

## VRIJWILLIGE VERKOOP BIJ INSCHRIJVING



WELVAARTSDWARSWEG  
nabij 35 te Klarenbeek

**WILBRINK Makelaardij o.g.**  
Dorpstraat 47, 7361 AR BEEKBERGEN  
Makelaars / taxateurs : G.H.M. Vergeer  
email : [info@wilbrinkmakelaardij.nl](mailto:info@wilbrinkmakelaardij.nl)

Tel. 055 5061397  
en R. Wilbrink (agrarisch)  
internet: [www.wilbrinkmakelaardij.nl](http://www.wilbrinkmakelaardij.nl)

## Welvaartsdwarsweg nabij 35 te Klarenbeek, percelen cultuurgrond, verkoop bij inschrijving.

### **Verkoopprocedure.**

Om een ieder een gelijke kans te geven is door verkoper besloten de verkoop middels inschrijving te doen.

Wij verzoeken u hierbij gebruik te maken van het hiervoor beschikbare inschrijfformulier. Het inleveren van het inschrijfformulier met bieding(en) kan tot **vrijdag 22 november 2024 voor 13.00 uur**.

Met de bieder, welke naar beoordeling van de verkoper het beste voorstel biedt, zal verder worden gegaan.

### **Algemene gegevens.**

Plaatselijk bekend als	:Welvaartsdwarsweg nabij 35, Klarenbeek
Kadastrale gegevens	:Kadastrale gemeente : Beekbergen Sectie : O Nummers : 25, groot 2.03.70 ha 26, groot 0.07.00 ha Sectie : B Nummer : 5585, groot 0.01.60 Tezamen groot : 2.12.30 ha. (21.230 m <sup>2</sup> )
Huidig gebruik	:grasland
Grondsoort 1	:Gooreerdgronden; lemig fijn zand
Grondsoort 2	:Gooreerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
Grondsoort 3	:Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand Zie bodemkaart.
Ligging	:buitengebied, agrarisch gebied
Ontsluiting	:openbare onverharde weg
Belendingen	:openbare wegen, waterkering, bos en cultuurgronden
Gebruiksrechten	: - klompenpad, contract kan door koper worden ontbonden - jachtrecht is verhuurd t/m 1 januari 2032
Overdracht	:eind december 2024, in huidige staat
Productierechten	:geen

Waterschaplasten	:Perceel Beekbergen B 5585; €. 1,05 (2024) Perceel Beekbergen O 25; €. 134,05 (2024) Perceel Beekbergen O 26; €. 4,61 (2024)
Schouw	:perceel 5585 verplicht onderhoud
Afrastering	:veekeeperende afrastering; weidepalen met puntdraad blijven achter
Herinrichtingsrente	:Perceel Beekbergen B 5585; €. 384,- (eindjaar 2017) Perceel Beekbergen O 25; €. 602,58 (eindjaar 2036) Perceel Beekbergen O 26; €. 20,70 (eindjaar 2036)

## **Publiekrechtelijke situatie.**

De grond ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied Het Woud” van de gemeente Apeldoorn.

De bestemming die is toegekend aan *perceel 25*

- Enkelbestemming Agrarisch en Natuur
- Waarde – Archeologie hoog
- Waarde – Beken en sprengen
- Gebiedsaanduiding; reconstructiewetzone – verwevingsgebied
- Gebiedsaanduiding; other: a-watergang

### *Perceel 5585*

- Enkelbestemming Agrarisch
- Gebiedsaanduiding; reconstructiewetzone – verwevingsgebied
- Gebiedsaanduiding; other: a-watergang

### *Perceel 26*

- Enkelbestemming Agrarisch
- Waarde – Archeologie hoog
- Gebiedsaanduiding; reconstructiewetzone – verwevingsgebied
- Gebiedsaanduiding; other: a-watergang

Bron: omgevingsloket ([www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl))

Voor de letterlijke tekst van de voorschriften en bepalingen wordt verwezen naar de gemeente Apeldoorn en het Omgevingsloket.

Als onderdeel van deze informatie treft u aan:

- fotobladen
- kadastrale kaart
- situatiekaart
- bestemmingsplankaart
- bodemkaart
- inschrijvingsvoorwaarden
- inschrijfformulier

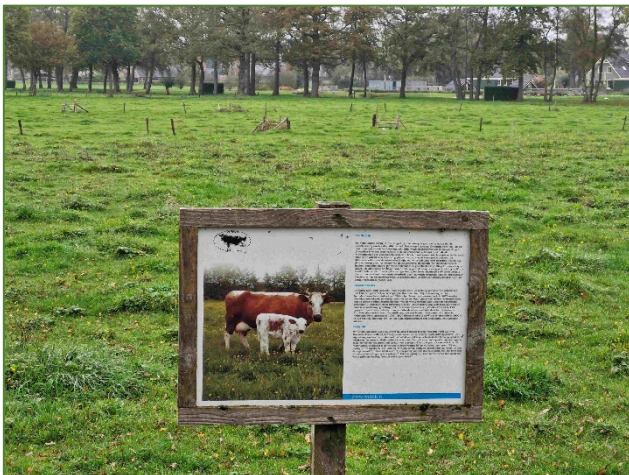
De koopovereenkomst kunt opvragen bij ons kantoor:

### **Nadere informatie.**

Voor meer informatie, vragen en/of opmerkingen, kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Wilbrink Makelaardij  
De heer ing. R. Wilbrink  
Dorpstraat 47  
7361 AR Beekbergen  
lid NVM  
Tel. 055-5061397

*Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan de inhoud hiervan kunnen geen rechten en/of aansprakelijkheid worden ontleend. Deze informatie is uitsluitend ter oriëntatie bedoeld en eventueel tot uitnodiging voor een bieding.*

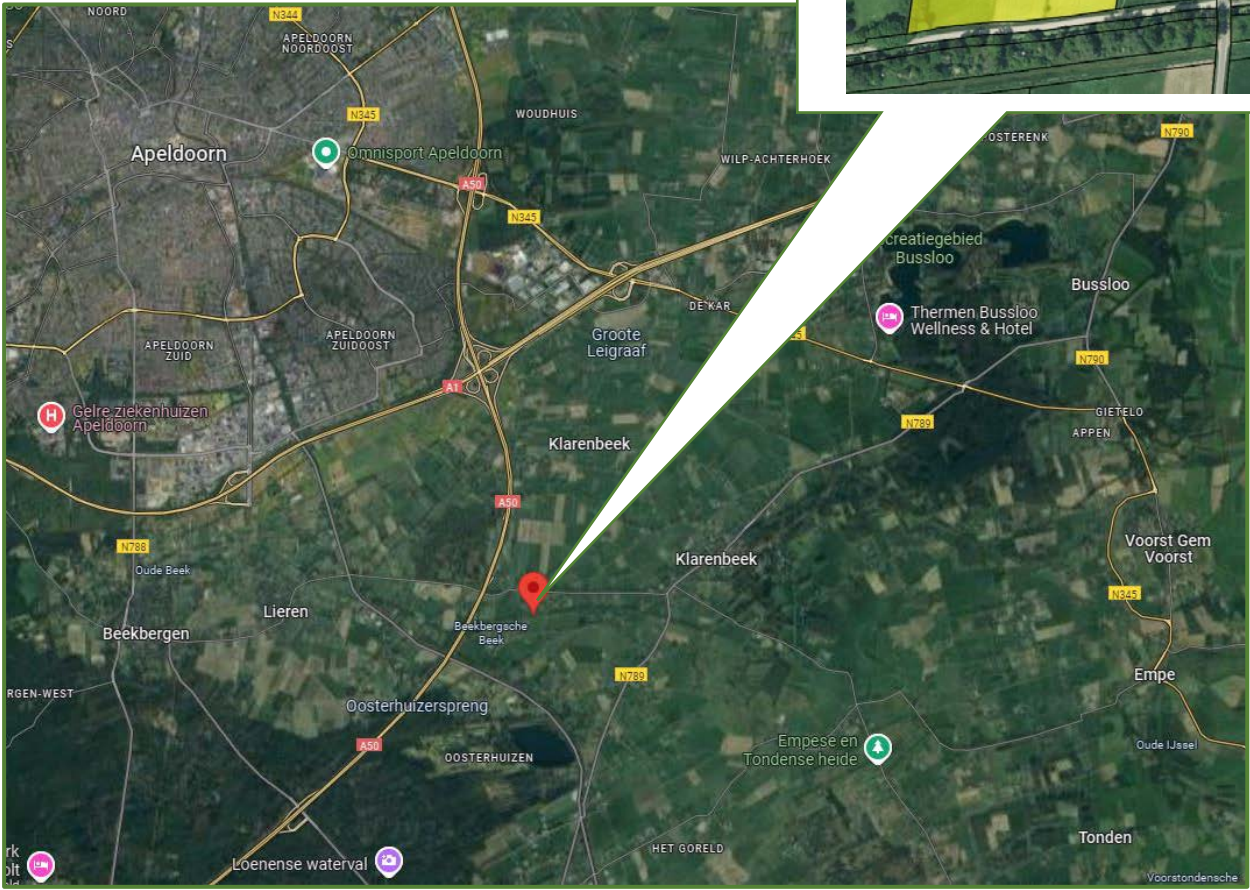
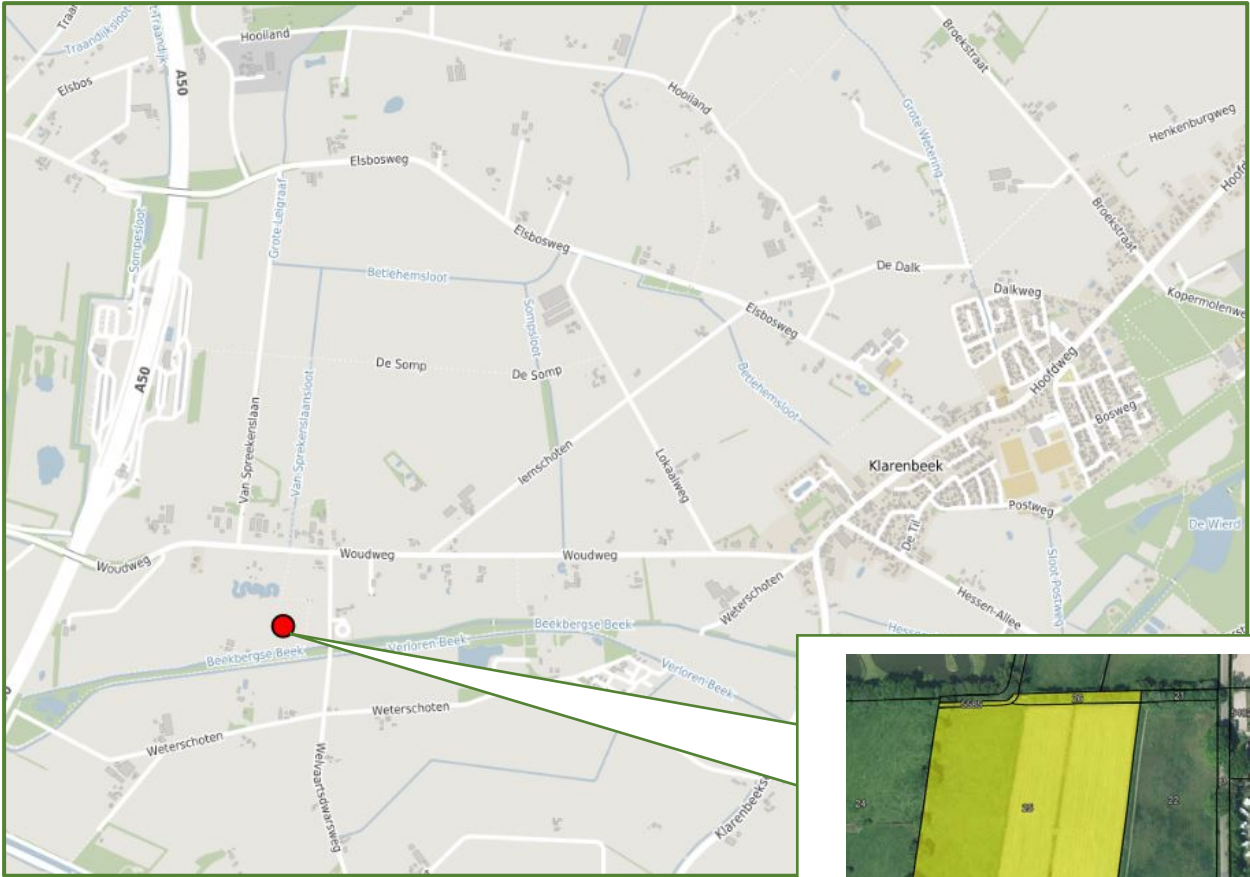




Kadastrale kaart  
Welvaartsdwarsweg nabij 35 te Klarenbeek

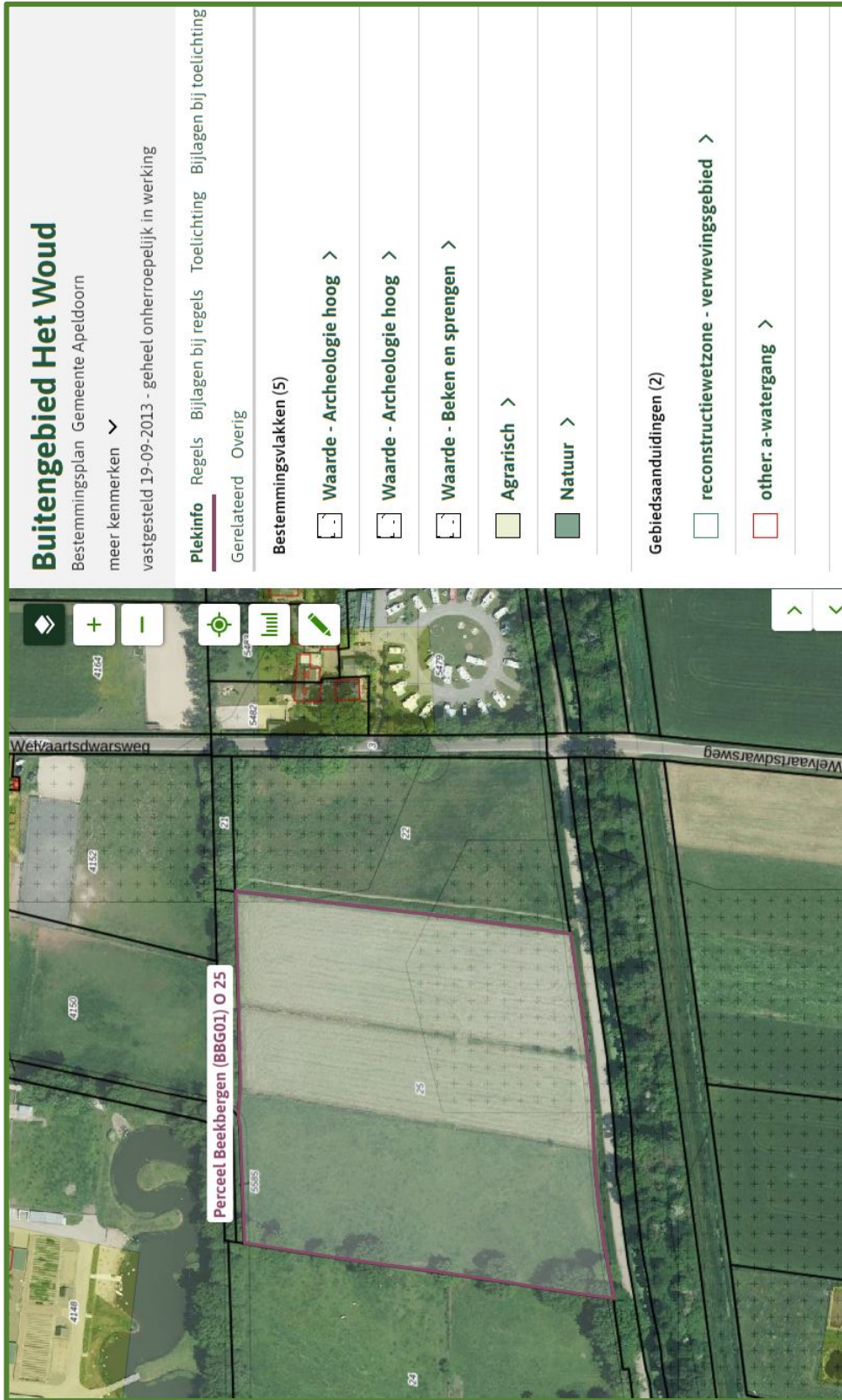


## Situatie en omgeving Welvaartsdwarsweg nabij 35 te Klarenbeek





Bestemmingsplankaart Beekbergen O 25  
Welvaartsdwarsweg nabij 35 te Klarenbeek



**Buitengebied Het Woud**  
Bestemmingsplan Gemeente Apeldoorn  
meer kenmerken ▾  
vastgesteld 19-09-2013 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting Gerelateerd Overig

**Bestemmingsvlakken (5)**

- Waarde - Archeologie hoog >
- Waarde - Archeologie hoog >
- Waarde - Beken en sprengen >
- Agrarisch >
- Natuur >

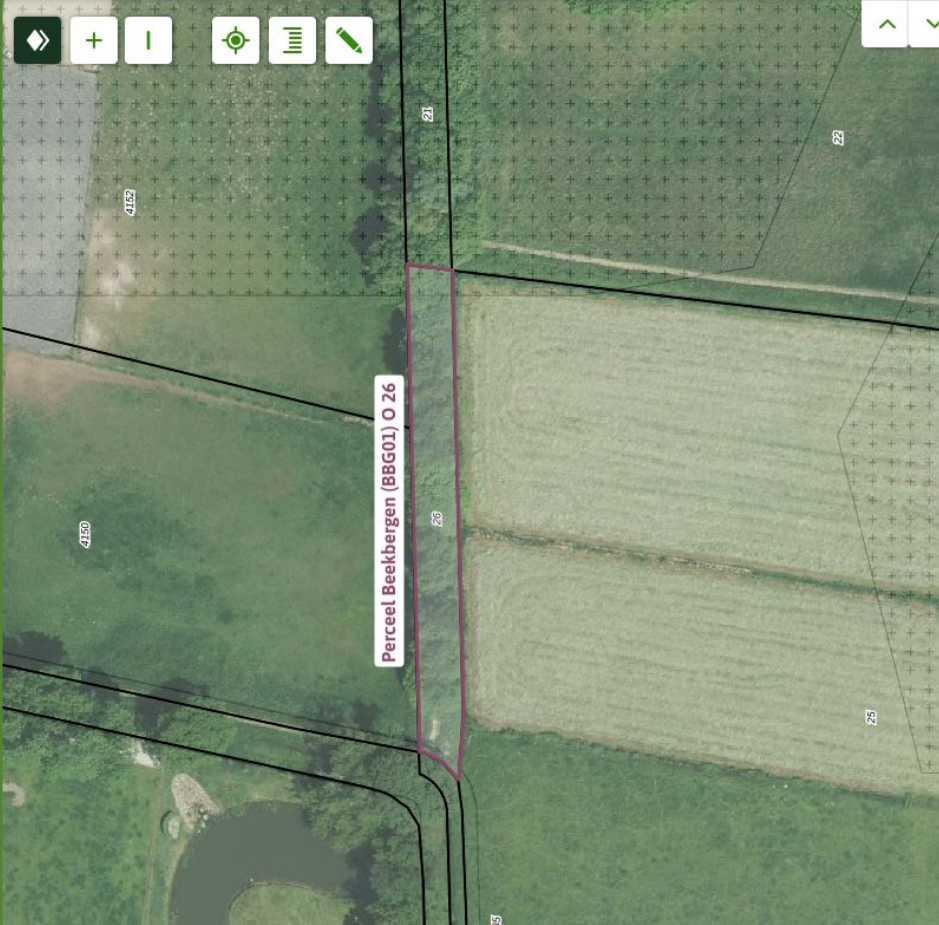
**Gebiedsaanduidingen (2)**

- reconstructiewetzone - verwevingsgebied >
- other: a-watergang >

Perceel Beekbergen (BBG01) O 25

Welvaartsdwarsweg

**Bestemmingsplankaart Beekbergen O 26**  
**Welvaartsdwarsweg nabij 35 te Klarenbeek**



**Buitengebied Het Woud**  
Bestemmingsplan Gemeente Apeldoorn  
meer kenmerken ▾  
vastgesteld 19-09-2013 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting  
Gerelateerd Overig


**Bestemmingsvlakken (2)**

- Waarde - Archeologie hoog >
- Agrarisch >

**Gebiedsaanduidingen (2)**

- reconstructiewetzone - verwevingsgebied >
- other: a-waergang >

Bestemmingsplankaart Beekbergen B 5585  
 Welvaartsdwarsweg nabij 35 te Klarenbeek



### Buitengebied Het Woud

Bestemmingsplan Gemeente Apeldoorn  
meer kenmerken >

vastgesteld 19-09-2013 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo**   Regels   Bijlagen bij regels   Toelichting   Bijlagen bij toelichting  
 Gerelateerd   Overig

**Bestemmingsvlakken (1)**

- Agrarisch >

**Gebiedsaanduidingen (2)**

- reconstructiewetzone - verwevingsgebied >
- other: a-watgang >

## **artikel 3 Agrarisch**

Toelichting bekijken

- **Invouwen**

### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijven, met dien verstande dat een gebruik als intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- b. glastuinbouw ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- c. bedrijfswoningen;
- d. zorgboerderijen;
- e. beroepsuitoefening aan huis;
- f. nevenactiviteiten in categorie 1 van de bij deze regels behorende Lijst van toegelatennevenactiviteiten;
- g. recreatief medegebruik in de vorm van paardrijden, hobbymatig weiden van vee, wandelen en fietsen;
- h. dependances, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dependance';
- i. het trainen en berijden van paarden ten dienste van bestemmingsvlakken met de bestemmingen Bedrijf, Maatschappelijk of Wonen en in bestaande paardenbakken;
- j. behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle panden, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- k. natuurbeheer;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. voor zover aangeduid gelden tevens de regels voor gebiedsaanduidingen van hoofdstuk 3;

met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

- **Invouwen**

### **3.2 Bouwregels**

Naast de algemene bouwregels van artikel 20 en de regels voor gebiedsaanduidingen van hoofdstuk 3 gelden de specifieke regels van het navolgende bebouwingsschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijzingen verwijzen naar de in lid 3.4 genoemde afwijkingen.

Bebouwing	Maximale oppervlakte /inhoud	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Bijzondere regels
Bedrijfsgebouwen en overkappingen	bouwvlak	6 m, tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'	12 m, tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2,50 m</li> <li>- de oppervlakte aan kassen bedraagt ten hoogste 120% van de bestaande oppervlakte aan kassen</li> <li>- de afstand van op te richten kassen tot niet bij het bedrijf behorende woningen bedraagt ten minste 30 m</li> <li>- in afwijking van het hiervoor en het in artikel 20 sublid 20.1.1b bepaalde zijn bestaande gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak toegestaan, met de bestaande oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte als maxima</li> <li>- per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen' of 'bedrijfswoning uitgesloten'</li> <li>- voor het bepalen van de inhoud worden de deel, inpandige garages en bergingen meegeteld;</li> <li>- de afstand van de bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 2,50 m</li> <li>- voor het splitsen van de bedrijfswoning in twee wooneenheden geldt</li> </ul>
Bedrijfswoningen	700 m <sup>3</sup>	4 m, tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'	-, tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'	

				<p>het in artikel 20 lid 20.3 bepaalde</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de afstand van een op te richten bedrijfswoning tot bestaande niet bij het betreffende bedrijf behorende kassen bedraagt ten minste 30 m</li> <li>- de totale oppervlakte aan bijgebouwen, overkappingen en dependances mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen</li> <li>- een dependance heeft geen zelfstandig recht op bijgebouwen</li> <li>- bij een dependance zijn geen dakkapellen, erkers en balkons toegestaan</li> <li>- bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van terreinen erfafscheidingen, bouwwerken geen gebouwen zijnde voor tijdelijke teeltondersteunendevoorzieningen, bestaande sleufsilos, bestaande mestsilos, bestaande mestzakken (voor zover een bouwwerk zijnde) en bestaande paardenbakken met bijbehorende bestaande lichtmasten</li> <li>- voor bestaande mestsilos buiten het bouwvlak gelden de bestaande oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte als maxima</li> <li>- voor bestaande sleufsilos buiten het bouwvlak gelden de</li> </ul>
Dependances	65 m <sup>2</sup>	3 m	5 m	
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen				
- mestsilos			10 m	
- sleufsilos	2500 m <sup>2</sup>		4 m	

- mestzakken en mestopslag plaatsen	2 m	bestaande oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte als maxima  - voor bestaande mestzakken en mestopslagplaatsen buiten het bouwvlak gelden de bestaande oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte als maxima
- overige silo's	10 m	
- erf- en terreinafscheidingen	2 m	- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak of voor de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan bedraagt ten hoogste 1,50 m <b>(3.4.1d)</b>
- antenne-installatie	15 m	
- bouwwerken voor permanente teeltondersteunende voorzieningen		- permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan
- bouwwerken voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen	1,5 m <b>(3.4.1)</b>	- maximale bouwhoogte voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen geldt uitsluitend buiten het bouwvlak
- paardenbakken: 1.200 m <sup>2</sup>	2 m	voor zover het geen bestaande paardenbak betreft gelden de volgende regels:
- omheiningen	6 m	- indien de paardenbak

n  
-  
lichtmasten

geen onderdeel vormt van het agrarisch bedrijf als bedoeld in lid 3.1 is er ten hoogste één paardenbak per bedrijfswoning toegestaan  
- de afstand van een paardenbak tot (bedrijfs)woningen van derden bedraagt ten minste 50 meter;  
- uitsluitend in samenhang met het afwijken van de gebruiksregels als bedoeld in lid 3.6.4 zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan

-  
stapmolens 6 m  
- overig 6 m

- **Invouwen**

### **3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van de bebouwing binnen het bouwvlak en de oppervlakte per gebouw teneinde de bebouwing in een compacte eenheid te situeren, voor zover dit noodzakelijk is voor een landschappelijk en stedenbouwkundig aanvaardbare en verantwoorde inpassing in de omgeving.

Op het stellen van nadere eisen zijn de in artikel 34 opgenomen procedureregels van toepassing.

- **Invouwen**

### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

- **Invouwen**

#### **3.4.1 Afwijkingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in lid 3.2 bepaalde:

- a. voor het bouwen van bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen voor de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan;
- b. voor het buiten het bouwvlak oprichten van bouwwerken met een oppervlakte van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> per agrarisch bedrijf en een hoogte van ten hoogste 3 m, mits dat noodzakelijk is in verband met een



doelmatige bedrijfsvoering en de bebouwing niet binnen het bouwvlak zelf kan worden opgericht;

- c. voor het zonder dat een bouwvlak aanwezig is, oprichten van een stalruimte voor hobbymatig agrarisch gebruik waarvan de oppervlakte niet meer dan 25 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt, met dien verstande dat bij de stalruimte ten minste 1 hectare aaneengesloten grond hoort, waarop de stalruimte wordt gebouwd en die grond ligt binnen een bestemmingsvlak met de bestemming Agrarisch;
- d. voor het ten behoeve van de privacy binnen het bouwvlak bouwen van een erf- of terreinafscheiding voor de voorgevelrooilijn bij bedrijfswoningen tot een bouwhoogte van 2 m, indien dit met het oog op de verkeers- en sociale veiligheid niet onaanvaardbaar is;
- e. voor het oprichten dan wel vergroten van sleufsilos buiten het bouwvlak, mits:
  - 1. dat noodzakelijk is in verband met een doelmatige bedrijfsvoering;
  - 2. de bebouwing aantoonbaar niet binnen het bouwvlak zelf kan worden opgericht;
  - 3. de totaal toegestane oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> niet wordt overschreden;
  - 4. de gehele sleufsilo binnen een afstand van 50 meter van het betreffende bouwvlak gesitueerd wordt;
  - 5. wordt voorzien in een kwalitatief zorgvuldige inpassing in het landschap; en
  - 6. de belangen van de omliggende functies niet onevenredig worden geschaad;
- f. voor het oprichten dan wel vergroten van mestsilos buiten het bouwvlak, mits:
  - 1. dat noodzakelijk is in verband met een doelmatige bedrijfsvoering;
  - 2. de bebouwing aantoonbaar niet binnen het bouwvlak zelf kan worden opgericht;
  - 3. de gehele mestsilo binnen een afstand van 50 meter van het betreffende bouwvlak gesitueerd wordt;
  - 4. wordt voorzien in een kwalitatief zorgvuldige inpassing in het landschap; en
  - 5. de belangen van de omliggende functies niet onevenredig worden geschaad;

- g. voor het oprichten dan wel vergroten van agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde veestallen, buiten het bouwvlak, mits:
  - 1. dat noodzakelijk is in verband met een doelmatige bedrijfsvoering;
  - 2. de bebouwing aantoonbaar niet binnen het bouwvlak zelf kan worden opgericht;
  - 3. de gebouwen binnen een afstand van 50 meter van het betreffende bouwvlak gesitueerd worden;
  - 4. de totale oppervlakte aan bij het bedrijf behorende gebouwen buiten het bouwvlak en binnen 50 meter van het bouwvlak niet meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 5. wordt voorzien in een kwalitatief zorgvuldige inpassing in het landschap; en
  - 6. de belangen van de omliggende functies niet onevenredig worden geschaad
- h. voor het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen hoger dan 1,5 m voorzover de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

- o **Invouwen**

### **3.4.2 Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken als bedoeld in dit lid is alleen mogelijk voor zover de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied en het in het plan beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke beeld niet onevenredig worden aangetast.

- **Invouwen**

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

Naast de algemene gebruiksregels van artikel 21 en de regels voor gebiedsaanduidingen van hoofdstuk 3 gelden de volgende specifieke regels.

- o **Invouwen**

#### **3.5.1 Veehouderij**

Het stallen van vee in stalruimte is uitsluitend toegestaan op de begane grond.

- o **Invouwen**

#### **3.5.2 Intensieve veehouderij**

Ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' mag uitsluitend de bestaande oppervlakte aan bebouwing die binnen een bouwvlak voor de intensieve veehouderij als stalruimte in gebruik is, voor de intensieve veehouderij, als zodanig gebruikt worden, tenzij:

- de bestaande ammoniakemissie wordt verlaagd,

- het bouwvlak geheel binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' ligt, en
- het oppvlakte aan bebouwing die binnen een bouwvlak voor de intensieve veehouderij als stalruimte in gebruik is niet meer zal bedragen dan 0,7 hectare.

- **Invouwen**

### **3.5.3 Grondgebonden veehouderij**

Ten behoeve van grondgebonden veehouderij mag uitsluitend de bestaande oppervlakte aan bebouwing die binnen een bouwvlak voor de grondgebonden veehouderij als stalruimte in gebruik is, als zodanig gebruikt worden, tenzij:

- de bestaande ammoniakemissie wordt verlaagd,
- het bouwvlak geheel binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' ligt, en
- hhet oppvlakte aan bebouwing die binnen een bouwvlak voor de intensieve veehouderij als stalruimte in gebruik is niet meer zal bedragen dan 1 hectare.

- **Invouwen**

### **3.5.4 Wonen**

Grond behorende bij woningen, maar gelegen buiten het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' mag, als zijnde een aan het landelijk gebied verwante activiteit, gebruikt worden als moestuin.

- **Invouwen**

### **3.5.5 Niet toegelaten bedrijven**

Behoudens bestaande bedrijven zijn niet toegelaten:

- a. intensieve kwekerijen zoals champignons, wormen-, maden- en viskwekerijen en fokkerijen en mesterijen van ganzen, eenden en kalkoenen, voor zover dit in de open lucht plaatsvindt;
- b. pelsdierhouderijen, voor zover dit in de open lucht plaatsvindt.

Overtreding van deze bepaling is een strafbaar feit.

- **Invouwen**

### **3.5.6 Paardenbakken**

Met uitzondering van bestaande paardenbakken is het niet toegestaan de gronden gelegen buiten het bouwvlak te gebruiken ten behoeve van paardenbakken.

- **Invouwen**

### **3.5.7 Nevenactiviteiten**

Nevenactiviteiten, niet zijnde nevenactiviteiten als bedoeld in lid 3.1 sub f, zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat voorzieningen ten behoeve van Bed&Breakfast uitsluitend in het hoofdgebouw zijn toegestaan. Buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten is niet toegestaan. De vloeroppervlakte die ten behoeve van de nevenactiviteiten mag worden gebruikt bedraagt niet meer dan 75 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de vloeroppervlakte die ten behoeve van detailhandel mag worden gebruikt niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen.

- **Invouwen**

### **3.5.8 Opslag**

Het is niet toegestaan de gronden gelegen buiten het bouwvlak te gebruiken ten behoeve van opslag, waaronder voeropslag, en het ten behoeve daarvan aanleggen van verhardingen. Overtreding van deze bepaling is een strafbaar feit.

- **Invouwen**

### **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

- **Invouwen**

#### **3.6.1 Afwijkingsbevoegdheid algemeen**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in lid 3.5 bepaalde:

- a. teneinde fietspaden op een afstand tot ten hoogste 25 m uit de kant van de rijbaan aan te leggen, mits dat noodzakelijk is in verband met de ruimtelijke inrichting van de gronden.

- **Invouwen**

#### **3.6.2 Afwijkingsbevoegdheid voor het vergroten van de bestaande oppervlakte aan bebouwing van intensieve veehouderijen**

Toelichting bekijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.2 ten behoeve van het vergroten van het gebruik van de oppervlakte aan bebouwing die voor een intensieve veehouderij als stalruimte wordt gebruikt ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied':
  1. de vergroting is toegestaan tot een omvang van maximaal 0,7 hectare;
  2. de vergroting aantoonbaar noodzakelijk is voor een doelmatige en duurzame bedrijfsvoering;
  3. aangetoond is dat het de vergroting, gelet op de omvang, ligging en aard van de intensieve veehouderij ten opzichte van in de nabijheid gelegen functies een zodanig beperkte milieuhinder veroorzaakt dat daardoor de belangen van deze functies niet in onevenredige mate worden geschaad;

4. is aangetoond dat de wezenlijke kenmerken of waarden van Natura-2000 gebied niet worden aangetast vanwege de ammoniakdepositie.
- b. indien ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' de bestaande oppervlakte aan bebouwing die voor de intensieve veehouderij in gebruik is als stalruimte 0,7 hectare of meer bedraagt, deze bestaande oppervlakte aan bebouwing voor het gebruik als stalruimte mag worden vergroot met 10%, mits:
    1. de vergroting aantoonbaar noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de wettelijke eisen van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid;
    2. het bestaande aantal dierplaatsen niet toeneemt;
    3. is aangetoond dat de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied niet worden aangetast vanwege de ammoniakdepositie.

o **Invouwen**

### **3.6.3 Afwijkingsbevoegdheid voor het vergroten van de bestaande oppervlakte aan bebouwing van grondgebonden veehouderijen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.3 ten behoeve van het vergroten van het gebruik van de oppervlakte aan bebouwing die voor een grondgebonden veehouderij als stalruimte wordt gebruikt, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied';
  1. de vergroting van het gebruik (hieronder mede verstaan al dan niet geheel of gedeeltelijke omschakeling van land/tuinbouw naar grondgebonden veehouderij) binnen het bouwvlak is toegestaan tot een omvang van ten hoogste 1 hectare;
  2. de vergroting aantoonbaar noodzakelijk is voor een doelmatige en duurzame bedrijfsvoering;
  3. aangetoond is dat het de vergroting, gelet op de omvang, ligging en aard van de grondgebonden veehouderij ten opzichte van in de nabijheid gelegen functies een zodanig beperkte milieuhinder veroorzaakt dat daardoor de belangen van deze functies niet in onevenredige mate worden geschaad;
  4. is aangetoond dat de wezenlijke kenmerken of waarden van Natura-2000 gebied niet worden aangetast vanwege de ammoniakdepositie.
- b. indien ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' de bestaande oppervlakte aan bebouwing die voor de grondgebonden veehouderij in gebruik is als stalruimte 1,0 hectare of meer bedraagt, deze bestaande oppervlakte aan bebouwing voor het gebruik als stalruimte mag worden vergroot met 10%, mits:

1. de vergroting aantoonbaar noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de wettelijke eisen van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid;
2. het bestaande aantal dierplaatsen niet toeneemt;
3. aangetoond is dat de wezenlijke kenmerken of waarden van het Natura2000 gebied niet worden aangetast vanwege de ammoniakdepositie, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000 gebied.

o **Invouwen**

### **3.6.4 Afwijkingsbevoegdheid voor paardenbakken**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in lid 3.5.6 bepaalde:

- a. voor het realiseren van paardenbakken:
  1. behorende bij een agrarisch bedrijf maar gelegen buiten het bouwvlak;
  2. behorende bij de bedrijfsvoering van een gebruiksgerichte paardenhouderij maar gelegen buiten het bestemmingsvlak van de gebruiksgerichte paardenhouderij;
- b. voor het realiseren van ten hoogste één paardenbak:
  1. behorende bij een woning maar gelegen buiten het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen'.
  2. behorende bij een bedrijfswoning maar gelegen buiten het bouwvlak dan wel buiten het bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf' respectievelijk de bestemming 'Maatschappelijk';

Met dien verstande dat voor zowel a als b geldt dat:

- c. de gehele paardenbak binnen een afstand van 75 meter van het betreffende bouwvlak of bestemmingsvlak gesitueerd dient te worden;
- d. er geen onevenredige hinder ten gevolge van de paardenbak mag optreden bij andere (bedrijfs)woningen; in ieder geval mag de afstand tussen enig punt van de paardenbak en een (bedrijfs)woning van derden niet minder dan 50 meter bedragen;
- e. de hoogte van de paardenbakomheiningen en lichtmasten niet meer dan 2 meter bedraagt;
- f. realisatie van de paardenbak binnen het betreffende bouwvlak dan wel binnen het betreffende bestemmingsvlak aantoonbaar niet haalbaar is.

o **Invouwen**

### **3.6.5 Afwijkingsbevoegdheid voor nevenactiviteiten**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in lid 3.1 onder f en lid 3.5 bepaalde teneinde:

- a. nevenactiviteiten in categorie 2 van de bij deze regels behorende Lijst van toegelatennevenactiviteiten toe te staan;
- b. nevenactiviteiten toe te staan die niet zijn genoemd in de Lijst van toegelatennevenactiviteiten en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met nevenactiviteiten die wel voorkomen op de lijst;
- c. de maximale vloeroppervlakte die voor nevenactiviteiten gebruikt mag worden te vergroten, met uitzondering van nevenactiviteiten in de vorm van detailhandel en recreatieverblijven;
- d. gebruik van gronden buiten het bouwvlak voor nevenactiviteiten toe te staan.

mits:

- e. de vloeroppervlakte die voor de nevenactiviteiten wordt gebruikt niet meer bedraagt dan 25% van de vloeroppervlakte die voor de hoofdfunctie wordt gebruikt, met een absoluut maximum van 350 m<sup>2</sup>;
- f. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van de nevenactiviteit zich beperkt tot gronden die direct aansluiten aan het bouwvlak;
- g. wordt voorzien in een kwalitatief zorgvuldige inpassing in het landschap, indien nodig geacht met behulp van het aanbrengen van beplanting;
- h. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt;
- i. de belangen van de omliggende functies niet onevenredig worden geschaad.

o **Invouwen**

### **3.6.6 Afwijkingsbevoegdheid voor nevenactiviteiten bij wonen**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in lid 3.1 onder f en lid 3.5 sublid 3.5.7bepaalde teneinde nevenactiviteiten in de vorm kleinschalig kamperen behorende bij een woning maar gelegen buiten het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' toe te staan, bestaande uit ten hoogste 25 standplaatsen uitsluitend ten behoeve van kampeermiddelen, uitsluitend in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, mits:

- a. een afstand van ten minste 200 m tussen kampeerterrainen wordt aangehouden;
- b. realisatie van de standplaatsen binnen het betreffende bestemmingsvlak aantoonbaar niet haalbaar is;
- c. wordt voorzien in een kwalitatief zorgvuldige inpassing in het landschap, indien nodig geacht met behulp van het aanbrengen van beplanting;
- d. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt;

- e. de belangen van de omliggende functies niet onevenredig worden geschaad.

- o **Invouwen**

### **3.6.7 Afwijkingsbevoegdheid voor recreatief medegebruik**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in lid 3.1 onder f bepaalde teneinde overige vormen van recreatief medegebruik, toe te staan, mits de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt en de belangen van de omliggende functies niet onevenredig worden geschaad.

- o **Invouwen**

### **3.6.8 Afwijkingsbevoegdheid voor buitenopslag**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het in lid 3.5.8 bepaalde teneinde voeropslag toe te staan buiten het bouwvlak, mits dat noodzakelijk is in verband met een doelmatige bedrijfsvoering, de voeropslag niet binnen het bouwvlak zelf kan worden uitgevoerd en de gehele voeropslag binnen een afstand van 50 meter van het betreffende bouwvlak gesitueerd wordt.

- o **Invouwen**

### **3.6.9 Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken als bedoeld in dit lid is alleen mogelijk voor zover de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied en het in het plan beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke beeld niet onevenredig worden aangetast.

- **Invouwen**

### **3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

De in artikel 36 opgenomen regels voor omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden zijn van toepassing.

- **Invouwen**

### **3.8 Wijzigingsbevoegdheid**

Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in dit lid mag alleen plaatsvinden voor zover de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied, waaronder begrepen die van het Natura2000 gebied en van de Ecologische Hoofdstructuur, dan wel het in het plan beoogde stedenbouwkundige en landschappelijke beeld niet onevenredig worden aangetast. Voorts zijn de algemene criteria van artikel 33 lid 33.4 van toepassing.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van :

- a. het realiseren van nieuwe waarden;
  - b. het realiseren van een tweede agrarische bedrijfswoning, mits dit bedrijfseconomisch aantoonbaar noodzakelijk is:
1. de aard van het bedrijf vereist blijvend toezicht van twee personen op het bedrijf, en

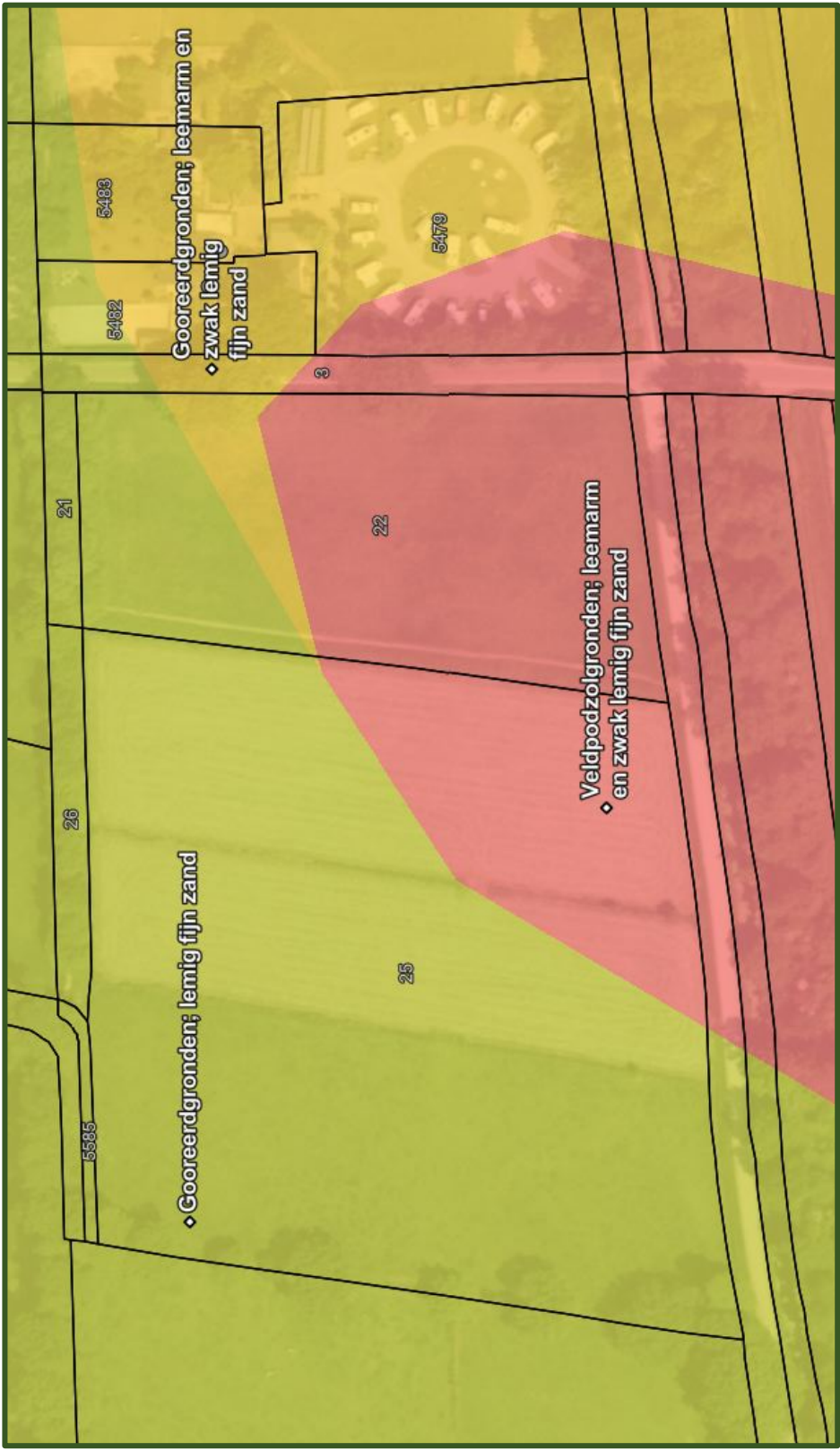


2. het bedrijf heeft ten minste twee maal de omvang van een volwaardig agrarisch bedrijf, wat overeenkomt met ten minste 140 NGE, waardoor de continuïteit als tweemansbedrijf verzekerd is;

c. het vergroten van een bouwvlak tot een totale oppervlakte van ten hoogste 1,5 hectare, mits:

1. dit voor een doelmatige en duurzame bedrijfsvoering aantoonbaar noodzakelijk is,
2. de omvang van het bedrijf ten minste 70 NGE bedraagt,
3. aangetoond is dat de wezenlijke kenmerken of waarden van Natura2000 gebied niet worden aangetast vanwege de ammoniakdepositie, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000 gebied;

Bodemkaart  
Welvaartsdwarsweg nabij 35 te Klarenbeek



## Inschrijfformulier

Betreft inschrijving op

De percelen cultuurgrond gelegen aan de **Welvaartsdwarsweg nabij 35 te Klarenbeek**, kadastraal bekend: gemeente Beekbergen, sectie B, nummer 5584, sectie O, nummers 25 en 26, tezamen groot **2 ha 12 a 30 ca.**

U kunt uw bieding(en) door middel van dit formulier bij ons kenbaar maken. Het formulier kunt u naar ons mailen of langsbrengen op ons kantoor aan de Dorpstraat 47, 7361 AR te Beekbergen.

Graag ontvangen wij uw bieding uiterlijk **vrijdag 22 november 2024 voor 13.00 uur.**

Ondergetekende(n) :

Naam :  
Voornamen :  
Geboorteplaats :  
Geboortedatum :  
Adres :  
Woonplaats :  
Postcode :  
Telefoon werk :  
Telefoon mobiel :  
Burgerlijke staat :gehuwd \*/ ongehuwd\* / geregistreerd partner \*  
Huwelijksgoederenrecht :gemeenschap van goederen\* / huwelijksvoorwaarden \*/ n.v.t. \*  
Samenwonend :ja \*/ nee \*

Naam :  
Voornamen :  
Geboorteplaats :  
Geboortedatum :  
Adres :  
Woonplaats :  
Postcode :  
Telefoon werk :  
Telefoon mobiel :  
Burgerlijke staat :gehuwd \*/ ongehuwd\* / geregistreerd partner \*  
Huwelijksgoederenrecht :gemeenschap van goederen\* / huwelijksvoorwaarden \*/ n.v.t. \*  
Samenwonend :ja \*/ nee \*

Naam :  
Voornamen :  
Geboorteplaats :  
Geboortedatum :  
Adres :  
Woonplaats :  
Postcode :  
Telefoon werk :  
Telefoon mobiel :  
Burgerlijke staat :gehuwd \*/ ongehuwd\* / geregistreerd partner \*  
Huwelijksgoederenrecht :gemeenschap van goederen\* / huwelijksvoorwaarden \*/ n.v.t. \*  
Samenwonend :ja \*/ nee \*  
Hierna (samen) te noemen bieder

Bieder verklaart het volgende bod uit te brengen:

Bedrag (kosten koper) : € ..... per ha.

zegge:.....

Gewenste datum overdracht:

.....

Voorbehoud financiering: nee\*/ja\*, tot bedrag €

.....

zegge:

Andere voorbehouden: nee\*/ja\*, te

weten:.....

.....

.....

.....

.....

- A. de infoset te hebben ontvangen en van de inhoud kennis te hebben genomen.
- B. er mee in te stemmen dat het inschrijfformulier en in de inschrijvingsvoorwaarden opgenomen bepalingen en bedingen van toepassing zijn.
- C. er mee in te stemmen dat een via deze inschrijvingsprocedure tot stand te brengen koopovereenkomst wordt gesloten onder de bepalingen en bedingen opgenomen in de koopovereenkomst, welke is gevoegd bij het uitgereikte informatiepakket.
- D. Ervan kennis te hebben genomen en te aanvaarden dat inschrijving geschiedt o.m. onder voorbehoud van gunning door verkoper en dat verkoper iedere aansprakelijkheid m.b.t. deze biedingsprocedure uitsluit.

Datum:..... Plaats:.....

Handtekening(en): .....

**Per mail gestuurde inschrijfformulieren, ontvangen per mail een ontvangstbevestiging.**

**VERGEET KOPIE LEGITIMATIEBEWIJS NIET !!**

## Inschrijvingsvoorwaarden

1. Van deze voorwaarden kan niet worden afgeweken door degene die een aanbod doet.
2. Biedingen mogen met enig voorbehoud zijn.
3. Een aanbod komt tot stand door ontvangst van het ingevulde en ondertekende inschrijfformulier en een kopie van een geldig legitimatiebewijs op het adres of per mail van:  
Wilbrink Makelaardij  
Dorpstraat 47  
7361 AR Beekbergen,  
Mail: [info@wilbrinkmakelaardij.nl](mailto:info@wilbrinkmakelaardij.nl)

### **voor 13.00 uur vrijdag 22 november 2024.**

Bedragen worden uitgedrukt in euro's, als absoluut getal vermeld en niet gerelateerd aan een ander aanbod.

4. Door de bieder dient een kopie van zijn/haar geldig legitimatiebewijs te worden overlegd. Indien inschrijving plaatsvindt door een rechtspersoon, dan dient bij het inschrijfformulier vergezeld te zijn een recent (niet ouder dan 1 maand) uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel en het inschrijfformulier door de vertegenwoordigingsbevoegde bestuurder(s) te worden ondertekend.
5. Een aanbod kan niet eenzijdig door een bieder worden ingetrokken en blijft geldig tot de verkoper gunt of vaststaat dat niet aan een van de bidders wordt gegund.
6. Een aanbod in strijd met een of meer bepalingen uit deze inschrijvingsvoorwaarden kan door een verkoper ongeldig worden verklaard.
7. Indien blijkt dat twee of meer bidders voor eenzelfde koopsom hebben ingeschreven en deze koopsom tevens de hoogste ingediende is, dan worden deze twee of meer bidders de gelegenheid geboden opnieuw in te schrijven, Maakt geen van hen van deze mogelijkheid gebruik dan zal de eigenaar over gunning beslissen.
8. Op **vrijdag 22 november 2024 om 13.00 uur** sluit de inschrijvingstermijn. Het openen van de enveloppen met biedingen zal plaats vinden bij de gevolmachtigde thuis, in aanwezigheid van verkopend makelaar, de heer R. Wilbrink verbonden aan Wilbrink Makelaardij. Het openen en bekend maken van de inschrijvingen is niet openbaar en niet voor de bidders.

9. Nadat de enveloppen met biedingen open gemaakt zijn, zal de verkoper aan de makelaar verklaren of hij gunt en zo ja, aan wie. Deze verklaring zal worden afgelegd uiterlijk de eerste werkdag volgende op de dag waarop de inschrijfformulieren zijn geopend voor 15.00 uur. Uiterlijk **maandag 25 november 2024** zal de makelaar hetzij telefonisch hetzij schriftelijk aan alle bidders bekend maken of de eigenaar is overgegaan tot gunning en zo ja aan wie. Het staat verkoper vrij niet of aan een ander dan de hoogste bidder te gunnen. Tijdens deze bedenktijd zullen er geen prijsonderhandelingen plaatsvinden met andere belanghebbenden.
10. Indien wordt gegund, komt daarmee de koopovereenkomst met de betreffende bidder(s) tot stand. Binnen 72 uur nadat de makelaar heeft bekend gemaakt dat de eigenaar tot gunning overgaat, zal de door hem uitgenodigde inschrijver tot ondertekening overgaan van de aangeboden koopovereenkomst waarvan de voorwaarden en bepalingen gelijk zijn aan de voorwaarden en bepalingen in de concept koopovereenkomst, welke in de infozet (op te vragen bij Wilbrink Makelaardij) met eventueel een aanvulling van koper zijde. De makelaar zal de koper een afschrift daarvan ter hand stellen.
11. Door inschrijving accepteert de bidder de conceptkoopovereenkomst, welk in de infozet is opgenomen.
12. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze binnen 7 dagen na het verlopen van de ontbindende voorwaarden een schriftelijk door een in Nederland gevestigde bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van 10 % van de koopsom.  
In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten van gelijke hoogte in de handen van de notaris via diens kwaliteitsrekening.
13. Indien meerdere personen gezamenlijk inschrijven, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving van hun verplichtingen jegens de verkoper.
14. De verkoop bij inschrijving kan, zolang niet is gegund, steeds en zonder opgave van redenen worden afgelast.
15. De juridische en feitelijke levering zal plaatsvinden maandag 30 december 2024 of zoveel eerder



**woningmakelaardij**



**agrarisch & landelijk vastgoed**

Dorpstraat 47, 7361 AR Beekbergen

T (055) 506 13 97, F (055) 506 20 81

[info@wilbrinkmakelaardij.nl](mailto:info@wilbrinkmakelaardij.nl)

[www.wilbrinkmakelaardij.nl](http://www.wilbrinkmakelaardij.nl)



**financiële diensten bv**

Postbus 37, 7360 ZX Beekbergen

T (055) 506 48 18, F (055) 506 35 89

[info@wilfin.nl](mailto:info@wilfin.nl)

[www.wilfin.nl](http://www.wilfin.nl)