatie, staat telkens een streefwaarde. Deze streefwaarde geeft aan naar welk isolatieniveau u kunt streven als u wilt gaan isoleren. Als u alle bouwdelen isoleert tot de streefwaarde, dan hoeft u in de toekomst niet nog een keer te isoleren en wordt de Standaard voor woningisolatie ruimschoots gerealiseerd. Door het voldoen aan de Standaard zorgt u ervoor dat uw woning op de toekomst is voorbereid.

Op basis van de energetische kenmerken van uw woning is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren. Let op: het gaat om mogelijk kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden - uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit - is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van uw woning. Een energiedeskundige kan u hier over adviseren.

Vaak is ook veel energiewinst te halen door het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw woning en de installaties. Het zorgt, behalve voor een lager energiegebruik, ook voor een gezonder en comfortabeler binnenklimaat.

Isolatie

1 Gevels

Buitenmuren worden aangeduid als gevels. De isolatiewaarde van gevels wordt uitgedrukt in een R_c -waarde. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een gevel, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede gevelisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2 . Ook zorgt goede gevelisolatie voor een verhoging van het comfort in de woning. De woning is gelijkmatiger warm doordat de muren minder kou afgeven.

In nieuwere woningen is een goede isolatie standaard aanwezig. Bij oudere woningen is er vaak sprake van een niet-geïsoleerde spouwmuur. In dat geval is spouwmuurisolatie een, in verhouding, goedkope manier om de gevel te isoleren. Met het na-isoleren van de spouw wordt een matige isolatiewaarde gehaald ($R_c = 1,0$ tot $1,7$ m^2K/W). Er zijn ook andere mogelijkheden. Denk aan isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Deze geven een betere isolatiewaarde, maar zijn ook duurder.

Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer na-geïsoleerd. Het is dan verstandig om de gevels direct goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (R_c 6,0 m^2K/W).

Hieronder ziet u de oppervlakten en R_c -waarden van de gevels van uw woning. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Noord

Opp.	0	6	R_c
83,8 m ²			0,19
2 m ²			0,19

Oost

Opp.	0	6	R_c
18,7 m ²			0,19
10,5 m ²			0,35
7,6 m ²			0,19
3,5 m ²			0,19

Zuid

Opp.	0	6	R_c
32,1 m ²			0,19
25,3 m ²			0,35
16,7 m ²			0,19
3,6 m ²			0,19
2 m ²			0,19

West

Opp.	0	6	R_c
18,9 m ²			0,35
14,3 m ²			0,19
1,3 m ²			0,19

Onbekend

Opp.	0	6	R_c
22,7 m ²			0,19

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Maatregel: gevelisolatie

In uw woning is (een deel van) de gevel nog niet geïsoleerd. Met gevelisolatie kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

2 Gevelpanelen

Gevelpanelen zijn dichte, ondoorzichtige vlakken die in een kozijn zitten. Gevelpanelen komen bijvoorbeeld voor onder ramen. Gevelpanelen worden ook wel vulpanelen genoemd. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van gevelpanelen wordt gekeken naar de combinatie van het paneel en het kozijn waarin het paneel zit. De isolatiewaarde van de gevelpanelen wordt uitgedrukt in een U-waarde. Hoe lager de U-waarde, hoe beter de isolatie is. Geïsoleerde gevelpanelen houden de warmte beter in de woning in de winter. Hoe groter het gevelpaneel, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Met goed geïsoleerde gevelpanelen verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Zeker als er een radiator voor het gevelpaneel staat. Ook levert een goed geïsoleerd gevelpaneel een verhoging op van het comfort in de woning.

Als u de gevelpanelen vervangt, is het verstandig om te kiezen voor goed geïsoleerde panelen. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (U-waarde van 1,4 W/m²K).

Hieronder ziet u de oppervlakken en U-waarden van de gevelpanelen van uw woning. Hoe lager de U-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Noord

Opp.	0	4	U
0,4 m ²			3,7

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Maatregel: geïsoleerde gevelpanelen

In uw woning zijn (een deel van) de gevelpanelen nog niet geïsoleerd. Met geïsoleerde gevelpanelen kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

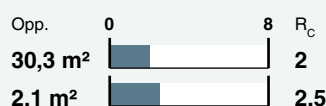
3 Daken

Daken kunnen bestaan uit horizontale of hellende delen. De bovenkant van een dakkapel wordt ook beschouwd als een dak. De isolatiewaarde van daken wordt uitgedrukt in een R_c -waarde. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de winter. Met dakisolatie blijft vooral de bovenverdieping ook in de zomer koeler. Hoe groter het dak, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede dakisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2 . Afhankelijk van het type dak, schuin dak met pannen of een plat dak, is isoleren aan de binnenkant of buitenkant mogelijk. Het juiste gebruik van dampremmende folie is daarbij een middel om vocht en houtrot in het dak te voorkomen. Als uw dakbedekking aan vernieuwing toe is, neem dan direct de isolatie mee, en isoleer het dak meteen richting de streefwaarde (R_c 8,0 m^2K/W).

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_c -waarden van de daken van uw woning. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

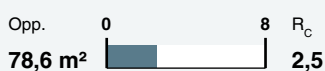
Noord



West



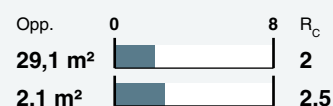
Oost



Horizontaal



Zuid



4 Vloeren

Hiermee worden vloeren bedoeld die grenzen aan de grond of buitenlucht. Dit zijn begane grondvloeren met of zonder kruipruimte eronder, maar ook vloeren boven een onderdoorgang. De isolatiewaarde van vloeren wordt uitgedrukt in een R_c -waarde. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een vloer, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goede vloerisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2 . Goede vloerisolatie verhoogt het comfort in de woning. De woning houdt de warmte beter vast en de vloer voelt minder koud aan. Het gaat hierbij niet alleen om begane grondvloeren, maar ook om vloeren boven een onderdoorgang.

Hebt u een vloer boven een kelder, een kruipruimte met een vrije ruimte onder de balken van minimaal 35 cm, of een vloer boven een onderdoorgang, dan kan de onderzijde van de vloer geïsoleerd worden. Bij de kruipruimte is het dan belangrijk om de bodem af te dekken met een kunststoffolie om te voorkomen dat isolatiemateriaal vochtig wordt. Hebt u vloeren op de volle grond of boven een lage kruipruimte, dan kan de bodem of de bovenzijde van de begane grondvloer geïsoleerd worden.

Als u uw vloer gaat isoleren, is het verstandig om meteen goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (R_c 3,5 m^2K/W).

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_c -waarden van de vloeren van uw woning. Hoe hoger de R_c -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Vloeren

Opp.	0	3,5	R_c
143,4 m ²			0,15
17,5 m ²			0,15

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Maatregel: vloerisolatie

In uw woning is (een deel van) de vloer nog niet geïsoleerd. Met vloerisolatie kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

5 Ramen

Dit betreffen alle ramen aan de buitenzijde van uw woning. Ook een buitendeur met veel glas (denk aan een balkondeur of keukendeur) telt voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van ramen, wordt gekeken naar de combinatie van het glas met het kozijn. De isolatiewaarde van ramen wordt uitgedrukt in de U_w -waarde. Hoe lager de U_w -waarde, hoe beter de isolatie is. HR⁺⁺-glas en triple-glas hebben een lage U_w -waarde en houden de warmte beter in de woning dan enkel glas en gewoon dubbel glas. Hoe groter de oppervlakte van de ramen in uw woning, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goed isolerend glas, zoals HR⁺⁺-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Ook verhoogt goed isolerend glas het comfort in de woning. U heeft geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten.

Als uw kozijnen aan vervanging toe zijn, is dat het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren. Kies dan meteen voor een oplossing die richting de streefwaarde gaat (U_w van 1,0 W/m²K).

Hieronder ziet u de oppervlakten en U_w -waarden van de ramen van uw woning. Hoe lager de U_w -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Noord

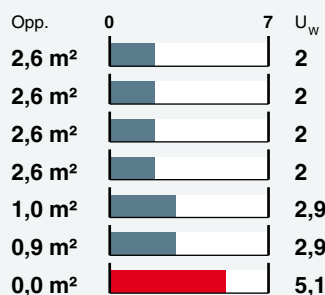
Opp.	0	7	U_w
2,6 m ²			2
2,6 m ²			2
1,9 m ²			2
1,9 m ²			2
1,7 m ²			2
0,4 m ²			2
0,4 m ²			2
0,4 m ²			2
0,4 m ²			2,9

Oost

Opp.	0	7	U_w
2,6 m ²			2
2,6 m ²			2
0,6 m ²			2
0,6 m ²			5,1

Zuid

Opp.	0	7	U_w
3,0 m ²			2
1,8 m ²			2
1,8 m ²			2
1,8 m ²			2
1,7 m ²			2
0,8 m ²			2
0,4 m ²			2
0,3 m ²			2,9
0,3 m ²			2,9
0,2 m ²			5,1

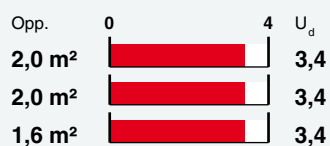
West**6 Buitendeuren**

Een buitendeur met weinig glas (zoals veel voordeuren) telt in het energielabel als een buitendeur. Deuren met veel glas tellen voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van buitendeuren, wordt gekeken naar de combinatie van de deur met het kozijn. De isolatiewaarde van buitendeuren wordt uitgedrukt in de U_d -waarde. Hoe lager de U_d -waarde, hoe beter de isolatie. Een geïsoleerde buitendeur houdt de warmte beter in de woning.

Met goed isolerende deuren verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Ook verhoogt een goed geïsoleerde deur het comfort in de woning. Belangrijk bij de plaatsing van een deur is dat deze in een geïsoleerd kozijn wordt gezet. Rondom de deur moet aan vier zijden een goede luchtdichting worden aangebracht.

Als u een buitendeur gaat vervangen, kies dan voor een geïsoleerde buitendeur die richting de streefwaarde gaat (U_d van 1,4 W/m²K).

Hieronder ziet u de oppervlakken en U_d -waarden van de buitendeuren van uw woning. Hoe lager de U_d -waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Zuid**West**

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Maatregel: geïsoleerde buitendeur(en)

In uw woning zijn (een deel van) de buitendeuren nog niet geïsoleerd. Met een geïsoleerde buitendeur kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

LET OP!**Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een woning**

Om de overstap te kunnen maken naar duurzame warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet uw woning niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van de woning in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden waardoor warmte verloren gaat. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen, is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht. Door koude tocht zetten mensen de verwarming hoger en dat kost energie.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer de woning in. Dat voorkomt tocht. Maar de woning moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie van de woning – en met name bij het dichtmaken van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van winddrukgergelde roosters of een ventilatie-unit met warmteterugwinning.

Installaties

7 Verwarming

In de meeste woningen is sprake van één verwarmingstoestel. Soms zijn er verschillende toestellen voor de verwarming van de woning. In de tabel hieronder staat welke toestellen in uw woning aanwezig zijn en welk gedeelte van de woning door die toestellen verwarmd wordt.

Verwarmingstoestellen	Aangesloten opp.
HR-107 ketel	311.2 m ²

Maatregel: energiezuinig verwarmingstoestel voor verwarming en/of warm water

Is uw verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staat een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

HR107-ketel

Met een zuinige combiketel voor verwarming en warm water, zoals een HR107-combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Let bij het vervangen van de cv-ketel ook op de thermostaat. Een slimme thermostaat met bewegingssensor en temperatuurregeling per kamer, helpt om energiezuiniger te verwarmen. Een nadeel van HR107-ketels is dat deze werken op aardgas. In Nederland willen we in de toekomst van het gebruik van aardgas af, omdat dit een fossiele brandstof is.

Hybride warmtepomp

Wilt u uw woning verwarmen met minder aardgas, dan kan dat met een hybride warmtepomp. Deze bestaat uit een combinatie van een (bestaande) cv-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt het grootste deel van de tijd voor warmte in de woning. De cv-ketel springt alleen bij als het buiten erg koud is en zorgt voor warm water in de woning. Een hybride warmtepomp is een prima tussenstap als uw woning goed, maar nog niet zeer goed, is geïsoleerd. En dus nog niet volledig klaar is voor aardgasvrij wonen.

Warmtepomp

Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van uw woning. Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen zoals lucht, bodem of grondwater, en hebben in vergelijking met elektrische kachels een hoog rendement. Een warmtepomp kan de woning verwarmen en warm water leveren. Doordat de warmtepomp werkt met een lage verwarmingstemperatuur, is deze alleen geschikt voor zeer goed geïsoleerde woningen. Hij wordt gecombineerd met vloer- of wandverwarming, convectoren of met radiatoren met voldoende capaciteit voor verwarmingswater met een lage temperatuur.

Biomassaketel

Ook met een biomassaketel bent u volledig van het aardgas voor verwarming af. In plaats van aardgas gebruikt u houtpellets om te verwarmen en warm water te maken. Houtpellets zijn geperste houtkorrels. Ook kunnen in een biomassaketel houtsnippers (chips) of hele houtblokken worden verbrand. Bij de verbranding ontstaat wel fijnstof. Dit kan overlast in de omgeving veroorzaken.

7 Verwarming (vervolg)

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Warmtenet

Nog een alternatief waarbij geen aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning nodig is, is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan de woning. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de woningen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming en warm water. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater. De warmte die aan de woning geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat uw woning goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur. Liggen er al warmtenetten in uw stad of dorp? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en het ventilatiesysteem in de woning.

8 Warm water

De meeste woningen hebben één warmwatertoestel. Soms is er sprake van meerdere verschillende toestellen die zorgen voor het warm water. In de tabel hieronder is weergegeven welke toestellen in uw woning aanwezig zijn.

Warmwatertoestellen	Douche met warmteterugwinning
Combitoestel	Niet aanwezig

Maatregel: warmteterugwinning uit douchewater

Met een douche-wtw gebruikt u de warmte van wegstromend douchewater om het koude water voor de douche alvast een beetje op te warmen. Het voorverwarmde water gaat naar de mengkraan van de douche en/of combitoestel. Hiermee bespaart u energie van uw warmwaterinstallatie. Om de warmte uit het douchewater terug te kunnen winnen, wordt in de afvoerpijp, douchebak of vloer van de inloopdouche een warmtewisselaar geplaatst.

Maatregel: zonneboiler voor warm water en/of verwarming

Zonnecollectoren zetten de energie van de zon om in warm water. Een zonneboilerinstallatie bestaat uit verschillende onderdelen: zonnecollectoren op het dak, en een boilervat waarin het door de zon verwarmde water wordt opgeslagen. Een zonneboiler kan op jaarbasis gemiddeld de helft van het bad- en douchewater verwarmen. Een zonneboiler levert in de zomer bijna al het warme water. In de winter lukt dit niet en zorgt de cv-ketel, biomassaketel of warmtepomp voor warm water. Als de installatie groot genoeg is, kan het systeem ook worden aangesloten op het verwarmingssysteem. De opgevangen zonnewarmte kan dan ook worden gebruikt voor het (gedeeltelijk) verwarmen van de woning.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

10 Ventilatie

Ventilatie is belangrijk voor frisse lucht in de woning en de gezondheid van bewoners. In het overzicht hieronder staat wat voor ventilatiesysteem uw woning heeft. In oudere woningen is vaak geen mechanisch ventilatiesysteem aanwezig: ventileren gebeurt alleen door roosters boven het raam, of door het openen van (klep)ramen. Bij woningen gebouwd na 1975, zorgt vaak een ventilator voor het toe- en/of afvoeren van frisse lucht. Deze ventilator kan een energiezuinige gelijkstroomventilator zijn, of een minder zuinige wisselstroomventilator. In het overzicht ziet u ook of de warmte uit de ventilatielucht teruggewonnen wordt en wordt hergebruikt in de woning.

Type ventilatiesysteem	Warmte-terugwinning	Wisselstroom-ventilator	Aangesloten oppervlakte
Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Nee	Nee	311.2 m ²

Maatregel: energie-efficiënt ventilatiesysteem

Ventilatie van de woning is nodig voor een gezond binnenklimaat, maar kost ook energie. Het is daarom verstandig om te zorgen voor een ventilatiesysteem dat voldoende ventileert én energiezuinig is. Hieronder vindt u voorbeelden van dergelijke systemen.

Vraag-gestuurde mechanische afzuiging

Bij een vraag-gestuurd mechanisch ventilatiesysteem zuigt een ventilatie-unit lucht af uit de keuken, badkamer en toilet. CO₂-sensoren in de woonkamer en slaapkamers, en een luchtvochtigheids-sensor in de badkamer, meten continu de luchtkwaliteit. Ze bepalen op basis daarvan hoeveel lucht er moet worden afgevoerd. Op deze manier wordt de woning altijd voldoende geventileerd.

Op momenten dat er niemand aanwezig is, schakelt het systeem naar een lagere stand, waardoor het energiegebruik verlaagd wordt.

Ventilatie met warmteterugwinning

Een andere manier om energiezuiniger te ventileren, is door een ventilatiesysteem met warmteterugwinning toe te passen: per kamer of als systeem voor de hele woning. Zo'n systeem heeft twee ventilatoren. Eén ventilator zorgt dat er schone lucht de woning inkomt, de andere ventilator regelt de afvoer van vervuilde lucht naar buiten. Met een warmte-terugwin-unit in het ventilatiesysteem wordt de binnenkomende koude lucht opgewarmd met de warme lucht die naar buiten gaat. Dat gebeurt met een warmtewisselaar.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

11 Koeling

Heeft uw woning een mechanisch koelsysteem, dan staat dit vermeld in het overzicht hieronder. Het nadeel van woningen met koelsystemen is dat deze systemen energie gebruiken (en ook een slechter energielabel hebben dan woningen zonder koelsysteem). In plaats van het aanbrengen van een koelsysteem, kunt u beter maatregelen treffen om de zomerse zonnewarmte buiten te houden. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van buitenzonwering, overstekken of zonwerende beglazing.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op www.verbeterjehuis.nl

Koeltoestellen	Aangesloten oppervlakte
Geen koeling	n.v.t.

12 Zonnepanelen

In het overzicht hieronder staat de omvang van het zonnepaneelensysteem aangegeven (uitgedrukt in de oppervlakte en het totale wattpiekvermogen). Hoe groter het systeem, des te meer elektriciteit ermee opgewekt kan worden. Daarbij is de oriëntatie van de panelen van grote invloed: hoe meer direct zonlicht op de panelen valt, hoe hoger de opbrengst.

Wattpiekvermogen	Oriëntatie	Oppervlakte
6739 Wp	Zuid	41.9 m ²

Disclaimer

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.zoekjeenergielabel.nl, www.ep-online.nl of in MijnOverheid. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Op www.verbeterjehuis.nl kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Dit document is digitaal ondertekend. U kunt de echtheid van het document controleren. Hoe dat in zijn werk gaat leest u op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid.



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 6

MODEL CONCEPT OPSTALAKTE



*** / ***

akte tot vestiging van een opstalrecht en een kwalitatieve verplichting

*** afstand van een zakelijk recht

Projectnummer: ***

Vandaag, ***, verscheen voor mij, mr. Johan Jozef Henry Wijnmaalen MRICS, notaris te Arnhem:

***, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

TenneT TSO B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Arnhem, kantoorhoudende Utrechtseweg 310 te 6812 AR Arnhem, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 09155985 met vermelding RSIN 815310456, welke vennootschap bij het verlenen van de volmacht handelde:

- a. voor zich; en
- b. als schriftelijk gevolmachtigde van:
***, te dezen handelend ter uitvoering van het besluit de dato *** met kenmerk *** (bijlage ***);
*** hierna te noemen: "**de Grondeigenaar**";
- c. als schriftelijk gevolmachtigde van:
***, te dezen handelend ter uitvoering van het besluit de dato *** met kenmerk *** (bijlage ***);
*** hierna te noemen: "**de Zakelijk Gerechtigde**".

Van de volmacht aan de verschenen persoon van de Opstalhouder blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die is gehecht aan een akte van depot op zevenentwintig januari tweeduizend vijftien verleden voor mr. J.J.H. Wijnmaalen MRICS, notaris te Arnhem, alsmede een akte van volmacht die is gehecht aan een akte van depot op eenentwintig mei tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. J.J.H. Wijnmaalen MRICS, notaris te Arnhem.

Van de bevoegdheid van Opstalhouder als gevolmachtigde van de Grondeigenaar, blijkt uit de volmacht opgenomen in de hierna te vermelden overeenkomst.

De verschenen persoon verklaarde:

Artikel 1.

Definities.

1.1 In deze akte wordt verstaan onder:

het Aangrenzend Perceel:

het perceel grond plaatselijk en kadastraal bekend zoals vermeld in de definitie van "de Belaste Strook", uitmakende dat resterende gedeelte van het perceel grond dat niet de Belaste Strook is, zoals met *** kleur en schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening (bijlage ***).

de Algemene Bepalingen:

de Algemene bepalingen voor opstalrechten van TenneT 2022, welke zijn vervat in een akte op zestien september tweeduizend tweeëntwintig verleden voor mr. J.J.H. Wijnmaalen MRICS, notaris te Arnhem, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers op zestien september tweeduizend tweeëntwintig in deel 85036 nummer 76.

de Belaste Strook:

het perceel grond, betreffende een strook grond ter breedte van *** meter aan weerszijden van en inclusief de hartlijn van de Hoogspanningsverbinding(en), plaatselijk bekend *** te ***, zoals schetsmatig met een *** lijn en *** kleur is aangegeven op de aan deze akte gehechte situatietekening (bijlage ***), uitmakende een gedeelte van het perceel***de percelen, kadastraal bekend gemeente ***, sectie ***, nummer(s) ***.

Kadastraal tarief

Ter zake van de onderhavige vestiging van het opstalrecht zijn geen verificatiekosten verschuldigd. Het betreft een opstalrecht voor kabels en/of leidingen op een gedeelte van het perceel, waarvoor geen uitmeting zal plaatsvinden.

Wet publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens de kadastrale registratie is er ter zake van voormeld perceel, kadastraal bekend gemeente ***, sectie ***, nummer *** sprake van een besluit in de zin van ***.

Partijen verzoeken de Dienst voor het kadaster en de openbare registers niet tot uitmeting van de Belaste Strook tot een nieuw kadastraal perceel over te gaan.

Circuit:

het hierna aan te geven aantal circuits waaruit de Hoogspanningsverbinding maximaal zal bestaan, waarbij ieder circuit is gebaseerd op wisselstroom en derhalve bestaat uit drie fasen en maximaal vier (bundels van) geleiders.

de Elektriciteitswerken:

de zaken in, op of boven de Belaste Strook tot het (in eigendom) hebben en houden waarvan het Opstalrecht de Opstalhouder recht geeft, daaronder onder meer begrepen (a) (een) Hoogspanningsverbinding(en), (b) beveiligings- en telecommunicatiewerken ten dienste van de Hoogspanningsverbindingen zoals (onder meer) aarding(en), glasvezelverbinding(en) en ondersteuningswerken

*** en (c) het hierna aan te geven aantal hoogspanningsmasten met geleiders en funderingen, verbinding- en/of testwerken en/of opstijpunten.

*****de Gebruiker:**

degene - niet zijnde de Grondeigenaar of de Zakelijk Gerechtigde - die de Belaste Strook en/of het Aangrenzend Perceel feitelijk gebruikt, krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, zoals bijvoorbeeld een huurovereenkomst, een recht van vruchtgebruik, een erfpacht, een pachtovereenkomst, of uit welke andere hoofde ook.

de Grondeigenaar:

de als eigenaar goederenrechtelijk gerechtigde(n) tot de Belaste Strook en het Aangrenzend Perceel, thans zijnde ***, voornoemd ***waarbij ***, voornoemd.

de Hoogspanningsverbinding:

een bovengrondse of een ondergrondse verbinding bestaande uit één of meer Circuits ten behoeve van het overbrengen van elektrische energie, al naar gelang in artikel 2 lid 3 bepaald.

*****Inkomenschade:**

een jaarlijkse vergoeding verschuldigd door de Opstalhouder aan de Grondeigenaar *** en/of Zakelijk Gerechtigde ***en/of Gebruiker vanwege gederfde inkomsten en vanwege extra werkzaamheden in verband met de aanwezigheid van de hoogspanningsmasten met geleiders en funderingen, verbinding- en/of testwerken en/of opstijpunten.

de Notaris:

één van de notarissen verbonden aan de naamloze vennootschap: Dirkwager N.V., statutair gevestigd te Arnhem.

de Opstalhouder:

de goederenrechtelijk gerechtigde(n) tot het Opstalrecht, na inschrijving van een afschrift van deze akte zijnde TenneT TSO B.V., voornoemd.

het Opstalrecht:

het hierna in artikel 2 en de Algemene Bepalingen nader omschreven, op de Belaste Strook te vestigen, opstalrecht.

de Overeenkomst:

de overeenkomst tussen de Grondeigenaar en de Opstalhouder ***en de Zakelijk Gerechtigde inzake de vestiging van het Opstalrecht, met als "Sluitingsdatum" als bedoeld in die Overeenkomst de dato ***, die – met alle daarbij behorende bijlagen - aan deze akte is gehecht (bijlage ***).

Partijen:

de Grondeigenaar en de Opstalhouder ***en de Zakelijk Gerechtigde.

*****de Werken:**

het in de Overeenkomst en deze akte omschreven aantal hoogspanningsmasten met geleiders en funderingen, verbinding- en/of testwerken en/of opstijpunten, al naar gelang in artikel 2 lid 3 bepaald.

*****de Zakelijk Gerechtigde:**

de gerechtigde(n) tot de Belaste Strook ***en het aangrenzend Perceel krachtens een zakelijk recht, zoals bijvoorbeeld een erfpacht, recht van opstal of recht van vruchtgebruik, thans ***, voornoemd.

- 1.2. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Artikel 2.

Vestiging Recht van Opstal.

- 2.1. Ter uitvoering van de Overeenkomst verleent de Grondeigenaar bij dezen ten behoeve van de Opstalhouder het Opstalrecht op de Belaste Strook, welk Opstalrecht de Opstalhouder bij dezen aanvaardt.

Op het Opstalrecht zijn de Algemene Bepalingen van toepassing en voorts het bepaalde in deze akte.

De Grondeigenaar verklaart een exemplaar van de Algemene Bepalingen te hebben ontvangen en van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen.

2.2 Het Opstalrecht betreft het recht om in, op en/of boven de Belaste Strook de Elektriciteitswerken aan te leggen, in stand te houden of te verwijderen.

Voorts is ter zake van het Opstalrecht in artikel 3.1 van de Algemene Bepalingen het volgende bepaald:

"3.1 De Opstalhouder heeft het recht om gebruik te maken van de Belaste Strook om daarin, daarop en/of daarboven al datgene te doen dat verband houdt met het aanleggen, hebben, gebruiken, inspecteren (ook als dat gebeurt per vliegtuig of helikopter), onderhouden, herstellen, vernieuwen, uitbreiden, vervangen, ondergronds verleggen of verwijderen van de Elektriciteitswerken binnen de Belaste Strook. Dit recht omvat, voor zover mogelijk en redelijkerwijs noodzakelijk, ook het recht van toegang tot de Belaste Strook voor personen, vervoermiddelen en/of goederen. Het vernieuwen, het uitbreiden of het vervangen van de Elektriciteitswerken zal geen wijziging mogen betreffen in het in de Overeenkomst en de Akte omschreven (maximaal) aantal Werken. Het vernieuwen, het uitbreiden of het vervangen van de Elektriciteitswerken zal wel een wijziging mogen betreffen in het aantal (bundels van) geleiders binnen het in de Overeenkomst en de Akte bepaalde aantal Circuits."

2.3 In of op de Belaste Strook mag de Opstalhouder aanbrengen:

***.

- (i) een of meer Hoogspanningsverbindingen bestaande uit een ***bovengrondse ***ondergrondse verbinding voor ten hoogste *** kilovolt (***) kV) bestaande uit *** Circuits;
- (ii) de volgende aantallen hoogspanningsmasten, verbindings- en/of testwerken en opstijgpunten:
 - (a) hoogspanningsmasten: *** (met nummer ***); en
 - (b) verbindings- en/of testwerken, waarvan ondergronds: ***; en bovengronds: ***; en
 - (c) opstijgpunten: ***.

2.4 De Zakelijk Gerechtigde is ***erfpachter ***opstalhouder *** van de Belaste Strook en werkt mee aan en stemt, voor zoveel nodig, met de vestiging van het Opstalrecht in. Partijen komen bij deze, voor zoveel mogelijk, overeen dat het Opstalrecht geacht wordt eerder te zijn ontstaan dan het recht van de Zakelijk Gerechtigde.

De Zakelijk Gerechtigde verklaart een exemplaar van de Algemene Bepalingen te hebben ontvangen en van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen.

2.5 ***De Belaste Strook en het Aangrenzend Perceel, ***voor zover het betreft het perceel met nummer ***, is belast met een recht van *** ten

behoefte van ***.

Blijkens de in de definitie van de Belaste Strook is een beschikking ingeschreven, waarvan een kopie als aan deze akte is gehecht (BIJLAGE ***), Conform deze beschikking is met de *** geen overeenstemming bereikt over het gebruik van de Belaste Strook en het Aangrenzend Perceel *** voor zover het betreft het perceel met nummer *** en is in die beschikking onder meer aan de ***, behoudens zijn recht op schadevergoeding, de plicht opgelegd tot het gedogen van de aanleg en instandhouding van de *** (**kV) hoogspanningsverbinding genaamd *** met bijkomende werken, een en ander zoals nader omschreven in de beschikking.

De Opstalhouder is ermee bekend dat hij het Opstalrecht en de hierna te vermelden kwalitatieve verplichtingen dan ook slechts kan uitoefenen voor zover dat in overeenstemming is met de hiervoor omschreven gedoogplicht en zolang voormelde beschikking nog van kracht is ten aanzien van ***.

Artikel 3.

Vergoeding.

3.1 Als vergoeding ontvangt de Grondeigenaar eenmalig op grond van artikel 6 lid 2 van de Overeenkomst *** en het aan de Overeenkomst gehechte voorschotoverzicht, een bedrag van ***, *** en een bedrag dat nog zal worden vastgesteld overeenkomstig het in artikel 6 van de Overeenkomst bepaalde.

Als vergoeding ontvangt de Zakelijk Gerechtigde eenmalig op grond van artikel 14 van de Overeenkomst *** en het aan de Overeenkomst gehechte voorschotoverzicht, een bedrag van ***, *** en een bedrag dat nog zal worden vastgesteld overeenkomstig het in artikel 14 van de Overeenkomst bepaalde.

3.2 *** Naast de in lid 1 bedoelde vergoeding betaalt de Opstalhouder een jaarlijkse vergoeding wegens Inkomensschade indien sprake is van één of meer Werken. Op het betalen van deze vergoeding is het bepaalde in artikel 5 lid 5 en volgende van de Algemene Bepalingen van toepassing.

De in de vorige zin bedoelde vergoeding wegens Inkomensschade bedraagt per jaar ***

*** zal nog worden vastgesteld overeenkomstig het in artikel 6 van de Overeenkomst bepaalde. De vergoeding wordt voldaan indien en zolang de Grondeigenaar voldoet aan het bepaalde in artikel 5 lid 5 en volgende van de Algemene Bepalingen.

3.* Uitgangspunt is dat de Opstalhouder aan de Grondeigenaar ** en de Zakelijk Gerechtigde(n) *** en de Gebruiker(s) alle schade die ontstaat vanwege het gevestigde Opstalrecht en de aanleg, aanwezigheid, en/of instandhouding van de Elektriciteitswerken zal vergoeden, conform het bepaalde in de Overeenkomst en de Algemene Bepalingen.

3.* De Opstalhouder heeft het door hem verschuldigde voldaan door storting daarvan op de kwaliteitsrekening van Dirkwager N.V., waarvoor de Grondeigenaar bij dezen kwijting verleent aan de Opstalhouder.

Artikel 4.

Toepasselijke bepalingen. Kwalitatieve verplichtingen. Kettingbedingen.

4.1 In de Algemene Bepalingen is onder meer bepaald dat de in de Overeenkomst, deze akte en de Algemene Bepalingen opgenomen verplichtingen voor de Grondeigenaar ***en de Zakelijk Gerechtigde om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Belaste Strook jegens de Opstalhouder zullen gelden als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen mee overgaan op degenen die (een gedeelte van) de Belaste Strook (of een beperkt recht daarop) onder bijzondere titel verkrijgen en ook degenen die een recht op gebruik van de Belaste Strook verkrijgen aan die verplichtingen gebonden zijn.

Partijen stellen voorts bij dezen vast dat ten aanzien van de Belaste Strook als kwalitatieve verplichtingen jegens de Opstalhouder derhalve onder meer de volgende bepalingen in de Algemene Bepalingen zullen gelden, waaraan de Grondeigenaar, diens rechtsopvolger en degenen die een recht op gebruik van de Belaste Strook verkrijgen derhalve zijn gebonden:

"Verplichtingen zich te onthouden van bepaalde handelingen na het vestigen van het Opstalrecht.

Artikel 7.

7.1. De Grondeigenaar zal na de Vestigingsdatum geen handelingen verrichten waardoor naar objectieve maatstaven gemeten:

- (a) de Elektrische werken of delen daarvan gevaar zouden kunnen lopen;
- (b) het overbrengen van elektrische energie door middel van de Elektrische werken zou kunnen worden belet, belemmerd of geschaad;
- (c) gevaar zou kunnen ontstaan voor personen of goederen; en
- (d) een ongestoorde uitoefening van het Opstalrecht zou kunnen worden belemmerd.

7.2. De Grondeigenaar zal zonder schriftelijke toestemming van de Opstalhouder binnen de Belaste Strook:

I. voor zover het Opstalrecht wordt gevestigd voor (een)

Hoogspanningsverbinding(en) met (een) bovengrondse en/of (een) ondergrondse verbinding(en):

- (a) geen boven- of ondergrondse kabels, buizen of leidingen aanbrengen;
- (b) geen opstellen, zoals gebouwen, werken - waaronder ook begrepen gesloten verhardingen en wijzigingen van het bodem niveau - alsmede opslagplaatsen, bomen en beplantingen aanbrengen of uitbreiden, noch ontgravingen plegen en voorwerpen in de grond drijven, behoudens in geval van een ondergrondse verbinding voorwerpen met een maximale diepte van tachtig (80) centimeter (cm) ten behoeve van afrasteringen en in geval van een bovengrondse verbinding afrasteringen met een hoogte van maximaal van eenhonderd vijftien centimeter (175 cm) onverminderd het hierna bepaalde in sub (f).
- (c) geen opstellen, beplantingen of andere zaken, die zich ten tijde van de vestiging van het Opstalrecht binnen de Belaste Strook bevonden en niet

behoefden te worden verwijderd, of die aldaar later met schriftelijke toestemming van de Opstalhouder zijn aangebracht of geplaatst, uitbreiden of de bestemming ervan veranderen;

(d) geen rechten aan derden verlenen die de ongestoorde uitoefening van de aan de Opstalhouder verleende rechten kunnen belemmeren, dan wel op enigerlei wijze relevant kunnen zijn voor de Elektriciteitswerken;

(e) geen hekwerken, afrasteringen of andersoortige werken aanbrengen die de toegang tot de Belaste Strook kunnen belemmeren en ook niet dergelijke werken met de Elektriciteitswerken verbinden;

(f) aan derden geen toestemming verlenen tot het uitvoeren van één of meer van de in dit lid 2 bedoelde handelingen en dergelijke handelingen niet toelaten; de hiervoor in dit lid 2 vereiste toestemming van de Opstalhouder is niet van toepassing indien die derden voor één of meer van de in dit lid 2 bedoelde handelingen schriftelijke toestemming van de Opstalhouder hebben ontvangen.

II. voor zover het Opstalrecht wordt gevestigd voor (een)

Hoogspanningsverbinding(en) met (een) bovengrondse verbinding(en):

(a) op of aan opstallen of andere zaken, geen steigerwerk of voorwerpen aanbrengen;

(b) geen voertuigen toelaten die hoger kunnen reiken dan vier meter;

(c) geen beregeningswerkzaamheden laten plaatsvinden, met uitzondering van in pandige beregening;

(d) niet toestaan dat er met vliegtuigen of andere luchtvaartuigen onder (een) (hoogspannings)verbinding(en) wordt doorgevlogen;

III. voor zover het Opstalrecht wordt gevestigd voor (een)

Hoogspanningsverbinding(en) met (een) ondergrondse verbinding(en): geen zware voertuigen met een asdruk van meer dan twaalfduizend kilogram (12.000 kg) of delen daarvan plaatsen op en/of transporteren over het bed waarin de ondergrondse Hoogspanningsverbinding ligt.

7.3. De Opstalhouder zal de in artikel 7 lid 2 bedoelde toestemming slechts gemotiveerd en op redelijke gronden kunnen weigeren. De Opstalhouder dient binnen twintig werkdagen na ontvangst van het schriftelijk verzoek om toestemming te reageren. Aan de toestemming kunnen slechts voorwaarden worden verbonden die verband houden met de veiligheid en zekerstelling van de betreffende (stroom)voorziening en met een ongestoord gebruik van de Elektriciteitswerken. De aan de toestemming te verbinden voorwaarden zullen geen afbreuk kunnen doen aan een recht op schadevergoeding als bedoeld in artikel 5. De toestemming kan ook – maar dan uitdrukkelijk – algemeen worden gegeven voor bepaalde meermalig of periodiek te verrichten handelingen.

7.4. Een toestemming als in artikel 7 lid 2 bedoeld is niet vereist:

(a) in geval van (een) Hoogspanningsverbinding(en) met (een) bovengrondse verbinding(en): voor laagblijvende beplanting die geen brandgevaar kan opleveren;

(b) in geval van (een) Hoogspanningsverbinding(en) met (een) ondergrondse kabel(s): voor de aanleg van drainage tot één meter onder maaiveld niveau en de aanplant van niet diep-wortelende struiken, planten en veldgewassen.

7.5. Voor schade aan de Elektriciteitswerken ontstaan ten gevolge van werkzaamheden die door of in opdracht van de Grondeigenaar zijn verricht, is de Grondeigenaar aansprakelijk ten opzichte van de Opstalhouder, behoudens indien de werkzaamheden zorgvuldig zijn uitgevoerd met schriftelijke toestemming van de Opstalhouder op grond van artikel 7 lid 2, en de eventueel aan die toestemming verbonden voorwaarden alsmede de in de Overeenkomst en de Algemene Bepalingen vastgelegde voorwaarden zijn nageleefd.

7.6. Voor schade aan de Elektriciteitswerken ontstaan ten gevolge van werkzaamheden die door of in opdracht van de Gebruiker zijn verricht, is de Grondeigenaar niet aansprakelijk jegens de Opstalhouder indien de Opstalhouder de schade op grond van de door haar met de Gebruiker gesloten Gebruiksovereenkomst kan verhalen.

Verplichting van de Grondeigenaar tot kennisgeving Opstalhouder alsmede dulden Elektriciteitswerken en handelingen Opstalhouder.

Artikel 8.

8.1. De Grondeigenaar is te allen tijde verplicht te dulden dat de Opstalhouder de Elektriciteitswerken conform het verleende Opstalrecht in, op, of boven de Belaste Strook aanlegt, heeft, gebruikt, inspecteert, onderhoudt, herstelt, vernieuwt, uitbreidt, vervangt, (ondergronds) verlegt of verwijdert en, op de Belaste Strook en het Aangrenzend Perceel, de handelingen verricht en toegang neemt waartoe de Opstalhouder op grond van artikel 3 bevoegd is.

8.2. Als de Grondeigenaar op de hoogte raakt van omstandigheden waarvan hij weet of behoort te weten dat deze voor de Opstalhouder van belang zijn, dient hij deze onmiddellijk aan de Opstalhouder mede te delen.

Verplichting Grondeigenaar geen belemmering te veroorzaken.

Artikel 9.

De Grondeigenaar is verplicht niets te doen waarvan de Opstalhouder in de uitoefening van zijn rechten enige belemmering zou kunnen ondervinden."

*De hiervoor aangehaalde kwalitatieve verplichting wordt gevestigd ten laste van ***het perceel ***de percelen, kadastraal bekend gemeente *** sectie *** nummer(s) ***.*

Partijen stellen voorts vast dat ten aanzien van de Belaste Strook en het Aangrenzend Perceel als kwalitatieve verplichtingen jegens de Opstalhouder ***en de Zakelijk Gerechtigde op grond van de Overeenkomst zal gelden dat de Grondeigenaar ***en de Zakelijk Gerechtigde en diens rechtsopvolger de Opstalhouder niet meer aan ***zal ***zullen spreken tot het betalen van enige schadevergoeding wegens voorzienbare hinder en/of schade door de aanwezigheid van de Elektriciteitswerken, dan wel wegens waardevermindering aan de Belaste Strook en het Aangrenzend Perceel. De in de vorige zin bedoelde kwalitatieve verplichtingen laten onverlet het recht op vergoeding van schade (waardevermindering daaronder begrepen) als

in artikel 5 lid 2 en volgende van de Algemene Bepalingen bedoeld.

- 4.2 In aanvulling op het vorenstaande dienen bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van (een gedeelte van) de Belaste Strook, dan wel vestiging van een zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht, in de Overeenkomst, deze akte en de Algemene Bepalingen voor de Grondeigenaar ***en/of de Zakelijk Gerechtigde geldende verplichtingen in hun geheel aan elke opvolger van (een gedeelte van) de Belaste Strook te worden opgelegd, ten behoeve van de Opstalhouder te worden bedongen en voor de Opstalhouder te worden aangenomen.

- 4.3 Voorts is (ter zake van het Opstalrecht) in de Overeenkomst het volgende bepaald:

"Artikel 5. Voertuigen.

****De hierna in artikel 5.1 bedoelde hoogte van voertuigen bedraagt *** meter.*

****De hierna in artikel 5.2 bedoelde maximale asdruk van voertuigen bedraagt *** kilogram.*

5.1. In afwijking van artikel 7 lid 2 onder II. sub b van de Algemene Bepalingen zijn voertuigen met een maximale hoogte zoals in het Overzicht aangegeven, inclusief zich eventueel daarop bevindende personen en/of objecten, zonder toestemming van de Opstalhouder op de Belaste Strook toegestaan.

5.2. In afwijking van artikel 7 lid 2 onder III. van de Algemene Bepalingen is het toegestaan om zware voertuigen of delen daarvan met een maximale asdruk zoals in het Overzicht aangegeven, zonder toestemming van de Opstalhouder te plaatsen op en/of te transporten over het bed waarin de ondergrondse Hoogspanningsverbinding ligt."

- 4.* Voorts is (ter zake van het Opstalrecht) in de Overeenkomst het volgende bepaald:

*"***"*

- 4.* De Opstalhouder is ermee bekend dat de Belaste Strook wordt gebruikt door de Gebruiker. Partijen verklaren dat ter zake met de Gebruiker een regeling is getroffen op grond waarvan hij de Elektrische werken zal dulden.

Artikel 5.

Volmacht.

De Grondeigenaar verleent aan de Opstalhouder bij dezen de onherroepelijke volmacht als bedoeld in artikel 11 lid 3 van de Algemene Bepalingen. De Opstalhouder mag bij het gebruik maken van de volmacht als wederpartij van de Grondeigenaar ***en/of de Zakelijk Gerechtigde optreden. De Opstalhouder heeft het recht zijn rechtsopvolgers, medewerkers van notariskantoren of derden in zijn plaats te stellen als gevolmachtigde. De Grondeigenaar ***en/ de Zakelijk Gerechtigde ***is ***zijn gehouden ook zijn rechtsopvolgers onder bijzondere titel in de akte waarbij die rechtsopvolging plaatsvindt gelijke volmacht(en) te laten verlenen aan de Opstalhouder. Het bepaalde in artikel 4 lid 2 is van toepassing.

Artikel 6.**Voorafgaande verkrijging van de Belaste Strook en het Aangrenzend Perceel.**

- 6.1 De Grondeigenaar heeft de Belaste Strook en het Aangrenzend Perceel verkregen door de ***schrijving in de daartoe bestemde openbare registers (destijds te ***) op *** in deel *** nummer *** van het afschrift van een akte van ***, op *** verleden voor ***, (destijds) notaris te ***, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend en afstand is gedaan van de rechten om ontbinding te vordering op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het toenmalig Burgerlijk Wetboek.
- 6.2 De Zakelijk Gerechtigde heeft zijn recht verkregen door de ***schrijving in de daartoe bestemde openbare registers (destijds te ***) op *** in deel *** nummer *** van het afschrift van een akte van ***, op *** verleden voor ***, (destijds) notaris te ***, in welke akte kwijting voor de betaling van de koopprijs is verleend en afstand is gedaan van de rechten om ontbinding te vordering op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het toenmalig Burgerlijk Wetboek.

Artikel 7.**Bijzondere lasten en beperkingen.**

- 7.1 Conform de Overeenkomst wordt het Opstalrecht gevestigd op een Belaste Strook die vrij is van rechten van derden die een belemmering kunnen vormen voor het door de Opstalhouder beoogde gebruik van de Belaste Strook.

- 7.2 Het Opstalrecht wordt gevestigd op een Belaste Strook ***en het recht van de Zakelijk Gerechtigde die vrij ***is ***zijn van hypotheeken en beslagen en van inschrijvingen daarvan.

- 7.2 Het Opstalrecht wordt gevestigd op een Belaste Strook die vrij is van hypotheeken en beslagen en van inschrijvingen daarvan behoudens het recht van hypotheek casu quo de rechten van hypotheek ten behoeve van *** ("**de Hypotheekhouder**"), op de Belaste Strook, welk hypotheekrecht is gevestigd door inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op *** in deel *** nummer ***, van een afschrift van een hypotheekakte op *** verleden voor ***, (destijds) notaris te ***.

Het recht van de Zakelijk Gerechtigde is belast met *** ten behoeve van *** ("**de Hypotheekhouder**"), welk hypotheekrecht is gevestigd door inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers op *** in deel *** nummer *** van een afschrift van een hypotheekakte op *** verleden voor ***(destijds) notaris te ***.

Voorts is er met de Hypotheekhouder overeengekomen, dat het in deze akte ten behoeve van de Opstalhouder gevestigde Opstalrecht een hogere rangorde heeft dan het ten behoeve van de Hypotheekhouder gevestigde recht van hypotheek, hetgeen door Opstalhouder wordt aanvaard.

Van de toestemming van de Hypotheekhouder tot vestiging van het

Opstalrecht en de medewerking aan voornoemde rangwisseling blijkt uit een aan deze akte gehecht schriftelijk stuk (**bijlage *****).

7.3 *** De Opstalhouder is bekend met het bepaalde voorkomende in voormelde titel van aankomst (deel *** nummer ***), woordelijk luidende als volgt:
"***"

7.* De Opstalhouder is bekend met de navolgende opstalrechten casu quo zakelijke rechten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht: De Opstalhouder is bekend met de inhoud van voormelde opstalrechten in verband met nutsvoorzieningen casu quo zakelijke rechten als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht en heeft aangegeven geen nadere informatie daarover te behoeven. De Opstalhouder staat er voor in dat in verband met het Opstalrecht geen strijdigheid met laatstbedoeld(e) zakelijk(e) recht(en) zal ontstaan.

Van de toestemming(en) van de hiervoor bedoelde opstalhouders casu quo gerechtigden tot een zakelijk recht als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht blijkt uit de aan de Overeenkomst gehechte schriftelijk stukken. *** heeft aan het verlenen van de toestemming de navolgende voorwaarden verbonden:

- "1. *Het recht van opstal ten behoeve van *** zal bij conflict met het recht van opstal ten behoeve van TenneT TSO B.V., als zijnde het oudere recht, altijd voorgaan.*
2. *TenneT TSO B.V. zal op basis van het recht van opstal te realiseren werk niet eerder uitvoeren dan na schriftelijke goedkeuring van de desbetreffende detailonderwerpen en werkplannen. Om een tijdige en correcte beoordeling van voormelde ontwerpen en plannen mogelijk te maken, dient TenneT TSO B.V. alle naar het oordeel van *** daarvoor vereiste gegevens/informatie tijdig aan *** te verstrekken.*
3. *TenneT TSO B.V. vrijwaart *** van alle toerekenbare kosten/schade, hoe ook genaamd, welke voortvloeien uit de vestiging en/of gebruikmaking door TenneT TSO B.V. van het recht van opstal.*
4.
 - a. *TenneT TSO B.V. is verplicht en verbindt zich jegens ***, die dit voor zich aanvaardt, de onder 1 t/m 3 genoemde voorwaarden in geval van gehele of gedeeltelijke overdracht van het recht van opstal aan haar rechtsopvolger op te leggen, en in verband hiermede, het in de genoemde voorwaarden bepaalde bij de betreffende notariële akte woordelijk op te nemen.*
 - b. *Op gelijke wijze als hierboven onder lid a. is bepaald, verplicht TenneT TSO B.V. zich jegens *** tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van haar rechtsopvolger dat ook de zowel de in lid a. bedoelde voorwaarden, zoals de in lid a. en in het onderhavige lid b. opgenomen verplichting om dit door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolgers. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van *** het beding aan.*
5. *De hierboven onder 1 t/m 4 genoemde voorwaarden dienen bij de tussen*

TenneT TSO B.V. en de betreffende grondeigenaren op te maken akten van vestiging van het recht van opstal, te worden opgenomen."

Welke voorwaarden door Opstalhouder worden aanvaard.

- 7.5 Voor zover in de in deze akte bedoelde bepalingen verplichtingen, lasten en/of beperkingen voorkomen, waarvan de Grondeigenaar ***en de Zakelijk Gerechtigde verplicht is deze aan de Opstalhouder op te leggen, worden die verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij dezen aan de Opstalhouder opgelegd.

De Opstalhouder aanvaardt de in deze akte bedoelde bepalingen voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk. Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten bij dezen uitdrukkelijk door de Grondeigenaar bedongen en door de Grondeigenaar ten behoeve van die derde(n) aanvaard.

Artikel 8.

Aflevering. Risico.

Het Opstalrecht zal terstond na het verlijden van deze akte aan de Opstalhouder in bezit worden gesteld.

De Opstalhouder aanvaardt de staat van de Belaste Strook ten tijde van het sluiten van de Overeenkomst.

Vanaf heden dan wel op het moment van gebruik name van de Belaste Strook, voor zover deze eerder heeft plaatsgevonden is het Opstalrecht voor rekening en risico van de Opstalhouder.

Artikel 9.

Voorgaande overeenkomsten.

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijven tussen Partijen gelden de Overeenkomst en hetgeen voor het passeren van deze akte overigens tussen Partijen is overeengekomen, met dien verstande dat geen beroep meer kan worden gedaan op een eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarde.

Artikel 10.

Goedkeuring / Toestemming.

- 10.1 Van de goedkeuring van de ***Algemene Vergadering/***Raad van Commissarissen/Raad van Toezicht blijkt uit een aan deze akte gehecht schriftelijk stuk (bijlage ***).
- 10.2 Van de in artikel 88 Boek 1 Burgerlijk Wetboek bedoelde toestemming, blijkt uit de schriftelijke verklaring, die aan deze akte is gehecht (bijlage ***).

Artikel 11.

Woonplaatskeuze.

Ter zake van de uitvoering van de in deze akte vervatte overeenkomst, alsmede ter zake van de inschrijving van (een afschrift van) deze akte in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, met uitzondering van de fiscale gevolgen, kiezen Partijen woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte, thans met adres: Velperweg 1 te

6824 BZ Arnhem.

Artikel 12.

Overdrachtsbelasting.

Ter gelegenheid van de onderhavige vestiging worden door de Opstalhouder geen roerende zaken verkregen.

KEUZEKLOK: DE WERKEN ZIJN NOG NIET AANGELEGD (ZONDER JAARLIJKSE VERGOEDING)

Ter zake van de vestiging van het Opstalrecht is acht procent (8%) overdrachtsbelasting verschuldigd over de door de Opstalhouder verschuldigde tegenprestatie, zijnde een bedrag van ***, zodat aan overdrachtsbelasting verschuldigd is een bedrag van **. De Opstalhouder verklaart overigens dat de waarde van het Opstalrecht als zodanig nihil bedraagt.

KEUZEKLOK: DE WERKEN ZIJN NOG NIET AANGELEGD (MET JAARLIJKSE VERGOEDING)

Ter zake van de vestiging van het Opstalrecht is acht procent (8%) overdrachtsbelasting verschuldigd:

- over de gekapitaliseerde vergoeding wegens ***Inkomensschade, zijnde een bedrag van **, zodat aan overdrachtsbelasting verschuldigd is een bedrag van **, en;
- over de door de Opstalhouder verschuldigde eenmalige tegenprestatie, zijnde een bedrag van **, zodat aan overdrachtsbelasting verschuldigd is een bedrag van **.

Aldus is ter zake van de vestiging van het Opstalrecht aan overdrachtsbelasting een totaalbedrag van** verschuldigd.

De Opstalhouder verklaart overigens dat de waarde van het Opstalrecht als zodanig nihil bedraagt.

KEUZEKLOK: DE WERKEN ZIJN AANGELEGD

De Elektriciteitswerken op de Belaste Strook zijn door of in opdracht en voor rekening van Opstalhouder gerealiseerd. Opstalhouder doet ter zake van de Elektriciteitswerken een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en letter y Wet op de belastingen van rechtsverkeer en doet daarnaast indien en voor zover van toepassing een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en letter i Wet op de belastingen van rechtsverkeer.

KEUZEKLOK: HET BETREFT EEN BESTAAND NET WAAR EEN RECHT VOOR WORDT GEVESTIGD

De Elektriciteitswerken betreffen een bestaand net, bestaande uit een of meer kabels en leidingen, bestemd voor transport van energie. Opstalhouder doet ter zake van de Elektriciteitswerken een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en letter y Wet op de belastingen van rechtsverkeer.

KEUZEKLOK: AFSTAND VAN EEN ZAKELIJK RECHT ZONDER VERKRIJGING VAN EEN NIEUW RECHT

Partijen stellen de waarde van het door de Grondeigenaar verkregen recht op nihil, zodat ter zake de afstand van het Zakelijk recht als bedoeld in deze akte geen overdrachtsbelasting verschuldigd is.

KEUZEblok: AFSTAND VAN EEN ZAKELIJK RECHT MET VERKRIJGING VAN EEN NIEUW RECHT

In deze akte wordt door de Opstalhouder afstand gedaan van een zakelijk recht, waarvoor door de Opstalhouder reeds nieuwe rechten zijn verkregen. Op grond van het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Wet op de belastingen van rechtsverkeer is er overdrachtsbelasting verschuldigd over het verschil in waarde tussen deze twee rechten. Partijen stellen het verschil in waarde bij dezen op nihil, zodat er ter zake deze afstand geen overdrachtsbelasting verschuldigd is.

Voor zoveel nodig, doen partijen bij dezen een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter y.

EINDE KEUZEblok

SLOT

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

is verleden te Arnhem op de datum in het begin van deze akte vermeld.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon zakelijk opgegeven en toegelicht. Hierbij is de verschenen persoon gewezen op de gevolgen die uit de akte voortvloeien.

De verschenen persoon heeft vervolgens verklaard kennis te hebben genomen van de inhoud van de akte en met de inhoud en beperkte voorlezing van deze akte in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend om