

## NVM Inschrijfformulier verkoop bij inschrijving

Betreft inschrijving op de onroerende zaak :

**Cultuurgrond Harskamperweg nabij 22 te Kootwijkerbroek, kadastraal bekend: gemeente Garderen, sectie N, nummer 260, groot 5 hectare, 47 are en 72 centiare (54.772 m<sup>2</sup>)**

Ondergetekende(n)

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

Hierna (samen) te noemen bieder

Vertegenwoordigd door hun makelaar: .....te .....

**A.** Brengt op de bovengenoemde onroerende zaak het volgende bod uit:

Bedrag (kosten koper) : € zegge:

Datum overdracht:

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

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

Afwijkingen ten opzichte van de concept-koopovereenkomst:

**B.** Verklaart een informatiepakket (bestaande uit: concept-koopovereenkomst, een exemplaar van de Richtlijn inschrijvingsvoorwaarden verkoop bij inschrijving en de informatie met betrekking tot bovengenoemde onroerende zaak) te hebben ontvangen en van de inhoud kennis te hebben genomen.

**C.** De NVM-richtlijn inschrijvingsvoorwaarden verkoop bij inschrijving zijn **niet** van toepassing.

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

Handtekening(en): .....

\* doorhalen wat niet van toepassing is

\*\* hier zo nodig de gewenste wijziging(en) opnemen

# Richtlijn inschrijvingsvoorwaarden verkoop bij inschrijving

- 1** Van deze voorwaarden kan slechts worden afgeweken voor zover dit in het inschrijfformulier nadrukkelijk is vermeld.
- 2** De sluitingsdatum voor het doen van een bieding is: **24 februari 2025** (datum) om: **16.00 uur**(tijd).
- 3** De verkopende makelaar stelt gegadigden die zich voor deelname aan de inschrijving melden een informatiepakket ter beschikking. Dit informatiepakket bevat minimaal:
  - concept-koopovereenkomst met bijlagen;
  - het inschrijfformulier;
  - de gegevens die de verkoper in het kader van diens informatieplicht behoort mede te delen;
  - een exemplaar van deze voorwaarden.
- 4** Een aanbod komt tot stand door ontvangst van het ingevulde en ondertekende inschrijfformulier op het adres van de verkopende makelaar, voor sluitingsdatum en sluitingstijd.  
Bedragen worden uitgedrukt in euro's, als absoluut getal vermeld en niet gerelateerd aan een ander aanbod.  
Een aanbod dat strijdig is met dit artikel is ongeldig.
- 5** Wanneer zonder bemiddeling van een aankopende makelaar wordt geboden, dient de bieder een kopie van zijn/haar geldig legitimatiebewijs bij te voegen
- 6** 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.
- 7** Direct na afloop van de inschrijvingstermijn worden de inschrijfformulieren geopend door de verkopende makelaar ten diens kantore.  
Iedere bieder (of een door de bieder aangewezen vertegenwoordiger), evenals diens aankopende makelaar, heeft het recht om bij de opening aanwezig te zijn. Nadat de verkopende makelaar de inschrijfformulieren heeft geopend stelt hij alleen de verkoper in kennis van de hoogte en voorwaarden van de gedane biedingen. Deze beslist met welke bieder hij een overeenkomst sluit.
- 8** Uiterlijk **2 dagen** na het sluitingstijdstip dient de verkopende makelaar bekend te maken of, en zo ja aan wie, wordt gegund. De verkopende makelaar treedt niet met bidders in nadere onderhandeling voor de gunning.

# Richtlijn inschrijvingsvoorwaarden verkoop bij inschrijving

- 9** Indien meerdere personen gezamenlijk inschrijven, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving van hun verplichtingen jegens de verkoper.
- 10** De afspraken worden vastgelegd in een koopovereenkomst, conform het model zoals vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO makelaar, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Uit deze overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze overeenkomst hebben ondertekend. Zolang de koopovereenkomst niet is ondertekend door de particuliere verkoper en de particuliere koper kan verkoper ingaan op een beter voorstel na de gunning. De Hoge Raad, het hoogste rechtscollege in Nederland, heeft bepaald dat als er een woning wordt verkocht door een particuliere verkoper aan een particuliere koper er pas sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.
- 11** De verkopende makelaar onthoudt zich van medewerking aan transacties en handelingen van de verkoper die strijdig zijn met de inhoud en strekking van deze voorwaarden.



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

## CULTUURGROND IN HET BUITENGEBIED VAN KOOTWIJKERBROEK



Wij mogen u een prachtig royaal perceel landbouwgrond aanbieden, gelegen in het mooie agrarische buitengebied van Kootwijkerbroek, met een totale oppervlakte van 5 hectare, 47 are en 72 centiare, kadastraal bekend: gemeente Garderen, sectie N, nummer 260, groot 54.772 m<sup>2</sup>.

De cultuurgrond is langs de verharde weg gelegen en prima bereikbaar vanaf de openbare weg, er is toegang van zowel de Harskamperweg als de Kootwijkerdijk. Het perceel cultuurgrond is momenteel in gebruik als bouwland waar dit jaar maïs stond, maar het perceel is ook zeer geschikt als grasland.

#### PLANOLOGIE

Het perceel cultuurgrond heeft, conform het bestemmingsplan “Buitengebied 2012 geconsolideerd” van de gemeente Barneveld, de enkelbestemming ‘Agrarisch’.

#### BIJZONDERHEDEN

- Oplevering geschiedt vrij van huur en pacht.
- Op grond van het functieveranderingsbeleid kan wellicht, onder bepaalde voorwaarden, een nieuwe woning in het buitengebied toegevoegd worden met inzet van sloopmeters.
- Het jachtrecht is niet verhuurd.
- Op het geheel rusten geen productie-, fosfaat- of betalingsrechten.
- Aanvaarding en betaling uiterlijk **1 april 2025**.

#### INSCHRIJVING

De verkoop geschiedt bij wijze van ‘inschrijving’. Inschrijving is enkel mogelijk middels het bijgevoegde inschrijfformulier, dat – vergezeld van een geldig legitimatiebewijs – uiterlijk **maandag 24 februari 2025 om 16.00 uur** dient te zijn ontvangen door Drieklomp Makelaars en Rentmeesters te Voorthuizen per e-mail: [info@drieklomp.nl](mailto:info@drieklomp.nl) of [jvanderwaaij@drieklomp.nl](mailto:jvanderwaaij@drieklomp.nl). Desgewenst kunt u het formulier (in een gesloten enveloppe) ook persoonlijk afgeven op het kantoor aan de Apeldoornsestraat 95 te Voorthuizen.

Uiterlijk 26 februari 2025 zal iedere inschrijver persoonlijk bericht over de uitslag ontvangen via de makelaar. De gunning wordt door verkoper voorbehouden, verkoper kan tevens besluiten te gunnen aan een kandidaat die niet de hoogsteieder is.

Indien aan een kandidaat wordt gegund, zullen de afspraken worden vastgelegd in een modelkoopovereenkomst voor ‘los land’, conform de richtlijnen van de NVM. Desgewenst zal aan de koper een waarborgsom c.q. bankgarantie ter hoogte van 10 % van de koopsom worden gevraagd.

De beoogde transportdatum is uiterlijk **1 april 2025**. Bezichtiging van het perceel is uiteraard mogelijk. Hiervoor kunt u een afspraak maken met de makelaar.

## **KOOPOVEREENKOMST LOS LAND**

Modelkoopovereenkomst voor los land (versie januari 2024) Vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars & Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Gebruik van dit model is uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde, doorgehaalde of afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Op de plaatsen waar een \* is opgenomen, dient ofwel een keuze te worden gemaakt, ofwel betreft dit optionele tekst.

*Bij deze koopovereenkomst is een toelichting beschikbaar.*

### **De ondergetekende(n):**

A. Verkoper(s)

Naam:  
Voorna(a)m(en):  
Geboorteplaats:  
Geboortedatum:  
Straat:  
Postcode:  
Woonplaats  
E-mailadres:  
Telefoon (mobiel):  
Burgerlijke staat:  
Huwelijksgoederenrecht:

De onder (A) genoemde (rechts)perso(o)n(en) hierna (samen) te noemen "verkoper".

B. Koper(s)

Naam:  
Voorna(a)m(en):  
Geboorteplaats:

Geboortedatum:  
 Straat:  
 Postcode:  
 Woonplaats:  
 E-mailadres:  
 Telefoon (mobiel):  
 Burgerlijke staat:  
 Huwelijksgoederenrecht:

De onder (B) genoemde perso(o)n(en) hierna (samen) te noemen "koper".

Verkoper en koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als "partijen".

**Verkoper en koper komen overeen:**

**artikel 1 Verkoop en koop**

Verkoper heeft op ..... **2025** verkocht aan koper, die daarbij van verkoper heeft gekocht, de eigendom van **een perceel cultuurgrond** en al hetgeen volgens verkeersopvatting daartoe behoort, inclusief de aanwezige hekken en afrasteringen, alles voor zover eigendom van verkoper, plaatselijk bekend: **Kootwijkerbroek, nabij Harskamperweg 22** en kadastraal bekend:

**Gemeente Garderen**

Sectie	Nr.	Groot (in ha)	Gedeelte	Gedooftplicht*	Wkpb*	Opstalrecht	Herinrichtingsrente	Einddatum
<b>N</b>	<b>260</b>	<b>54.772 m<sup>2</sup></b>	<b>Nee</b>	<b>Nee</b>	<b>Nee</b>	<b>Nee</b>	<b>Nee</b>	

\*Mogelijk op grond van diverse wetten

\*\*Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen

hierna te noemen 'de onroerende zaak' of 'het verkochte' zoals die is aangeduid op de verkoopsschets/kaart die als bijlage onderdeel uitmaakt van deze koopovereenkomst,

tegen een koopsom van € .....,-- zegge .....EURO

## artikel 2 Kosten en belastingen

- 2.1.a** De kosten die op de eigendomsoverdracht betrekking hebben en die de notaris in rekening brengt, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van **koper**. De notaris wordt aangewezen door **verkoper**.
- 2.1.b** Kosten die verband houden met het onderzoek naar en het opheffen van bijzondere bevoegdheidsbelemmeringen zijn voor rekening van verkoper.
- 2.1.c** De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheek en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper.
- 2.1.d** De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak zijn voor rekening van koper.
- 2.1.e** Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.
- 2.2** Ter zake van de verkochte onroerende zaken geldt dat de levering ervan is vrijgesteld van omzetbelasting op de voet van artikel 11, lid 1, onderdeel a van de Wet op de omzetbelasting 1968, zodat de koopsom in zoverre niet wordt vermeerderd met omzetbelasting.
- 2.3.1** Koper zal in de akte van levering een beroep doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien koper de tot het verkochte behorende cultuurgrond als bedoeld in dit wetsartikel, ten behoeve van de landbouw bedrijfsmatig zal exploiteren of zal laten exploiteren. Koper is ermee bekend dat deze vrijstelling van overdrachtsbelasting vervalt en leidt tot belastingheffing als koper of zijn rechtsopvolger de onroerende zaak niet gedurende een termijn van ten minste tien achtereenvolgende jaren, ingaand op de datum waarop de onroerende zaak aan koper wordt geleverd, op een wijze als bedoeld in deze vrijstelling exploiteert of laat exploiteren. Deze vrijstelling is daarom een voorwaardelijke vrijstelling.
- 2.3.2** Verkoper heeft bij zijn verkrijging van de onroerende zaak, het perceel kadastraal bekend **Garderen N 260**, een beroep gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel q Wet op belastingen van rechtsverkeer. Verkoper is de destijds niet geheven overdrachtsbelasting alsnog verschuldigd indien de exploitatie als zodanig niet gedurende ten minste tien jaren wordt voortgezet. De vorige volzin is niet van toepassing indien binnen de aldaar bedoelde



termijn de cultuurgrond door overheidsbeleid aan de landbouw wordt onttrokken ten behoeve van de ontwikkeling en instandhouding van natuur en landschap. In verband hiermee zijn verkoper en koper het navolgende kettingbeding overeengekomen, welk beding woordelijk in de akte van levering zal worden opgenomen: “<Klik of tik om tekst in te voeren>.” Koper verplicht zich jegens verkoper ingeval de bedrijfsmatige exploitatie van de onroerende zaak eindigt voor **16 november 2033** de navolgende handelingen uit te voeren:

- a. om namens verkoper de Belastingdienst te verzoeken tot uitreiking van een aangiftebiljet voor de alsnog verschuldigde overdrachtsbelasting en om namens verkoper deze aangifte tijdig in te dienen op basis van de gegevens in de vooraafgaande eigendomstitel;
- b. om namens verkoper, maar geheel voor rekening van koper, de alsnog verschuldigde overdrachtsbelasting tijdig aan de Belastingdienst te voldoen, dit tot maximaal een bedrag gelijk aan de destijds te heffen overdrachtsbelasting indien geen beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting zou zijn gedaan. Als de verschuldigde overdrachtsbelasting dit bedrag overtreft, bijvoorbeeld omdat de Belastingdienst terecht meent dat sprake is van een hogere maatstaf van heffing (verschil tussen waarde en tegenprestatie) blijft het meerdere voor rekening van verkoper en moet verkoper dit bedrag zelf aan de Belastingdienst voldoen;
- c. om, als koper tekortschiet in zijn onder a en b vermelde verplichtingen en daardoor renten, boeten en/of kosten aan de Belastingdienst verschuldigd is, deze namens verkoper, maar geheel voor rekening van koper aan de Belastingdienst te voldoen;
- d. verkoper onmiddellijk te informeren over:
  - feiten en/of omstandigheden waardoor verkoper de aanvankelijk niet gegeven overdrachtsbelasting alsnog verschuldigd is;
  - de voldoening door koper van zijn verplichtingen te dezen;
  - het eventuele gedeelte van de alsnog verschuldigde overdrachtsbelasting dat op grond van het hiervoor onder b bepaalde voor rekening van verkoper komt.

Koper verplicht zich ten opzichte van verkoper, die dit aanvaardt, het onder a, b, c en d bepaalde bij een verkoop van het geheel of een deel van de onroerende zaak aan zijn verkrijger bij wijze van kettingbeding op te leggen. Ingeval de hiervoor omschreven termijn van tien jaar verstreken is, vervalt deze verplichting. Onder verkoop wordt ook verstaan: het vestigen van een beperkt recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik en verkoop of vestiging in economische zin als bedoeld in artikel 2 Wet op belastingen van rechtsverkeer. Koper verplicht zich dit kettingbeding aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde als hoofdelijk medeschuldenaar op te leggen en in de notariële akte van levering of vestiging woordelijk te laten opnemen, dit op straffe van een betaling van een zonder ingebrekestelling opeisbare niet voor matiging vatbare boete gelijk aan tien procent (10%) van de koopsom ten behoeve

van verkoper. Verkoper heeft de bevoegdheid om daarnaast de eventueel meer geleden schade te vorderen. Koper dan wel diens rechtsopvolger is deze boete met bijbehorende bepalingen tevens ten gunste van verkoper verschuldigd indien hij (koper dan wel diens rechtsopvolger) dit kettingbeding anderszins niet naleeft.

### **artikel 3 Betaling**

- 3.1** De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering. Koper is verplicht het verschuldigde bedrag te voldoen vóór het ondertekenen van de akte van levering op de derdenrekening van de notaris, zodat het verschuldigde bedrag op de dag van levering op die rekening is bijgeschreven.
- 3.2** Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat de onroerende zaak wordt geleverd vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- 3.3** Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen door de notaris één of meer werkdagen verstrijken.

### **artikel 4 Eigendomsoverdracht**

- 4.1** De akte van levering zal gepasseerd worden op ..... of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van een notaris verbonden aan ....., gevestigd te ....., hierna verder te noemen: 'de notaris'.
- 4.2** Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

### **artikel 5 Bankgarantie. Waarborgsom.**

- ~~**5.1** Koper zal geen bankgarantie stellen of waarborgsom storten tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen.~~
- 5.1** Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op ..... een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van € ....., zegge ..... **EURO**. Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn; voortduren tot tenminste één maand na de overeengekomen datum voor eigendomsoverdracht, en de clausule bevatten dat de

desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 11 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 11.5 sub d voordoet, moet de bankgarantie worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij dezen wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de akte van levering is gepasseerd, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

- 5.2** In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening. Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 11 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan. De verkoper vergoedt over de waarborgsom geen rente. Indien de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.
- 5.3** Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 5.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 11.2 aan verkoper zijn verbeurd.

#### **artikel 6 Staat van de onroerende zaak. Gebruik.**

- 6.1** De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.

**6.2** Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op de onroerende zaak rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akte(n) van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte(n). Verkoper heeft de laatste notariële akte(n), ..... ,(in kopie) aan koper ter hand gesteld. Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akte(n). Verkoper en koper verklaren dat, op grond van redelijkheid en billijkheid, koper jegens verkoper geen enkel recht kan doen gelden, noch enige vergoeding kan vorderen, indien en voor zover een of meer erfdienstbaarheden als in de vorige alinea bedoeld, met betrekking tot de onroerende zaak mocht(en) blijken te bestaan.

**6.3** De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: **cultuurgrond**. Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen voor rekening en risico van koper. Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten. Bij het vaststellen van de herstelkosten wordt rekening gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'. Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij verkoper een verwijt treft.

**6.4** Koper wordt geacht zich op de hoogte te hebben gesteld van niet bijzondere publiekrechtelijke lasten of beperkingen, waaronder (maar niet uitsluitend) indien en voor zover van toepassing besluiten aangaande:

- het de omgevingswet en samenhangende regelgeving zoals het omgevingsplan / projectbesluit, Omgevingsbesluit, Besluit kwaliteit leefomgeving, Besluit activiteiten leefomgeving;
- de beschermde en fysieke leefomgeving
- flora en fauna ,
- Natura 2000;
- Natuurmonumenten;

- Natuur Netwerk Nederland (ecologische hoofdstructuur);
- voor verzuring gevoelige gebieden;
- waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden of boringsvrije zones;
- provinciale verordeningen (waaronder die inzake planologie en milieu);

en overige regelgeving en openbaar gepubliceerde voorstellen tot aankondiging en/of wijziging daarvan bij de betreffende overheidsinstanties, dan wel regelgeving en openbaar gepubliceerde voorstellen welke de bestemming/functie en/of het gebruik kunnen/zullen beïnvloeden.

**6.5.1** Aan de **verkoper is niet bekend of** de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.

**6.5.2** Aan de **verkoper is niet bekend of** in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Koper is zich ervan bewust dat in, aan en/of op de onroerende zaak asbestverdachte materialen aanwezig kunnen zijn waarvan partijen niet op de hoogte zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

**6.5.3** Aan de **verkoper is niet bekend of** ten aanzien van de onroerende zaak beperkingenbesluiten voor bodem zijn genomen door het bevoegd gezag.

**6.6** Koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak te inspecteren.

**6.7** Verkoper staat ervoor in dat tot op de dag dat hij deze koopovereenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd. Indien op of na de dag van ondertekening van deze koopovereenkomst en voor het moment van het passeren van de akte van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze koopovereenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen.

- 6.8.1** Aan de **verkoper is niet bekend of** de onroerende zaak is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:
- als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
  - als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening, of bijvoorbeeld omgevingsplan.
- 6.8.2** Aan de **verkoper is niet bekend of** de onroerende zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
- als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet respectievelijk artikel 2.34 lid 4 Omgevingswet;
  - als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening, of bijvoorbeeld omgevingsplan.
- 6.9** Voor zover aan verkoper bekend:
- is de onroerende zaak **niet** betrokken in een lopend geding voor de rechter of voor arbiters of enig ander (juridisch) geschil, waaronder (maar niet uitsluitend) een procedure bij de pachtkamer tot vastlegging van een schriftelijke pachtovereenkomst;
  - bestaan ten opzichte van derden **geen** verplichtingen op grond van voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop;
  - is de onroerende zaak **niet** opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing uit hoofde van een publiekrechtelijk voorkeursrecht als bedoeld in hoofdstuk 9 van de Omgevingswet en samenhangende regelgeving;
  - rust op de onroerende zaak **geen** verplichting tot herbepanting als bedoeld in het Besluit activiteiten leefomgeving, welke herbepantingsplicht op grond van artikel 11.129 lid 3 van dat besluit in de akte van levering moet worden opgelegd;
  - zijn er ten aanzien van de onroerende zaak **geen** aanspraken op de eigendom door derde uit hoofde van verjaring;
  - is de onroerende zaak **niet** betrokken in een landinrichtingsplan en/of voor onteigening aangewezen;
  - is de onroerende zaak **niet** betrokken of betrokken geweest in een reconstructieplan op grond van de Reconstructiewet concentratiegebieden;
  - is de onroerende zaak **niet** opgenomen in een (land)inrichtingsplan, herverkaveling of kavelruil op grond van hoofdstuk 12 van de Omgevingswet;

- i. vindt op de onroerende zaak **geen** Agrarisch Natuur- en Landschapsbeheer (ANLb) plaats. Ingeval er wel ANLb plaatsvindt en gelet daarop een overeenkomst is gesloten met een Collectief voor de uitvoering van (een) beheerpakket(ten), zal de verkoper **<het Collectief verzoeken om koper in de plaats te stellen van verkoper onder verrekening van de beheervergoeding / het contract met het Collectief opzeggen wegens het staken van het gebruik van de onroerende zaak als beheereenheid>**.

- 6.10 Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.
- 6.11 Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voor zover de genoemde aanslagen nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.
- 6.12 De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.

#### **artikel 7 Feitelijke levering. Overdracht vergunningen en aanspraken.**

- 7.1 De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op het moment van het ondertekenen van de akte van levering zoals weergegeven in artikel 4.1, tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen.
- 7.2 Verkoper zal het verkochte leveren vrij van huur-, pacht-, huurkoop-, lease-, vis-, jacht-, kooi-, paal- en andere gebruiksrechten, met uitzondering van de volgende overeenkomsten welke de koper gestand doet: **het jachtrecht is niet verhuurd**.
- 7.3 Voor zover uit voorgaande leden niet anders voortvloeit staat verkoper ervoor in, dat de onroerende zaak bij de feitelijke levering vrij is van aanspraken tot gebruik, ongevorderd is en behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, leeg en ontruimd is. Met betrekking tot de staat van oplevering van grond zijn partijen het volgende overeengekomen: **niet van toepassing**.
- 7.4 In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt

plaats per datum van de eigendomsoverdracht. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan de ondertekening van de akte van levering, dan wordt de overdracht van bovenvermelde aanspraken effectief per die eerdere datum. In dat laatste geval, verplicht verkoper zich al bij de feitelijke levering de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt verkoper koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

#### **artikel 8 Baten, lasten en canons**

De baten, lasten, belastingen, herinrichtingsrente, verschuldigde canons (erfpacht) en andere heffingen komen voor rekening van koper met ingang van ..... De dan lopende baten, lasten, belastingen, andere heffingen en canons zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt plaats gelijktijdig met de betaling van de koopsom. Voor zover er voor de onroerende zaak belastingen en/of heffingen ten laste van het gebruik worden geheven zullen partijen deze niet verrekenen.

#### **artikel 9 Hoofdelijkheid**

Indien verkoper en/of koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

- a. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
- b. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, verlenen elkaar bij deze onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen; en
- c. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

#### **artikel 10 Risico-overgang**

**10.1.** De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper.

**10.2** Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht koper hiervan onverwijld in kennis te



stellen.

**10.3** Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

- a. koper uitvoering van deze koopovereenkomst verlangt, in welk geval verkoper – zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom – aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil – hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde – jegens derden toekomen. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4; dan wel
- b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht dan wel indien het onheil zich voordoet in de vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen datum van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken na het onheil zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem onder sub a van dit artikel 10.3 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum dan wel, indien het onheil zich voordoet binnen vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, uiterlijk zes weken na het onheil.

Ingeval zowel koper als verkoper verklaren gebruik te willen maken van de in artikel 10.3 toegekende rechten, prevaleert de keuze van koper.

#### **artikel 11 Verzuim. Ingebrekestelling. Ontbinding.**

**11.1** Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.

- 11.2** Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
- 11.3** Indien de wederpartij geen gebruik maakt van haar recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 11.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.
- 11.4** Indien de nalatige partij na in gebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog haar verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.
- 11.5** De notaris wordt bij dezen verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:
- a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;
  - b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;
  - c. indien het geval van artikel 5.3 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;
  - d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van

beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluidende betalingsopdracht van partijen - de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie de notaris het bedrag moet afdragen.

- 11.6** Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van artikel 11.2 en/of artikel 11.3 zodra de koopsom is betaald en zodra de akte van levering is gepasseerd. De boetes die tot dat moment ingevolge artikel 11.3 zijn verbeurd, blijven verschuldigd. De omstandigheid dat geen boetes meer kunnen worden verbeurd krachtens artikel 11.2 en/of artikel 11.3 (nadat de koopsom is betaald en de onroerende zaak aan koper is geleverd), laat onverlet dat een partij schadevergoeding kan vorderen indien aan de daarvoor geldende wettelijke eisen is voldaan.

#### **artikel 12 Woonplaats**

Deze koopovereenkomst wordt verzonden naar de notaris en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst woonplaats ten kantore van de notaris.

#### **artikel 13 Registratie koopovereenkomst**

Partijen geven de notaris hiermee **<wel/niet>** de opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven. De inschrijving vindt niet eerder plaats dan **het moment waarop deze koopovereenkomst onvoorwaardelijk is**. Voor het geval dat de koopovereenkomst wordt ontbonden, verlenen partijen bij deze aan de notaris een volmacht om zorg te dragen voor de doorhaling van de inschrijving van de koopovereenkomst in de openbare registers. De aan deze inschrijving en doorhaling van de inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van **<koper/verkoper>**.

#### **artikel 14 Identiteit partijen**

Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de verzoekende partij zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

#### **artikel 15 Ontbindende voorwaarde(n)**

##### **15.1.a Bodemverontreiniging.**

Koper wordt in de gelegenheid gesteld om op zijn kosten onderzoek naar bodem- en grondwaterverontreiniging te verrichten. Indien uit verkennend of nader bodemonderzoek blijkt dat sprake is van een geval van ernstige verontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming **\*optie** en sprake is van een saneringsplicht, kan koper deze

koopovereenkomst uiterlijk **\*optie** vijf werkdagen voor de overeengekomen datum voor het passeren van de akte van levering **\*optie** op **<datum>** zonder kostenverrekening ontbinden. Het risico dat op genoemde datum nog geen uitslag is van het onderzoek komt voor rekening van koper. Na het verstrijken van deze datum vrijwaart koper verkoper voor alle aansprakelijkheid voor eventuele verontreiniging van bodem en grondwater. De in de vorige zin vermelde vrijwaring sluit een mogelijk beroep van koper gebaseerd op het bepaalde in artikel 6.3 (artikel over 'het normale gebruik') uit. **\*optie** Ontbinding is slechts mogelijk indien vaststaat dat de kosten van de sanering het bedrag van € **<bedrag in cijfers>**, zegge **<bedrag uitgeschreven>** overstijgen.

**\*optie** De ontbinding sorteert geen effect indien de verkoper binnen drie dagen nadat de door de koper ingeroepen ontbinding de verkoper of diens makelaar heeft bereikt, verklaart dat hij de saneringskosten voor zijn rekening neemt en garandeert dat die saneringsplichtige verontreiniging binnen **<termijn>** **<voor/na>** het passeren van de akte van levering niet meer aanwezig zal zijn. Koper en verkoper spreken nu voor alsdan af dat een bedrag ter grootte van de door koper opgegeven saneringskosten bij de notaris in depot blijft, in afwachting van de door verkoper aangekondigde sanering. De notaris geeft het depot vrij indien beide partijen daar eensluidend om verzoeken.

#### 15.1.b Financiering.

Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk op .....  
**2025** koper voor de financiering van de onroerende zaak geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekende bankinstelling heeft verkregen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

#### 15.2 Publiekrechtelijk voorkeursrecht

Deze koopovereenkomst kan door ieder van de partijen worden ontbonden indien verkoper ingevolge hoofdstuk 9 van de Omgevingswet niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet (tijdig) aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte stellen.

**15.3** Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde vergunning(en) en/of financiering en/of garantie(s) en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen. De partij die de ontbinding inroept dient ervoor zorg te dragen dat de

mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de datum dat de betreffende ontbindende voorwaarde kan worden ingeroepen voor 16:00 uur door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen. Op de partij die de ontbinding inroept rust de bewijslast dat de mededeling de wederpartij tijdig heeft bereikt. Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden. Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 15.1 onder sub b. wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrekende bankinstelling aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. **In aanvulling hierop** komen partijen overeen dat koper het volgende stuk dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd': **een kopie van de hypotheekaanvraag**. Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij dezen verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

**15.4** Alle ontbindende voorwaarden vervallen door het ondertekenen van de akte van levering, waardoor de levering onvoorwaardelijk zal zijn.

**15.5** Overlijden na ondertekening van deze koopovereenkomst en vóór het passeren van de akte van levering of enige andere een partij persoonlijk treffende gebeurtenis die de partij zou hebben doen afzien van de koop, gelden niet als ontbindende voorwaarde en evenmin als overmacht.

#### **artikel 16 Nederlands recht en bevoegde rechter**

**16.1** Op deze koopovereenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

**16.2** Voor de kennisneming van alle geschillen die naar aanleiding van deze koopovereenkomst ontstaan, is het gerecht van de plaats waar het verkochte is gelegen bevoegd.

#### **artikel 20 Digitale documenten**

Koper verklaart de volgende documenten/bescheiden digitaal te hebben ontvangen en verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud daarvan:

**Koopakte met bijlagen.**

#### **artikel 21 Bijlagen**

Tot deze koopovereenkomst behoren de volgende bijlagen:

- toelichting op de koopovereenkomst;
- kadastrale gegevens.
- eigendomsbewijs;
- bestemmingsplan.

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen, zoals nader uitgelegd in de bij deze koopovereenkomst behorende toelichting en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze koopovereenkomst hun voldoende voor ogen staan. Indien de koopovereenkomst niet in overeenstemming is of strijdigheden vertoont met de toelichting, prevaleert de koopovereenkomst.

Verkoper(s)

---

Naam:

Plaats:

Datum:

---

Naam:

Plaats:

Datum:

Koper(s)

---

Naam:

Plaats:

Datum:

---

Naam:

Plaats:

Datum:

Voor akkoord

Echtgeno(o)t(e)/Geregistreerd partner  
verkoper

Echtgeno(o)t(e)/Geregistreerd partner koper

---

Naam:

Plaats:

Datum:

---

Naam:

Plaats:

Datum:

## **TOELICHTING OP DE KOOPVEREENKOMST 'LOS LAND'**

Behorende bij model koopovereenkomst voor los land (versie januari 2024)

---

### **1. Model koopovereenkomst met toelichting**

Deze modelovereenkomst kan worden gebruikt voor de verkoop/koop van landerijen zonder bedrijfsbebouwing. Voor de verkoop/koop van agrarisch onroerend goed is een aparte modelovereenkomst beschikbaar.

Deze modelovereenkomst gaat uit van een standaardsituatie. Omdat geen enkele situatie standaard is, moeten partijen, of hun hulppersoon, de hele modelovereenkomst doornemen om te onderzoeken of de modelovereenkomst aansluit bij hun situatie.

Vanzelfsprekend kunnen partijen specifieke afspraken in de koopovereenkomst opnemen. Die specifieke afspraken moeten aan het einde van de koopovereenkomst worden opgenomen in een nieuw artikel.

Uiteraard mogen partijen ook afwijken van hetgeen in de modelovereenkomst staat. Afwijkingen moeten in principe worden opgenomen in het artikel waarvan wordt afgeweken. Als een afwijking wordt opgenomen in een nieuw te vormen artikel achter de modelbepalingen, moeten in dat nieuwe artikel én in het artikel waarvan wordt afgeweken duidelijk worden gemaakt dat de standaardbepaling niet van toepassing is.

### **2. Koopovereenkomst**

Als u agrarisch onroerend goed koopt of verkoopt, is het verstandig om de afspraken vast te leggen in een koopovereenkomst. Nadat alle partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, zal de koopovereenkomst worden verzonden aan de in de koopovereenkomst genoemde notaris.

### **3. Akte van levering**

De notaris maakt aan de hand van de gegevens in de koopovereenkomst een akte van levering op. De akte van levering is de juridische uitwerking van de reeds gesloten koopovereenkomst. Deze is nodig voor de daadwerkelijke eigendomsoverdracht. Alle partijen ontvangen deze akte van levering eerst in concept. De notaris nodigt u tijdig uit voor het ondertekenen van de akte van levering.

Op die dag neemt de notaris de voornaamste inhoud van de akte van levering door met koper en verkoper. De akte van levering wordt getekend door koper, verkoper (tenzij door koper of verkoper een volmacht is verleend) en de notaris. De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven



in de openbare registers. Op het moment van inschrijving in de openbare registers wordt koper officieel eigenaar. Dit wordt verwerkt in het kadaster. Later ontvangt koper van de notaris een afschrift van deze akte: het "eigendomsbewijs". De originele akte blijft in bewaring bij de notaris.

#### **4. Nota**

Tegelijk met de conceptakte van levering ontvangt u van de notaris een "nota van afrekening". In deze nota is voor koper (meestal) opgenomen de koopsom, de verrekening van lasten, de overdrachtsbelasting, de kosten van het kadaster, enzovoort.

Op de nota van afrekening van verkoper staat onder meer het bedrag van de eventueel af te lossen hypothecaire geldlening met de daarbij behorende kosten. Het is gebruikelijk dat de nog niet reeds voldane makelaarskosten en de advieskosten van de eventuele hypothecaire geldlening bij de notaris worden verrekend. De makelaarskosten worden betaald door degene die de makelaar heeft ingeschakeld. Onder aan de nota staat het bedrag dat u als koper nog moet betalen of dat u als verkoper ontvangt of bij moet betalen.

#### **5. Uitleg koopovereenkomst**

Nu volgt puntsgewijs een uitleg van de tekst van de koopovereenkomst.

##### *Gegevens partijen*

De gegevens van partijen zijn noodzakelijk om vast te leggen wie de betrokken partijen zijn. Dan kan daarover geen onduidelijkheid bestaan.

Op het voorblad van de koopovereenkomst bij A worden de gegevens van verkoper ingevuld. Voor zover reeds bekend worden ook het toekomstige adres en telefoonnummer van verkoper vermeld; dit ten behoeve van eventuele verdere communicatie met de notaris en het kadaster (bijvoorbeeld voor toezending van de akte van levering). Indien sprake is van een medeverkoper, waaronder een echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner, worden ook diens gegevens ingevuld onder A.

Bij B worden de gegevens van koper ingevuld. Ook hier geldt dat indien sprake is van een medekoper, ook diens gegevens worden ingevuld onder B.

Indien de echtgeno(o)t(e) of geregistreerd partner niet als medekoper of medeverkoper optreedt, maar de koopovereenkomst ondertekent als blijk van toestemming, wordt volstaan met het onderaan de akte opnemen van zijn of haar naam.

Het Relatienummer RVO kan dienstig zijn bij registratie van de overgang van de grond.

### *Considerans*

Het wordt aanbevolen om onder het kopje “Nemen in aanmerking dat” een considerans toe te voegen. Een considerans is een inleiding van een overeenkomst waarin wordt toegelicht wie de partijen zijn, hoe de overeenkomst tot stand is gekomen en die de bedoelingen van partijen weergeeft. Bij de uitleg van een contractuele bepaling is ook van belang wat de bedoeling van die bepaling was voor partijen en wat zij redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. Dit volgt uit het Haviltex-arrest van de Hoge Raad. De rechtsgevolgen van een overeenkomst worden immers niet alleen bepaald door hetgeen partijen hebben opgeschreven, maar ook door wat partijen over en weer redelijkerwijs hebben bedoeld af te spreken. Een goede considerans geeft de benodigde context van de overeenkomst en de bedoeling van partijen bij de contractuele afspraken weer. Wanneer een geschil ontstaat, kan een considerans de rechter handvatten geven over hoe de overeenkomst of een bepaalde bepaling tussen partijen moet worden uitgelegd. Is er geen considerans opgenomen, dan zal een rechter de bedoeling van partijen op een andere manier moeten achterhalen, bijvoorbeeld via de gewisselde e-mail correspondentie van voor de totstandkoming van de overeenkomst. Om bij eventuele geschillen de rechter bij voorbaat een handje te helpen, kan een considerans worden toegevoegd.

Maak de considerans niet overbodig lang. Een considerans moet helder en duidelijk zijn. Bij het opschrijven van een considerans is het goed om in je achterhoofd te houden dat deze zo duidelijk moet zijn dat iedere derde bij het lezen begrijpt wat de bedoeling van partijen was bij het sluiten van de overeenkomst. Bij twijfel over de inhoud van een considerans verdient het aanbeveling om een jurist te raadplegen.

Wat zet je zoal in een considerans?

- Vermeld wie de partijen zijn, probeer daarbij partijen kort te introduceren en hun expertise of achtergrond te vermelden. Zijn het bedrijven? Omschrijf het bedrijf en vermeld waar het bedrijf zich mee bezig houdt.
- Vermeld waarom de overeenkomst wordt gesloten. Bij verkoop van agrarisch onroerend goed zal dit veelal niet ingewikkeld zijn. Bijvoorbeeld omdat verkoper gestopt is met het agrarisch bedrijf en koper zijn bedrijf wenst uit te breiden. Koper wenst om die reden de onroerende zaak te kopen.
- Vermeld hoe de overeenkomst tot stand is gekomen. Je kan bijvoorbeeld vermelden hoe vaak koper de onroerende zaak heeft bezichtigd, en of er wel of geen andere personen (makelaar of andere deskundige) daarbij betrokken waren. Denk bij dit punt vooral aan om de bijzonderheden te benoemen.

Er is verder geen vaste formule voor een considerans. Het is van belang om een beeld te schetsen van de context waarbinnen de overeenkomst is gesloten.

## **Artikel 1 Verkoop en koop.**

### *Koop*

Koop is de overeenkomst waarbij de ene partij zich verbindt een zaak te geven en de ander om daarvoor een prijs in geld te betalen. Bij het sluiten van de koopovereenkomst gaat de eigendom nog niet op de koper over. Voor de eigendomsoverdracht is namelijk vereist:

- 1) een geldige titel (naam van transactie, in dit geval: koop),
- 2) een persoon die daartoe bevoegd is (verkoper als eigenaar)
- 3) geldige levering.

De notaris passeert de akte van levering en zorgt voor inschrijving in het kadaster, zie ook artikel 4.

De koopovereenkomst komt tot stand door aanbod en aanvaarding. Tussen de mondelinge aanvaarding en de schriftelijke vastlegging van de koopovereenkomst kan enige tijd liggen. Meestal zal bij de datum van totstandkoming van de koopovereenkomst de datum worden ingevuld van de mondelinge overeenstemming. Wanneer een van de partijen een voorbehoud heeft gemaakt dat de datum van totstandkoming van de koopovereenkomst de datum van schriftelijke vastlegging is, vullen partijen de datum van ondertekening in. Totstandkoming bij ondertekening brengt met zich dat tot de datum van ondertekening partijen geen koopovereenkomst hebben waaraan zij gehouden zijn.

### *Omschrijving onroerende zaak*

De kernverplichting van de verkoper is de onroerende zaak te geven. Partijen moeten nauwkeurig omschrijven wat deze zaak inhoudt (straat, nummer, gemeente, kadastrale gegevens). Bij de grootte van het verkochte wordt doorgaans uitgegaan van de vermelde gegevens in de openbare registers. Deze gegevens kunnen afwijken van de feitelijke situatie.

Wanneer de verkoper een gedeelte van een kadastraal perceel verkoopt, is het raadzaam dat op een (kadastrale) kaart wordt aangegeven welk deel dat is. Op enig moment zal het kadaster het verkochte stuk inmeten. Het te verkopen perceel krijgt dan een eigen, nieuw kadastraal nummer.

Als op het verkochte perceel rechten of lasten rusten (bijvoorbeeld opstalrecht, gedoogplicht, herinrichtingsrente/ruilverkavelingslasten), verdient het aanbeveling dat dat wordt vermeld.

Het is raadzaam de koopsom ook voluit te schrijven, zodat geen onduidelijkheid bestaat over de omvang van de koopsom bij een verschrijving in de cijfers.

## **Artikel 2 Kosten en belastingen.**

Om de verkoop en levering en alles wat daarbij komt kijken tot stand te brengen, moeten partijen doorgaans kosten maken. Het is van belang dat partijen overeenkomen wie welke kosten voor zijn

rekening neemt. Als verkoper deze kosten betaalt, spreekt men van "v.o.n." (vrij op naam). Als koper deze kosten betaalt, spreekt men van "k.k." (kosten koper). De overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kadastrale kosten vallen onder de kosten koper en komen nagenoeg altijd voor rekening van de koper. Overige kosten, zoals kosten van de makelaar en hypotheekkosten, vallen niet onder 'kosten koper'. Doorgaans komen deze kosten voor rekening van de partij die de kosten maakt.

De overdrachtsbelasting bedraagt een percentage van de koopsom. Als de waarde van de onroerende zaak hoger is dan de koopsom wordt de overdrachtsbelasting over deze waarde berekend.

Er is een kans dat over de koopsom omzetbelasting (BTW) verschuldigd is. Duidelijk moet zijn wie deze BTW voor zijn rekening neemt. Soms is de BTW inbegrepen in de koopsom. Uw makelaar kan u hierover inlichten.

De modelovereenkomst gaat ervan uit dat de het verkochte geen bouwterrein is in de zin van de wet.

## **Artikel 2.2**

Hoofregel is dan dat levering van onroerende zaken is vrijgesteld van omzetbelasting.

Hierop bestaan de volgende uitzonderingen:

- de levering van een gebouw of een gedeelte van een gebouw en het erbij behorend terrein vóór, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming,
- de levering van een bouwterrein,
- andere leveringen waarbij koper en verkoper daar blijkens de notariële akte van levering voor kiezen of, in andere gevallen, daartoe gezamenlijk een verzoek aan de inspecteur hebben gedaan, mits wordt geleverd aan personen die de onroerende zaak gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van belasting bestaat (art. 11 lid 1 onderdeel a van de Wet op de omzetbelasting 1968).

De sub 3 bedoelde keuze om een in beginsel vrijgestelde levering toch met omzetbelasting te laten plaatsvinden is voordelig als de koper deze omzetbelasting geheel of nagenoeg geheel in aftrek kan brengen en door de belaste levering wordt voorkomen dat de verkoper eerder in aftrek gebrachte omzetbelasting ter zake van investeringen of kosten aan de betreffende zaak geheel of gedeeltelijk terug moet betalen (herziening).

Indien aldus wordt gekozen om een levering mét omzetbelasting te doen plaats vinden, wordt de heffing van omzetbelasting verlegd naar de koper (artikel 24ba lid 1 onderdeel a Uitvoeringsbesluit omzetbelasting 1968); de koopsom wordt dan niet verhoogd met omzetbelasting, maar de koper dient de omzetbelasting in zijn aangifte aan te geven en kan die dan tegelijkertijd weer in aftrek brengen.

Voorts kent artikel 6 Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 de volgende regels voor een 'optie belaste levering':

1. De keuze blijktens de notariële akte of het verzoek om te worden uitgezonderd van de vrijstelling van belasting voor de levering van onroerende zaken en van rechten waaraan deze zijn onderworpen kan voor elke onroerende zaak en voor elk recht waaraan een onroerende zaak is onderworpen worden gedaan.
2. In de notariële akte of het verzoek wordt vermeld een omschrijving van de onroerende zaak en het recht waaraan deze is onderworpen met plaatselijke en kadastrale aanduiding alsmede de datum van aanvang van het boekjaar. In de notariële akte of het verzoek wordt een door de afnemer ondertekende verklaring gevoegd waaruit blijkt dat hij de onroerende zaak gebruikt voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van belasting op de voet van artikel 15 van de wet bestaat.
3. De inspecteur beslist op het verzoek bij voor bezwaar vatbare beschikking.
4. Aan de in artikel 11 eerste lid onderdeel a onder 2° van de wet bedoelde voorwaarde dat de afnemer de onroerende zaak gebruikt voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van belasting op de voet van artikel 15 van de wet bestaat, is voldaan, wanneer de onroerende zaak zowel over het boekjaar van levering van de onroerende zaak als over het daarop volgende boekjaar voor de hiervoor vermelde doeleinden is gebruikt.
5. Ingeval de onroerende zaak niet vóór het einde van het boekjaar volgende op het boekjaar van levering van de onroerende zaak in gebruik is genomen door de afnemer, is niet voldaan aan de in het vierde lid bedoelde voorwaarde.
6. De afnemer stelt binnen vier weken na afloop van het boekjaar volgende op het boekjaar van levering van de onroerende zaak, de leverancier door middel van een door hem ondertekende verklaring ervan in kennis, of is voldaan aan de in het vierde lid bedoelde voorwaarde. De afnemer zendt binnen dezelfde termijn een afschrift van deze verklaring aan de inspecteur.
7. In geval van levering door de afnemer van de onroerende zaak binnen de termijn waarin het keuzerecht voor belasting wordt beoordeeld, is het zesde lid van toepassing, met dien verstande dat de verklaring wordt overgelegd binnen vier weken na het tijdstip waarop de levering is verricht. In dat geval vervalt de verklaring, bedoeld in de eerste volzin van het zesde lid.
8. Voor de toepassing van dit artikel geldt als boekjaar het boekjaar van de afnemer.

### **Artikel 2.3.1**

Artikel 15 lid 1 WBR geeft een opsomming van situaties waarin geen overdrachtsbelasting is verschuldigd. Een daarvan is de zogenaamde cultuurgrondvrijstelling (sub q). De cultuurgrondvrijstelling stelt de koper voorwaardelijk vrij van het betalen van overdrachtsbelasting. Een voorwaarde is dat de

koper de onroerende zaak tien jaar lang feitelijk bedrijfsmatig als landbouwgrond gebruikt of laat gebruiken. Als dat niet gebeurt, vervalt de voorwaardelijke vrijstelling. Dit kan ook tot gevolg hebben dat eerder verkregen vrijstellingen vervallen. Door het karakter van een vrijstelling onder voorwaarden ontstaat de belastingschuld pas als niet meer aan de voorwaarde wordt voldaan, dus als er geen bedrijfsmatig landbouwkundig gebruik meer is.

#### **Artikel 2.3.2**

Indien het verkochte eerder is overgedragen, en nog sprake is van een lopende 10-jaarstermijn in het kader van de cultuurgrondvrijstelling, kan verkoper middels het opnemen van bepaling 2.3.2. de verplichtingen voortvloeiende uit het beroep op de cultuurgrondvrijstelling doorleggen naar koper.

#### **Artikel 2.4**

Artikel 2.4 is van toepassing indien verkoper de onroerende zaak binnen een bepaalde termijn nadat hij eigenaar is geworden, verkoopt en overdraagt. Thans bedraagt de bepaalde termijn van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer (hierna te noemen: 'WBR') zes maanden. Op grond van artikel 13 lid 1 WBR mag het bedrag waarover overdrachtsbelasting of omzetbelasting ter zake van die vorige verkrijging was verschuldigd op de heffingsgrondslag in mindering worden gebracht. Dit wordt ook wel de 'maatstafvermindering' genoemd. Er ontstaat dan een overdrachtsbelastingvoordeel vanwege de doorlevering van de onroerende zaak binnen een bepaalde termijn, welk voordeel op grond van artikel 13 WBR aan koper toekomt. Indien verkoper van dit voordeel gebruik wil maken moet verkoper dit met koper overeenkomen tijdens de onderhandelingen. In artikel 2.4 wordt dan 'niet' doorgestreept en koper betaalt dan aan verkoper dit voordeel als vergoeding.

Voorheen was goedgekeurd dat deze vergoeding aan verkoper niet in de heffing van de overdrachtsbelasting werd betrokken. Deze goedkeuring is op 1 juli 2011 komen te vervallen. De vergoeding die koper aan verkoper betaalt, valt sindsdien weer onder de tegenprestatie en daarover moet derhalve ook overdrachtsbelasting betaald worden. De laatste zin van artikel 2.4 bepaalt dat koper nooit méér overdrachtsbelasting betaalt dan dat hij betaald zou hebben als er géén sprake was geweest van een doorlevering op grond van artikel 13 WBR. Het nadeel dat ontstaat door het vervallen van de goedkeuring komt dus voor rekening van verkoper. Voor de termijn van vrijstelling kan een onderscheid gelden tussen (bedrijfs)-woningen en niet-woningen (overige onroerende zaken).

Op 1 januari 2021 zijn de in artikel 14 WBR genoemde tarieven voor de overdrachtsbelasting aangepast. Daarnaast is er een extra lid toegevoegd aan artikel 13 WBR, artikel 13 lid 4 WBR. Artikel 13 lid 4 WBR bepaalt dat, in afwijking van artikel 13 lid 1 WBR waarbij een maatstafvermindering geldt, niet de maatstaf, maar de belasting die ter zake van de vorige verkrijging was verschuldigd in mindering kan

worden gebracht op de verschuldigde belasting wegens verkrijging van de onroerende zaak binnen zes maanden na de vorige verkrijging. Door in deze situaties een belastingvermindering in plaats van een maatstafvermindering toe te staan, wordt voorkomen dat de vermindering hoger is dan dat er cumulatie van belasting is. Voor de toepassing van artikel 13 lid 4 WBR is wel vereist dat het verlaagde tarief, genoemd in artikel 14 lid 2 WBR, terecht is toegepast. In beginsel is artikel 13 lid 4 WBR slechts van toepassing als vanwege onvoorzienne omstandigheden de bij de onroerende zaak behorende (bedrijfs-)woning binnen zes maanden na de verkrijging redelijkerwijs niet of tijdelijk als hoofdverblijf is gebruikt.

#### Fiscaal advies

Een makelaar is geen fiscaal specialist. Het is aan de contractspartijen om al dan niet ieder voor zich of gezamenlijk fiscaal advies in te winnen, bijvoorbeeld bij een accountant/fiscaal jurist.

#### **Artikel 3 Betaling.**

De notaris ontvangt de koopsom van koper en voldoet – nadat eerst de schuldeisers van verkoper, waaronder hypotheekverstrekker(s) en beslaglegger(s), die uit de koopsom behoren te worden voldaan in verband met de correcte afwikkeling van de koop en levering overeenkomstig de voor de notaris geldende beroeps- en beleidsregels, het overblijvende restant van die koopsom aan verkoper. Omdat de notaris ervoor moet instaan, dat het verkochte bij de inschrijving in de openbare registers onbelast is met bijvoorbeeld hypotheek of beslagen en hij dit eerst na de datum waarop de akte van levering wordt gepasseerd officieel bevestigd krijgt, mag hij - mede verzekeringstechnisch - de koopsom namens koper pas uitbetalen als hij deze bevestiging heeft, meestal enkele dagen na de datum waarop de akte van levering wordt gepasseerd.

#### **Artikel 4 Eigendomsoverdracht.**

Er zijn verschillende soorten overdrachten. De belangrijkste zijn de juridische en de feitelijke overdracht. De juridische overdracht (ook wel juridische levering, eigendomsoverdracht of transport genoemd) vindt plaats bij de notaris via een notariële akte van levering en inschrijving daarvan in de openbare registers. De feitelijke overdracht vindt plaats door het in bezit nemen van de verkochte onroerende zaak.

Het is mogelijk dat er twee data zijn voor de verschillende overdrachten (zie artikel 7), maar vaak vallen de twee data samen (namelijk indien de akte van levering nog dezelfde dag wordt ingeschreven). In artikel 4 moet de datum van de juridische overdracht worden ingevuld, bij artikel 4.1. Wanneer de feitelijke overdracht vooraf gaat aan de juridische overdracht kan er sprake zijn van een economische eigendomsoverdracht. In dat geval kan het verstandig zijn om contact op te nemen met de notaris in verband met eventuele verschuldigheid van de overdrachtsbelasting. Ook wordt in dit artikel de naam van de notaris of de naam van een notariskantoor ingevuld die de akte van levering verzorgt. De keuze van de notaris ligt meestal bij de koper, behalve als verkoper voor het sluiten van de koopovereenkomst

bekend maakt, dat hij de keuze van de notaris voorbehoudt. Dit gebeurt dikwijls bij nieuwbouw om het gehele project bij een zelfde notaris te laten leveren.

Omdat de koopovereenkomst mogelijk ook koop van het recht van erfpacht omvat – is aangegeven hoe de terminologie in de koopovereenkomst moet worden gelezen.

### **Artikel 5 Bankgarantie. Waarborgsom.**

Het is gebruikelijk om overeen te komen, dat koper na het tot stand komen van de koopovereenkomst een bankgarantie stelt voor een bedrag van 10% van de koopsom. Het gaat daarbij om een verklaring van de bank waarin wordt gegarandeerd dat de bank dit bedrag zal uitkeren indien koper zijn verplichtingen niet zal nakomen. Met het stellen van een bankgarantie gaat enige tijd gemoed. Doorgaans wordt de bankgarantie gesteld binnen enkele dagen na het verloop van het financieringsvoorbehoud. Voor een garantieverklaring berekent de bank een vergoeding.

In plaats van een bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten. Het is gebruikelijk en verstandig om een eventuele waarborgsom te storten bij de notaris. Als koper als consument koopt, mag de waarborgsom of de bankgarantie op grond van de wet vaak niet hoger zijn dan 10% van de koopsom.

Artikel 5 beoogt verkoper een bepaalde zekerheid te bieden dat koper aan zijn verplichtingen zal voldoen. Eventueel kan de boete, die in artikel 11 wordt genoemd, op de bankgarantie of de waarborgsom worden verhaald. Als de waarborgsom van enige omvang is of niet al te kort bij de notaris berust, zal de notaris doorgaans rente aan koper vergoeden.

### **Artikel 6 Staat van de onroerende zaak. Gebruik.**

#### **Artikel 6.1**

In artikel 6.1 staat dat koper de onroerende zaak koopt in de staat waarin het zich bevindt ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst. De hoofdregel is dat verkoper in beginsel niet instaat voor de afwezigheid van (verborgen) gebreken. Met andere woorden: de onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen met inbegrip van alle zichtbare en onzichtbare gebreken. Alle risico wordt dus in eerste instantie bij koper neergelegd. Dit geldt zowel voor feitelijke gebreken als voor overige gebreken voor zover deze niet als 'bijzondere lasten' in de zin van art. 7:15 van het Burgerlijk Wetboek zijn aan te merken. Artikel 6.2 gaat over die 'bijzondere lasten'. Gelet op de hoofdregel dat alle risico in eerste instantie op hem rust, wordt van koper verlangd dat hij tot op zekere hoogte onderzoek doet. Zo dient hij in beginsel zelf bij de gemeente te informeren welke bestemming/functie krachtens het ter plaatse geldende bestemmingsplan/omgevingsplan op de onroerende zaak rust. Wel moet verkoper de hem bekende informatie aan koper verstrekken: hij moet dus in beginsel aan koper vertellen wat hij weet over de eigenschappen en (feitelijke) gebreken van de



onroerende

Op voormelde hoofdregel dat alle risico in eerste instantie op koper rust, wordt in artikel 6.3 een belangrijke uitzondering gemaakt voor zover het de feitelijke eigenschappen van de onroerende zaak betreft. Hieronder wordt in de toelichting op artikel 6.3 uitgebreid aandacht aan deze uitzondering besteed.

In artikel 10 wordt nader ingegaan op de situatie dat de onroerende zaak niet geleverd kan worden in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, omdat de zaak na de koop – maar voor de levering – geheel of gedeeltelijk verloren is gegaan.

De onroerende zaak wordt vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan geleverd. Verkoper moet de bestaande hypotheeken aflossen en ervoor zorgen dat ze ook niet meer in de openbare registers staan ingeschreven. In de praktijk regelt de notaris dit laatste. Ook zorgt verkoper ervoor dat er geen beslagen rusten op de onroerende zaak. Zou er beslag zijn gelegd op de onroerende zaak, dan kan de levering doorgaans niet plaatsvinden, zolang het beslag niet is opgeheven.

## **Artikel 6.2**

Artikel 6.2 gaat over 'bijzondere lasten en beperkingen' die op de onroerende zaak rusten (een term afkomstig uit art. 7:15 van het Burgerlijk Wetboek). 'Bijzondere lasten en beperkingen' (hierna: 'bijzondere lasten') zijn juridische beperkingen die op de onroerende zaak rusten. Dit kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en zogenoemde 'kettingbedingen'. Op grond van zulke beperkingen heeft een ander (dan de eigenaar) een aanspraak op de onroerende zaak (bijvoorbeeld een recht van overpad over de grond). Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een besluit van het college van B&W tot het vestigen van een wettelijk voorkeursrecht. Verkoper dient koper voorafgaand aan de koop te informeren over de juridische beperkingen die als 'bijzondere lasten' op de onroerende zaak rusten. Daartoe kan hij aan koper (voorgaande) notariële akten waarover hij beschikt (in kopie) verstrekken. Koper kan dan in deze akten lezen welke bijzondere lasten op de onroerende zaak rusten. Artikel 6.2 bepaalt dat verkoper de laatste notariële akte(n) aan koper in kopie heeft verstrekt. Uit artikel 6.2 volgt ook dat koper de bijzondere lasten die uit deze akte(n) voortvloeien, (uitdrukkelijk) aanvaardt.

Is verkoper ermee bekend dat er (ook) bijzondere lasten op de onroerende zaak rusten die niet blijken uit de aan koper ter hand gestelde akten, dan zal hij die bijzondere lasten aan koper moeten mededelen, zodat koper daarvan op de hoogte is wanneer de koopovereenkomst wordt gesloten. Voor publiekrechtelijke beperkingen (die als een bijzondere last op de onroerende zaak rusten) geldt dat deze lang niet altijd zijn vermeld in voorgaande notariële akten. De publiekrechtelijke beperkingen waarmee

verkoper bekend is, kunnen expliciet in artikel 6.2 worden vermeld. Koper aanvaardt (uitdrukkelijk) de in artikel 6.2 vermelde beperkingen.

Het is van belang dat verkoper aan koper vertelt wat hij weet, en dat koper op grond van hetgeen in artikel 6.2 is vermeld en de (in kopie) aan hem verstrekte voorgaande notariële akten weet welke (privaatrechtelijke en publiekrechtelijke) bijzondere lasten op de onroerende zaak rusten. Laat verkoper het verstrekken van informatie achterwege, dan kan hij later worden geconfronteerd met een eis tot schadevergoeding. Omdat de bijzondere lasten aanspraken van anderen op de onroerende zaak betreffen, zal verkoper die lasten vaak niet (of slechts met veel moeite) kunnen opheffen. Blijkt opheffing niet mogelijk, dan zal koper in beginsel schadevergoeding van verkoper kunnen vorderen. Het is daarom van belang dat verkoper aan koper vertelt welke bijzondere lasten op de onroerende zaak rusten (zodat deze door koper kunnen worden aanvaard).

### **Artikel 6.3**

In artikel 6.3 wordt beschreven hoe de verkoper de onroerende zaak feitelijk heeft gebruikt en waarvoor deze geschikt wordt geacht. Dat gebruik wordt het 'normale gebruik' genoemd.

In deze bepaling wordt een vergaande uitzondering gemaakt op de hoofdregel van artikel 6.1 dat de onroerende zaak aan koper in eigendom zal worden overgedragen met inbegrip van alle zichtbare en onzichtbare gebreken. Artikel 6.3 bepaalt dat de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Belemmert een gebrek het normale gebruik, dan kan koper verkoper hierop aanspreken. Het wil echter niet zeggen dat elk gebrek het normale gebruik belemmert. Daarnaast is in artikel 6.3 bepaald dat gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper "bekend" zijn of "kenbaar" zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst, voor rekening en risico van koper komen. Het begrip "kenbaar" is ruimer dan "bekend". Ook gebreken die koper niet kent maar die hij had moeten ontdekken als hij voldoende zorgvuldig te werk was gegaan, zijn "kenbaar". Koper mag er dus niet zomaar vanuit gaan dat alles wel in orde is. Van koper wordt verwacht dat hij nagaat -of laat nagaan- of de zaak aan de door hem te stellen eisen voldoet. Het spreekwoord 'wat niet weet, wat niet deert' gaat hier niet op. Koper moet bij twijfel vragen stellen en/of zelf onderzoek (laten) verrichten.

Dat betekent niet dat verkoper altijd zijn mond mag houden. Op hem rust een mededelingsplicht. Hij moet koper op de hoogte stellen van gebreken waarvan hij behoort te weten dat ze voor koper van belang zijn en waarvan hij weet of vermoedt dat koper ze niet kent. Deze mededelingsplicht is niet beperkt tot voorgenoemde gebreken. Als koper heeft aangegeven dat hij de onroerende zaak voor een bijzonder doel wil gebruiken, zal verkoper, als hij weet dat het verkochte niet voor dat gebruik geschikt

is, dat aan koper moeten melden. Alhoewel uit artikel 6.3 volgt dat verkoper niet in staat voor de geschiktheid van het verkochte voor het beoogde bijzondere gebruik, heeft verkoper wel een mededelingsplicht. Als verkoper niet aan de mededelingsplicht voldoet, kan koper –indien deze het gebrek niet kende- verkoper aansprakelijk stellen.

Ook voor verkoper gaat het spreekwoord ‘wat niet weet, wat niet deert’ niet op. Als ondanks voldoende onderzoek door koper, achteraf blijkt dat ten tijde van de eigendomsoverdracht toch sprake is van een gebrek dat een normaal gebruik in de weg staat, kan verkoper daar in principe op worden aangesproken. Dat geldt ook voor bodemverontreiniging. Als zowel aan verkoper als aan koper volledig onbekend is of er bodemverontreiniging aanwezig is, dan zal, wanneer het normale gebruik van de onroerende zaak in het geding is, het risico in beginsel op verkoper rusten. Staat een verontreiniging een normaal gebruik niet in de weg, dan berust het risico in beginsel op koper.

De verplichting voor verkoper om een zaak te leveren die de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik ervan nodig zijn, geldt in beginsel ook voor de meeverkochte zaken (zoals roerende zaken en productierechten). Ook in dat geval geldt dat verkoper koper moet informeren over gebreken die het normale gebruik belemmeren en die voor koper niet direct waarneembaar zijn. Als koper zelf reden heeft om te twijfelen, moet hij verkoper vragen stellen of de meegekochte zaak (laten) onderzoeken.

De een-na-laatste zin van artikel 6.3. ziet op de herstelkosten. Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren welke niet aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst, is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten. Verkoper draagt daarmee het risico van het alsnog geschikt maken van de onroerende zaak voor normaal gebruik. Bij het vaststellen van de herstelkosten moet rekening worden gehouden met de aftrek ‘nieuw voor oud’. Bij het vaststellen van de aftrek ‘nieuw voor oud’ wordt rekening gehouden met enerzijds de kosten van vernieuwing en anderzijds de levensduur van het te vervangen onderdeel.

Koper draagt het risico van de overige (gevolg) schade, tenzij verkoper een verwijt treft. Verkoper treft een verwijt als hij bijvoorbeeld willens en wetens gebreken verzwijgt die het normale gebruik belemmeren.

Indien verkoper niet in kan staan voor de afwezigheid van gebreken die het normale gebruik belemmeren is het raadzaam om artikel 6.3 in zijn geheel door te halen en een ‘as-is-clausule’ toe te voegen aan de koopovereenkomst.

#### **Artikel 6.4**

Artikel 7:15 lid 1 BW bepaalt dat de verkoper verplicht is de verkochte zaak vrij van bijzondere lasten en beperkingen over te dragen, tenzij de koper de bijzondere last of beperking uitdrukkelijk heeft aanvaard. Lid 2 van dat artikel bepaalt dat de verkoper in staat voor de afwezigheid van lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers, maar daarin ten tijde van de koopovereenkomst niet waren ingeschreven.

Onder bijzondere lasten en beperkingen vallen niet alleen de goederenrechtelijke rechten van derden, maar ook beperkingen die voortvloeien uit bijvoorbeeld huur. Het gaat in artikel 7:15 BW alleen om de lasten en beperkingen die de verkochte zaak in het bijzonder betreffen en niet die welke drukken op alle zaken van dezelfde soort, zoals belastingen of retributies. De Hoge Raad heeft bepaald dat ook publiekrechtelijke belemmeringen onder de werking van dit artikel kunnen vallen. De lijn in de rechtspraak is daarnaast dat voor de toepassing van dit artikel het moet gaan om een bijzondere last of beperking die haar grondslag vindt in een specifiek tot de rechthebbende of diens rechtsvoorganger gericht besluit.

In principe moet de koper zelf nagaan welke publiekrechtelijke belemmeringen er op de onroerende zaak rusten (artikel 6.4). Te denken valt daarbij aan de bepalingen van een bestemmingsplan/omgevingsplan en door de overheid gepresenteerde beleidsdocumenten. De verkoper moet de koper wel op de hoogte brengen van aanschrijvingen door overheid of nutsbedrijven, bijvoorbeeld de aanschrijving van een nutsbedrijf dat men de elektrische installatie moet verbeteren of de aanschrijving van een gemeente dat de eigenaar de voorgevel moet opknappen. De verkoper moet de koper informeren over door de overheid specifiek aan hem gerichte documenten die betrekking hebben op het verkochte.

#### **Artikel 6.5**

In artikel 6.5.1 kunnen partijen hun wetenschap over het al dan niet verontreinigd zijn van de onroerende zaak aangeven. Een dergelijke clause wordt wel een '(on)bekendheidsverklaring' genoemd. Ook de artikelen 6.5.2, 6.5.3 en 6.8 zijn voorbeelden van (on)bekendheidsverklaringen. Dergelijke clauses hebben een bewijs- en een signaalfunctie. De bewijsfunctie ligt hierin dat welles-nietes-discussies' worden voorkomen. Als de koper bijvoorbeeld verklaart dat hij bekend is met de aanwezigheid van een olietank (bekendheidsverklaring), kan hij moeilijk achteraf beweren dat de verkoper zijn plicht heeft verzaakt om mededeling te doen over die aanwezigheid. Uit de koopovereenkomst blijkt duidelijk dat de aanwezigheid bekend was. Andersom, als de verkoper verklaart niet bekend te zijn met de aanwezigheid van een olietank (onbekendheidsverklaring), kan hij moeilijk achteraf beweren dat hij de koper op de aanwezigheid van de tank heeft gewezen of dat de aanwezigheid van de tank voor de koper

duidelijk zichtbaar was. Er staat immers zwart op wit dat de verkoper niet wist of er een ondergrondse tank was. De signaalfunctie wordt vervuld doordat partijen op het onderwerp attent worden gemaakt. Zij worden min of meer gedwongen om daar iets over vast te leggen. Daardoor wordt de verkoper gestimuleerd om zijn mededelingsplicht te respecteren, en de koper om zijn onderzoeksplicht te respecteren. Om ieder misverstand te voorkomen is in artikel 6.11 uitdrukkelijk bepaald dat een onbekendheidsverklaring niet bedoeld is als garantie of uitsluiting/bepanking van aansprakelijkheid. Zoals hierboven reeds aangegeven gaat het spreekwoord 'wat niet weet, wat niet deert', noch op voor de koper, noch voor de verkoper. Of de koper de verkoper kan aanspreken volgt in beginsel uit artikel 6.1 en 6.3 van de koopovereenkomst, waarbij kenbare gebreken voor risico van de koper komen. Uiteraard kunnen partijen, desgewenst per onderdeel, van de standaard in de koopovereenkomst los land opgenomen risicoverdeling afwijken.

In artikel 6.5.2 moet de verkoper mededelen of hij er al dan niet mee bekend is of er asbest in de onroerende zaak, waaronder mede in de bodem, is verwerkt. Bij verwijdering van asbest dienen speciale maatregelen genomen te worden. Indien er asbest is geconstateerd, kunnen partijen desgewenst in de koopovereenkomst opnemen, of, en voor wiens kosten het wordt verwijderd. Ook hier geldt dat als verkoper niet weet of er asbest in de onroerende zaak is verwerkt, de koper daar onderzoek naar kan laten verrichten.

Artikel 6.5.3 gaat over beperkingenbesluiten voor bodem. Middels een beperkingenbesluit kan de provincie of de gemeente een beschikking of bevel tot bijvoorbeeld onderzoek of sanering van de grond nemen. Indien de verkoper weet dat een dergelijke beschikking of bevel gegeven is, moet hij de koper daarvan op de hoogte stellen.

#### **Artikel 6.6**

Uit artikel 6.6 volgt dat de koper direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering bij de notaris de onroerende zaak mag inspecteren. Er is gekozen om dit vlak voor het passeren van de akte van levering te doen, omdat dat het beste moment is. Er kan namelijk nog van alles aan de onroerende zaak veranderen. Daarom wordt hier nog eens de mogelijkheid geboden te controleren of de onroerende zaak zich in dezelfde staat bevindt als toen deze gekocht werd. Indien een makelaar betrokken is bij de verkoop, zal deze in principe ook bij de inspectie aanwezig zijn.

#### **Artikel 6.7**

Artikel 6.7 ziet op zogenoemde aanschrijvingen van de overheid of door nutsbedrijven. De overheid of een nutsbedrijf kan een eigenaar de verplichting opleggen om zijn onroerende zaak in een bepaald opzicht te verbeteren of te herstellen. Het is voor de koper van belang om te weten of dat is gebeurd.

Het nakomen van zo'n verplichting kost immers geld en bovendien moet een en ander binnen een bepaalde periode worden uitgevoerd. De bepaling moet voorkomen dat de koper voor verrassingen komt te staan. Een aanschrijving komt doorgaans niet onverwacht, in die zin dat meestal al langer duidelijk is dat er iets niet in orde is. Als de koper en de verkoper aan hun onderzoeksplicht respectievelijk mededelingsplicht hebben voldaan, zal de koper de gebreken al kennen. In verband daarmee zijn de kosten in beginsel voor rekening van de koper als de overheid of het nutsbedrijf na het tekenen van de koopovereenkomst, maar voor de eigendomsoverdracht een herstel- of verbeteringsplicht oplegt. Aanschrijvingen in verband met bouwen zonder, of in strijd met, een vergunning komen in beginsel voor rekening van de verkoper.

#### **Artikel 6.9**

Dit artikel ziet op diverse verklaringen van de verkoper.

Artikel 6.9 onder i is in de modelovereenkomst 2023 ingrijpend gewijzigd. Tot 2016 konden grondgebruikers een Subsidie natuur- en landschapsbeheer en agrarisch natuurbeheer (SNL-a) aanvragen. Sinds 2016 verlenen provincies aan Collectieven subsidies voor (agrarisch) natuurbeheer niet meer rechtstreeks aan grondeigenaren (waaronder agrariërs), maar aan Collectieven. Een Collectief is een vereniging van individuele beheerders (gangbare term voor grondeigenaren, die agrarisch natuurbeheer toepassen, dus ook agrariërs). Collectieven sluiten op hun beurt weer contracten met beheerders ter uitvoering van de beheerpakketten. Grondeigenaren, aan wie voor 2016 een subsidie (agrarisch) natuurbeheer was verleend, konden tot en met 2021 uitbetaling krijgen. De subsidie agrarisch natuurbeheer is toen uitgefaseerd. Vanaf 2022 - en vanaf 2023 aangepast aan het nieuwe GLB - kunnen beheerders dus via een overeenkomst met een Collectief aanspraak maken op een vergoeding voor het (agrarisch) natuurbeheer dat zij uitvoeren.

#### **Artikel 6.10**

Het is gebruikelijk om afspraken te maken over wat er gebeurt indien de opgegeven grootte (de grootte zoals in de koopovereenkomst vermeld) niet overeenstemt met de werkelijke grootte (de grootte die achteraf na een inmeting door het kadaster definitief is vastgesteld), zie artikel 6.10. Afhankelijk van de verkochte onroerende zaak kan het groot verschil maken of de opgegeven grootte de werkelijke grootte is, bijvoorbeeld bij verkoop van een perceel weiland.

Dit artikel ziet op alle grootte/oppervlakten, bij los land, voornamelijk de kadastrale grootte van het perceel (de onroerende zaak). Omdat koper de situatie ter plaatse heeft bekeken en hij dus ziet wat hij koopt, maakt het vaak niet veel uit of de opgegeven grootte afwijkt van de werkelijke grootte. Daarom is het gebruikelijk om af te spreken dat er geen verrekening plaatsvindt bij verschil tussen de opgegeven

en de werkelijke grootte. Soms kan het voor koper toch belangrijk zijn dat de daadwerkelijke grootte klopt of nagenoeg klopt met de opgegeven grootte. In afwijking van de hoofdregel kunnen partijen dan iets anders afspreken. Dit kan bij de optie in artikel 6.10. Partijen kunnen bijvoorbeeld opnemen dat koper recht heeft op een vergoeding van verkoper als blijkt dat de grootte minimaal 5% minder bedraagt dan opgegeven. Leg ook de hoogte van de vergoeding vast, bijvoorbeeld een bedrag voor iedere m<sup>2</sup> die de opgegeven grootte overschrijdt.

#### **Artikel 6.11**

Artikel 6.11 bepaalt dat de verkoper de lasten van aanslagen heeft voldaan en zo niet verklaart hij deze op eerste verzoek te voldoen.

#### **Artikel 6.12**

In artikel 6.12 wordt benadrukt dat de verklaring van de verkoper dat hij niet op de hoogte is van bijvoorbeeld bodemverontreiniging, niets zegt over wie het risico voor bodemverontreiniging draagt. De koper mag uit de onbekendheidsverklaring niet afleiden dat er geen sprake is van bodemverontreiniging. Hij krijgt dus geen garantie. Er is ook geen sprake van uitsluiting van aansprakelijkheid. De verkoper legt met een onbekendheidsverklaring het risico dus niet bij de koper neer, zie de toelichting bij art. 6.3 en 6.5.1. Risicoverdeling is een kwestie van afspraak. Bij een onbekendheidsverklaring gaat het om feitelijke wetenschap en niet om een afspraak. Je kunt nu eenmaal niet onderhandelen over de vraag of je iets wel of niet weet.

#### **Artikel 7 Feitelijke levering. Overdracht vergunningen en aanspraken.**

De feitelijke levering vindt plaats door het overhandigen van de sleutels en het in bezit nemen van het verkochte. In dit artikel wordt aangegeven dat de levering plaats vindt op het moment van het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris, tenzij tussen de verkoper en de koper een ander tijdstip is overeengekomen.

Tevens wordt aangegeven hoe de levering plaatsvindt, namelijk vrij van huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten met uitzondering van eventueel in te vullen overeenkomsten (artikel 7.2). De optionele artikelen 7.6 en 7.7 gaan in op de vraag hoe verkoper en koper omgaan met eventuele pachtovereenkomsten. Er is ook een artikel voor de situatie dat de koper de onroerende zaak van de verkoper pacht (en partijen dus beogen dat de pachter de nieuwe eigenaar wordt). Dat is artikel 7.7.

Indien de verkoper en de koper een ander tijdstip van feitelijke levering overeenkomen, zijn over het algemeen aanvullende afspraken gewenst, bijvoorbeeld over het tijdstip waarop het risico overgaat (artikel 10). Overleg in dergelijke gevallen vooraf met uw verzekeraar en hypotheekverstrekker.

In artikel 7.3 kunnen nadere afspraken worden opgenomen over de staat van oplevering van de grond.

In artikel 7.4 wordt aangegeven dat alle aanspraken die de verkoper kan doen gelden, over gaan op de koper. De in artikel 7.4 gegeven opsomming is niet uitputtend.

In artikel 7.5 kan worden geregeld of de eventueel aanwezige beregeningsvergunning(en) al dan niet tot het verkochte behoort/behoren. Wanneer de beregeningsvergunning(en) tot het verkochte behoort, dan zal verkoper zich inspannen om die vergunningen op naam van de koper te (doen) stellen.

#### **Artikel 8 Baten, lasten en canons.**

In artikel 8 wordt aangegeven op welke datum de baten (bijvoorbeeld de huren), de lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons overgaan op koper. Meestal wordt overeengekomen dat deze overgaan met ingang van de datum van eigendomsoverdracht.

#### **Artikel 9 Hoofdelijkheid.**

Voor de praktijk heeft dit artikel het gevolg dat, wanneer er aan verkopende of kopende zijde meer personen naast elkaar staan (bijvoorbeeld echtgenoten of erfgenamen), men mag volstaan met zich tot één van hen te richten; men wordt dan geacht zich ook tot de ander(en) te hebben gericht. Een brief gericht tot één van drie kopers, wordt dus geacht voldoende te zijn om alle drie op de hoogte te stellen. De uit meerdere personen bestaande partij treedt dus ten opzichte van de wederpartij op alsof er slechts van één persoon sprake is.

#### **Artikel 10 Risico-overgang.**

Volgens artikel 6 van de koopovereenkomst moet de onroerende zaak worden geleverd in de staat waarin het zich bevindt bij het tot stand komen van de koopovereenkomst. Tussen dit tijdstip en het moment van de eigendomsoverdracht kan er van alles gebeuren, waardoor de staat verandert. Vanaf het moment van de eigendomsoverdracht is de onroerende zaak voor risico van de koper. Omdat het tekenen van de akte van levering doorslaggevend is, doet de verkoper er verstandig aan om zijn (opstal)verzekering niet voor die tijd op te zeggen. Het risico gaat namelijk niet automatisch op de koper over als de levering door toedoen of nalaten van de koper wordt uitgesteld.

Als de feitelijke levering eerder plaatsvindt dan de juridische levering, rust het risico op de koper vanaf de feitelijke levering en doet de koper er verstandig aan om een (opstal)verzekering vanaf dat moment af te sluiten.



Artikel 10.3 regelt wat er moet gebeuren in geval van overmacht (bijvoorbeeld blikseminslag of brandstichting door derden) waar de koper en de verkoper geen van beiden iets aan kunnen doen. Als de onroerende zaak voor de eigendomsoverdracht bijvoorbeeld door brand geheel of gedeeltelijk wordt verwoest, zijn beide partijen niet langer aan de koopovereenkomst gebonden. Als de koper de onroerende zaak toch wil afnemen moet de verkoper hem de rechten uit bijvoorbeeld een opstalverzekering overdragen. Ook de verkoper kan bewerkstelligen dat de onroerende zaak toch conform de koopovereenkomst in eigendom wordt overgedragen. Hij dient dan tijdig aan de koper mede te delen dat hij de onroerende zaak voor de afgesproken datum van eigendomsoverdracht (of als dat later is: binnen vier weken na het onheil) voor eigen rekening zal herstellen. Als de situatie zoals bedoeld in dit artikel optreedt, is het verstandig dat partijen eerst met elkaar overleggen. Partijen kunnen uiteindelijk, mochten ze niet tot een aanvaardbare oplossing komen, kiezen de ontbinding van de koopovereenkomst in stand te laten. Het is verstandig een dergelijke afspraak schriftelijk vast te leggen.

#### **Artikel 11 Verzuim. Ingebrekestelling. Ontbinding.**

Indien één van de partijen niet voldoet aan zijn verplichtingen (in de koopovereenkomst of in de wet vastgelegd), schiet hij toerekenbaar tekort (wanprestatie). In dit artikel wordt vooropgesteld, dat wanprestatie altijd duidelijk moet worden geconstateerd voordat de wederpartij iets kan ondernemen op grond van wanprestatie. Dit constateren vindt plaats door de andere partij in gebreke te stellen, dat wil zeggen, in een officieel stuk mee te delen dat deze zijn verplichtingen niet nakomt. Dit moet gepaard gaan met een sommatie om alsnog binnen acht dagen de verplichting na te komen. Hiermee geeft men de wederpartij als het ware een laatste kans.

Artikel 11 bepaalt dat de koopovereenkomst door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige kan worden ontbonden, wanneer de nalatige na het verstrijken van deze laatste kans, acht dagen na de ingebrekestelling, niet alsnog is nagekomen.

Artikel 11.2 bepaalt dat de 'foute' partij bij ontbinding van de koopovereenkomst een boete ter grootte van tien procent van de koopsom moet betalen. Mocht de werkelijke schade hoger zijn dan de boete, dan kan een aanvullende schadevergoeding worden geëist. Met het betalen van de schadevergoeding alleen is de foute partij er niet altijd van af. De zogenaamde kosten van verhaal, dat zijn bijvoorbeeld invorderingskosten, mogen ook gevorderd worden.

Daarmee hebben noch de koper noch de verkoper echter bereikt wat zij oorspronkelijk wilden. De 'goede' partij heeft daarom de mogelijkheid na het verstrijken van de termijn van acht dagen in plaats

van ontbinding nakoming van de koopovereenkomst te eisen. Hij wil natuurlijk wel voor de geleden schade een vergoeding hebben.

Om zijn vordering kracht bij te zetten, kan hij met ingang van de negende dag na de ingebrekestelling, per dag een boete vorderen totdat de koopovereenkomst nagekomen is. Het bedrag van de boete is vastgesteld op drie promille van de koopsom van de onroerende zaak, met een maximum van tien procent van de koopsom, onverminderd het recht op een aanvullende schadevergoeding indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijke opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal. Als de partij die nakoming verlangt, toch besluit om de koopovereenkomst alsnog te ontbinden, is de nalatige partij een boete verschuldigd van tien procent van de koopsom, verminderd met de reeds betaalde dagboete (op grond van 11.3), maar onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding indien de werkelijke schade hoger is en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

Ook als een nalatige partij, die ingebreke is gesteld, toch aan zijn verplichtingen gaat voldoen, heeft de wederpartij recht op schadevergoeding indien deze schade heeft geleden (artikel 11.4).

Indien de verschuldigde boete in de gegeven omstandigheden tot een buitensporig en onaanvaardbaar resultaat leidt dan kan de rechter de boete matigen. Daarbij zal de rechter niet alleen moeten letten op de verhouding tussen de werkelijke schade en de hoogte van de boete, maar ook op de aard van de overeenkomst, de inhoud en de strekking van het beding en de omstandigheden waaronder het is ingeroepen.

In artikel 11.5 staat welke rol verkoper en koper aan de notaris toekennen ingeval van nalatigheid en/of verschuldigdheid van een boete, dan wel discussies daaromtrent. Voor zover partijen ervoor gekozen hebben dat koper geen bankgarantie hoeft te stellen of waarborgsom hoeft te storten (artikel 5.1 van de modelovereenkomst) dient artikel 11.5 geheel doorgehaald te worden.

Artikel 11.6 bepaalt dat de boeteregeling zoals vervat in de artikelen 11.2 en 11.3 is 'uitgewerkt' zodra de koopsom is betaald en koper eigenaar van de onroerende zaak is geworden (doordat de notariële akte van levering in de openbare registers is ingeschreven). Mocht een partij voordien boetes hebben verbeurd op grond van artikel 11.3, dan blijven deze boetes verbeurd. Mocht later blijken dat sprake is van een tekortkoming (bijvoorbeeld omdat de onroerende zaak niet de feitelijke eigenschappen blijkt te hebben zoals omschreven in artikel 6.3), dan zal geen boete kunnen worden gevorderd, maar eventueel wel schadevergoeding op grond van de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek.

### **Artikel 12 Woonplaats.**

Woonplaatskeuze wil zeggen: wettelijk verblijf kiezen voor het ten uitvoer leggen van een rechtshandeling. Een brief die ontvangen is op het adres van de woonplaatskeuze wordt geacht door elk van de partijen te zijn ontvangen. De woonplaatskeuze, is vooral bedoeld als achtervang. Als een van de partijen bijvoorbeeld moeilijk bereikbaar is, kan de andere hem officieel toch altijd bereiken. Ook kan het belangrijk zijn om te bewijzen dat een bepaalde brief verstuurd is. In dat kader is het vaak handig om de brief zowel naar het feitelijke woonadres te sturen als naar het adres van de woonplaatskeuze.

### **Artikel 13 Registratie koopovereenkomst.**

Zodra de koopovereenkomst is getekend door beide partijen, bestaat de mogelijkheid deze te laten inschrijven in de openbare registers. Zo'n inschrijving wordt zichtbaar in het kadaster. Of partijen dit al dan niet willen, wordt in artikel 13 geregeld. Als partijen dat willen, dan zal de notaris, zodra hij de koopovereenkomst heeft ontvangen, de inschrijving verzorgen. Het laten inschrijven van de koopovereenkomst in de openbare registers heeft tot gevolg dat latere faillissementen, overdrachten, beslagen, en een later gevestigd voorkeursrecht van de gemeente niet tegen de koper kunnen worden ingeroepen. De inschrijving heeft aldus een dubbele basis: inschrijving op grond van het Burgerlijk Wetboek (als bescherming tegen latere faillissementen, overdrachten en beslagen) en inschrijving op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten/hoofdstuk 9 van de Omgevingswet (als bescherming tegen een later gevestigd voorkeursrecht).

Als het passeren van de akte van levering (zie artikel 4) langer dan zes maanden na de aankoop is gepland, is het verstandig om nader advies in te winnen over het beste moment van inschrijving. De inschrijving heeft namelijk een geldigheidsduur van zes maanden. Overigens, ook als niet direct opdracht aan de notaris wordt verstrekt om de koopovereenkomst in te laten schrijven, behoudt de koper het recht om dat op eigen kosten alsnog te laten doen. Dat geldt ook voor het laten inschrijven op een eerder moment dan in de koopovereenkomst is opgenomen.

### **Artikel 14 Identiteit partijen.**

Zowel de koper als de verkoper hebben er belang bij dat de koopovereenkomst tot een goed einde gebracht wordt. Het is daarom van belang om te weten met welke partij men te doen heeft. Daarom kunnen zowel de koper als de verkoper van elkaar verlangen zich te identificeren. De notaris zal, voordat hij de akte van levering kan opmaken, u ook om een identificatiebewijs vragen aan de hand van een geldig identificatiebewijs. Als geldig 'ID-bewijs' wordt o.a. aangemerkt: een geldig paspoort, een geldige Nederlandse identiteitskaart, een geldig Nederlands rijbewijs en een geldig Nederlands vreemdelingendocument (verblijfsdocument).

### **Artikel 15 Ontbindende voorwaarde(n).**

Een ontbindende voorwaarde biedt één of meer partijen de mogelijkheid om in bepaalde gevallen de koopovereenkomst te ontbinden. Bijvoorbeeld als de koper aan de hand van een deskundigenrapport aantoonbaar dat er een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is en er sprake is van een saneringsplicht (a), of als de koper de financiering niet rond krijgt (b) of indien er sprake is van bodemziekten of aaltjes (c) of als verkoper ingevolge een gemeentelijk voorkeursrecht niet kan leveren (15.2). In 15.1.d kunnen overige ontbindende voorwaarden worden opgenomen. Het is van belang dat alle afgesproken ontbindende voorwaarden goed in de koopovereenkomst worden vastgelegd.

In verband met de hypothekenrichtlijn mag een geldverstrekker niet een voorlopige offerte, dat wil zeggen een offerte met voorbehouden, verstrekken. Op grond van de richtlijn doet de geldverstrekker een bindend aanbod, ook wel bindende offerte genoemd. Dat is een offerte zonder voorbehouden. Dit heeft tot gevolg dat de geldverstrekker voorafgaand aan het uitbrengen van de bindende offerte moet beschikken over alle benodigde gegevens van koper, zoals inkomensgegevens, een werkgeversverklaring en een taxatierapport. In verband met de termijn van de ontbindende voorwaarde voor de financiering is het dus voor koper van belang dat hij alle benodigde stukken zo snel mogelijk aanlevert.

Koper kan ook afzien van een of meer ontbindende voorwaarden, bijvoorbeeld omdat verkoper niet akkoord gaat met een ontbindende voorwaarde. Daar zijn echter wel risico's aan verbonden. Als partijen bijvoorbeeld geen ontbindende voorwaarde voor financiering overeenkomen en artikel 15.1 onder b doorstrepen, dan heeft dit tot gevolg dat als koper wel een geldlening nodig heeft en deze niet krijgt, dat geen reden is om de koopovereenkomst te ontbinden. Het al dan niet slagen van de financiering van de onroerende zaak komt dan volledig voor rekening en risico van koper.

In het derde lid is een inspanningsverplichting van partijen opgenomen om al het redelijk mogelijke te doen om de vergunning(en), financiering, garantie(s), toezegging(en) of andere zaken te verkrijgen.

De ontbinding van de koopovereenkomst geschiedt echter niet vanzelf, doch dient door degene die ontbindt aan de andere partij bekend te worden gemaakt. Partijen dienen overeen te komen, binnen hoeveel werkdagen na de datum waarop de ontbindende voorwaarde verstrijkt, het bericht van ontbinding door de wederpartij of diens makelaar moet zijn ontvangen. Zaterdag, zondagen en algemeen erkende feestdagen tellen in de berekening niet mee. Aan het einde van de in 15.1 vermelde termijn staat vast of er een beroep op de ontbindende voorwaarde gedaan kan worden. Aan het einde van de in 15.3 genoemde termijn staat vast of er daadwerkelijk een beroep op de ontbindende voorwaarde is gedaan.

Het inroepen van ontbinding dient "schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen" te geschieden. Schriftelijk houdt in dat een telefoontje niet voldoende is. Wat "goed gedocumenteerd" inhoudt is afhankelijk van de inhoud van de ontbindende voorwaarde. Standaard is in de koopovereenkomst opgenomen dat koper één afwijzing moet overleggen om een beroep te doen op het financieringsvoorbehoud. In veel gevallen zal dit voldoende zijn. Geldverstrekkers zijn tegenwoordig zodanig aan regels gebonden door de Wet op het financieel toezicht dat er van uitgegaan mag worden dat een afwijzing van een geldverstrekker gebaseerd is op een grondige beoordeling van de financiële situatie van koper, zelfs als de afwijzing summier is geformuleerd. Als gevolg van gedragscodes en wetgeving wijken acceptatievoorwaarden van geldverstrekkers onderling niet of nauwelijks af. Het indienen van een aanvraag bij een tweede geldverstrekker zal dus waarschijnlijk eveneens tot een afwijzing leiden. Hiernaast geldt sinds 1 januari 2013 het provisieverbod. Dit houdt voor een koper in dat hij advieskosten moet betalen aan de hypotheekadviseur of de geldverstrekker. Als na één afwijzing duidelijk is dat de financiering niet rond komt, is het voor koper bezwaarlijk om nogmaals advieskosten te moeten betalen voor een tweede afwijzing. Daarnaast kan de factor tijd problemen geven als na de eerste afwijzing het traject nogmaals doorlopen moet worden. De termijn van de ontbindende voorwaarden kan daarvoor te kort zijn. Derhalve zal in veel gevallen het overleggen van één afwijzing voldoende zijn om gerechtvaardigd te kunnen ontbinden. Het staat partijen vrij om af te spreken dat meerdere afwijzingen moeten worden overlegd of dat er naast een afwijzing nog (een) ander(e) relevant(e) stuk(ken), waarover koper de beschikking heeft of redelijkerwijs moet kunnen krijgen, overlegd dient/dienen te worden. Indien partijen hiervan gebruik willen maken dan kunnen de vereiste stukken in artikel 15.3 worden ingevuld. Dit kan bijvoorbeeld zijn een kopie van de aanvraag van de hypotheek, kopieën van loonstroken, etc.

Via gangbare communicatiemiddelen betekent bijvoorbeeld dat een mededeling per aangetekende post wordt gedaan. Het voordeel hiervan is dat aangetoond kan worden dat de mededeling daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Als echter tussen verkoper en koper (al dan niet met tussenkomst van een makelaar) via e-mail is gecommuniceerd, kan dat tussen betrokken partijen ook een 'gangbaar communicatiemiddel' zijn.

#### **Artikel 16 Nederlands recht en bevoegde rechter.**

Artikel 16.1 is opgenomen om te voorkomen dat er onduidelijkheid bestaat over partijen met verschillende nationaliteiten die bij de koopovereenkomst betrokken zijn. Door het van toepassing verklaren van Nederlands recht, geldt dat op de eventuele geschillen die voortvloeien uit de koopovereenkomst Nederlands recht van toepassing is.

Artikel 16.2 bepaalt dat inzake geschillen over of naar aanleiding van deze koopovereenkomst, de rechter van de plaats waar de verkochte onroerende zaak is gelegen bevoegd is.

#### **Artikel 17 Scheidingsclausule.**

Indien verkoper verwickeld is in een echtscheiding kan dit gevolgen hebben voor de beschikkingsbevoegdheid van verkoper. Dit kan tot problemen leiden ten tijde van de levering.

#### **Artikel 18 Toestemming.**

Deze artikelen gaan in op de positie van de eventuele echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner van de verkoper en koper. Door de echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner altijd mee te laten tekenen worden alle risico's afgedekt. Waar wordt gesproken over echtgeno(o)t(e) kan tevens worden gelezen geregistreerd partner.

Wanneer verkoper gehuwd is, valt het verkochte niet zonder meer in de huwelijksgemeenschap. Dat hangt af van of verkoper gehuwd is in gemeenschap van goederen vóór 2018, gehuwd is op huwelijkse voorwaarden waarin iedere gemeenschap van goederen is uitgesloten of dat verkoper gehuwd is in gemeenschap van goederen vanaf 2018 en dus gehuwd is in de beperkte gemeenschap van goederen (de wet is namelijk veranderd per 1 januari 2018).

Als het verkochte is gekocht vóór het aangaan van het huwelijk in de beperkte gemeenschap van goederen valt het verkochte niet in de huwelijksgemeenschap. Wanneer het verkochte is gekocht tijdens het huwelijk in beperkte gemeenschap van goederen, valt het verkochte wel in de huwelijksgemeenschap.

#### **Artikel 18.1**

Een goed dat op naam staat van een echtgeno(o)t(e) staat onder diens bestuur. Voor het overige is ieder der deelgenoten bevoegd tot het bestuur over de goederen van de gemeenschap. Het is dus niet nodig dat de andere echtgeno(o)t(e) mee tekent of toestemming verleent. Gelet op deze twee opties kan verkoper verklaren dat het verkochte onder diens bestuur staat.

Een gemeenschappelijk goed dat dienstbaar is aan een beroep of bedrijf van één van de echtgenoten komt exclusief ter bestuur van deze echtgeno(o)t(e) als het handelingen betreft die als normale uitoefening van dat beroep of bedrijf zijn te beschouwen. Vervreemding van onroerende zaken is in beginsel geen normale uitoefening van het beroep of bedrijf. Dat betekent dat wordt teruggevallen op de hoofdregel en dat ieder der deelgenoten bevoegd is om het goed te vervreemden.

Ondanks dat toestemming bij los land, dat in een gemeenschap valt, doorgaans niet nodig is, wordt met artikel 18.1 ondervangen dat verkoper ervoor instaat dat wel toestemming is verleend in het geval dat toch nodig zou zijn. Verkoper zal dan in beginsel tekortschieten in de nakoming van de overeenkomst als blijkt dat niet geleverd kan worden wegens ontbreken van eventueel benodigde toestemming van de andere echtgeno(o)t(e).

#### **Artikel 18.2**

In lid 3 verklaart de koper met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e) te handelen en tekent die echtgeno(o)t(e) mee dat hij/zij toestemming geeft en een onherroepelijke volmacht verleent aan de koper om namens hem/haar de onroerende zaak te bezwaren.

#### **Artikel 19 Nadere afspraken.**

In artikel 19 kunnen aanvullende bepalingen staan over zaken die de partijen eveneens zijn overeengekomen, maar niet in de voorgedrukte tekst van de koopovereenkomst zijn verwerkt. Het is van groot belang deze aanvullende bepalingen zorgvuldig te formuleren en te omschrijven. Een makelaar kan daarbij assisteren.

De optie voor het artikel omtrent het nieuwe GLB kan alleen van toepassing zijn als de verkoper na 15 mei en uiterlijk 31 december van lopend kalenderjaar landbouwgrond verkoopt en levert en de verkoper GLB-premies heeft aangevraagd waarvoor de landbouwer gedurende langere tijd aan de conditionaliteiten moet voldoen.

De Uitvoeringsregeling GLB 2023 bepaalt dat 15 mei van het aanvraagjaar de peildatum is. Dit is relevant, omdat in de Uitvoeringsregeling GLB 2023 tevens is bepaald dat administratieve sancties (het verlagen van de betaling naar aanleiding van een niet-naleving) worden opgelegd aan de actieve landbouwer die op de peildatum het perceel landbouwgrond ter beschikking heeft. Dit betekent dat als een koper landbouwgrond heeft gekocht en nu gebruikt, die op 15 mei van dat jaar bij de verkoper in gebruik was, en de verkoper basispremie en mogelijk verdere betalingen heeft aangevraagd, de verkoper jegens RVO verantwoordelijk blijft voor de naleving van de conditionaliteiten om aanspraak op de premies te houden. Indien koper (gedeeltelijk) verantwoordelijk is voor de naleving van de conditionaliteiten, ligt het voor de hand dat hij ook een deel van de premievergoeding ontvangt. Bij niet-naleving door koper legt RVO namens de minister administratieve sancties op aan de verkoper. Vloeit hieruit schade voort voor de verkoper in de vorm van het verlagen van de betaling, dan kan de verkoper deze op grond van niet-naleving van dit artikel verhalen op de koper. Het is belangrijk dat de koper zich het belang van van de verkoper tot nakoming van de conditionaliteiten realiseert. Dat is zeker het geval wanneer de verkoper bijvoorbeeld maar een perceel verkoopt, terwijl hij voor zijn hele bedrijf GLB-

premies heeft aangevraagd. Als de koper dan niet zou nakomen, zou bij verkoper worden gekort op de GLB-premie voor het hele bedrijf. Dat wil de verkoper natuurlijk voorkomen.

**Artikel 20 Digitale documenten.**

Meestal worden gedurende het verkoop- en onderhandelingstraject documenten digitaal verzonden aan de koper en is het niet nog eens nodig deze aan de koopovereenkomst te hechten. Wel is het zaak dat de koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van die specifieke documenten.

**Artikel 21 Bijlagen.**

Partijen kunnen hier vermelden welke bijlagen behoren tot de koopovereenkomst.



Gezien:

verkoper(s)

\_\_\_\_\_  
Naam: **Klik of tik om tekst in te voeren.**  
Plaats: **Klik of tik om tekst in te voeren.**  
Datum: **kies datum**

\_\_\_\_\_  
Naam: **Klik of tik om tekst in te voeren.**  
Plaats: **Klik of tik om tekst in te voeren.**  
Datum: **kies datum**

koper(s)

\_\_\_\_\_  
Naam: **Klik of tik om tekst in te voeren.**  
Plaats: **Klik of tik om tekst in te voeren.**  
Datum: **Kies datum**

\_\_\_\_\_  
Naam: **Klik of tik om tekst in te voeren.**  
Plaats: **Klik of tik om tekst in te voeren.**  
Datum: **Kies datum**

Verstrekt door makelaarskantoor: **Klik of tik om tekst in te voeren.**



8EIREF!  
Garderen N 260

UW REFERENTIE  
DAV Johan

GELEVERD OP  
26-11-2024 - 15:35

PRODUCTEORDERNUMMER  
SH192301476

VOLLEDIG GESIGNALEERD PM  
26-11-2024 - 13:35

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M  
26-11-2024 - 13:35

h<AD  
1 van 2

## Eigendomsinformatie ?

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Garderen N 260](#)

Kadastrale objectidentificatie: 090600026070000

Kadastrale grootte 54.772 m2

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 176716 - 464551

Omschrijving Terrein (teelt - kweek)

Koopsom € \_\_\_\_\_

Koopjaar 2023

Ontstaan uit [Garderen N 258](#)

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk \_\_\_\_\_

Ingeschreven op \_\_\_\_\_ om 09:00

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [De heer](#) \_\_\_\_\_

Adres \_\_\_\_\_

Geboren \_\_\_\_\_

te \_\_\_\_\_

Geboorteland Nederland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Gehuwd (ten tijde van verkrijging)



BETREFT  
**Garderen N 260**

UW REFERENTIE  
**DAV Johan**

GELEVERD OP  
**26-11-2024 - 15:35**

PRODUCTIEORDERNUMMER  
**S11192301476**

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M  
**26-11-2024 - 13:35**

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M  
**26-11-2024 - 13:35**

BLAD  
**2 van 2**

**Betrokken persoon** [REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

### 1 Eigendom (recht van)

Aandeel 1/2

Afkomstig uit stuk [REDACTED]

Ingeschreven op [REDACTED] om 09:00

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Naam gerechtigde [REDACTED]

Adres [REDACTED]

[REDACTED]

Geboren [REDACTED]

te [REDACTED]

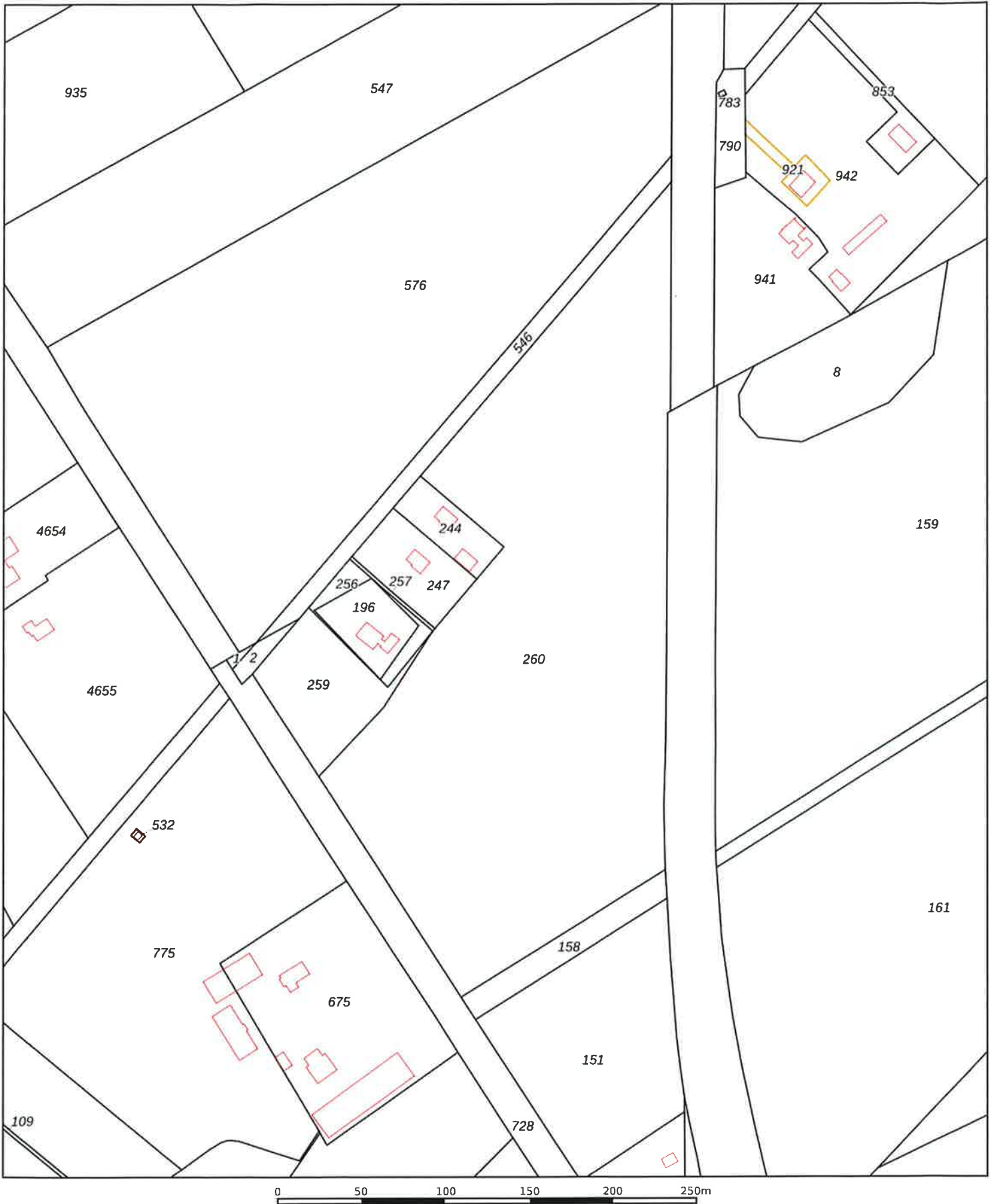
Geboorteland Nederland


Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat **Gehuwd (ten tijde van verkrijging)**

**Betrokken persoon** [REDACTED]

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 3000</p> <p>Kadastrale gemeente Garderen</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 260</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 november 2024  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





## Buitengebied 2012 geconsolideerd

Bestemmingsplan Gemeente Barneveld

meer kenmerken ▼

geconsolideerd 24-09-2024 - geconsolideerd

**Plekinfo** Regels Bijlagen Toelichting Bijlagen Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2) ▲

Waarde - Archeologie 3 >

Agrarisch >

Gebiedsaanduidingen (1) ▲

reconstructiewetzone - extensiveringsgebied V >

## Artikel 3 Agrarisch

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
  1. per bouwvlak niet meer dan één agrarisch bedrijf is toegestaan;
  2. voor zover het bedrijf voor de milieuregelgeving als één inrichting wordt aangemerkt, deze inrichting niet op twee in de nabijheid van elkaar gelegen bouwvlakken mag zijn gelegen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' ook voor een intensieve veehouderij;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' ook voor een glastuinbouwbedrijf;
- d. hobbymatig agrarisch gebruik, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - geen hobbymatig vee', want daar is agrarisch hobbymatig gebruik voor zover het ziet op het houden van dieren niet toegestaan;
- e. het weiden van paarden en/of pony's ten behoeve van een gebruikgerichte paardenhouderij of een manege;
- f. ter plaatse van de in de onderstaande tabel mede voor de specifieke in de tabel voor dat adres vermelde niet-agrarische nevenactiviteiten waarbij de in de tabel genoemde maximum bebouwde (vloer)oppervlakte voor de nevenactiviteit mag worden gebruikt:

Straat	huis-nummer	(Vloer)oppervlakte (m <sup>2</sup> )	Niet-agrarische nevenactiviteit
Aarderweg	4	-	Zorgboerderij
Achternveldseweg	26	180	Ambachtelijke be- en verwerking van producten
Apeldoornsestraat	193	320	Dagrecreatie
Bielderweg	1	-	Zorgboerderij
Briellaardseweg	18	-	Zorgboerderij
Broekweg	6	235	Aannemersbedrijf
Brugveenseweg	67	225	Dagrecreatie
Drieënhuizerweg	40	350	Agrarisch loonbedrijf
Drieënhuizerweg	44	300	Metaalbewerkingsbedrijf
Dunenkamperweg	15	180	Aannemersbedrijf
Essenerweg	156, 156A en 156B	-	Zorgboerderij
Garderbroekerweg	150	-	Zorgboerderij
Garderbroekerweg	196-198	350	Hovenier
Gelkenhorsterweg	12	27	Electrotechniek
Harremaatweg	40	600	Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders
Hoornweg	15	408	Constructiewerkplaats
Hoornweg	23	350	Aannemersbedrijf
Houtbeekweg	10	135	Autopoetsbedrijf
Jan van Arkelweg	54	300	Caravanstalling
Kallerbroekerweg	135	300	Aannemersbedrijf
Kootwijkerdijk	4	1.375	Hovenier
Kootwijkerdijk	5-1	500	Technisch installatiebedrijf
Krumselaarseweg	16	225	Dierenasiel en pension
Oosterbrinkweg	28	85	Dierenpension
Overhorsterweg	34	85	Bed & breakfast en fietsenstalling
Postweg	27	95	Transportbedrijf
Schoonengweg	8	500	Recreatieruimte t.b.v. minicamping, dagrecreatie en workshops
Valkseweg	261	200	Metaalbewerkingsbedrijf
Van Amerongenweg	9	-	Zorgboerderij
Velkemeensedijk	21	350	Bouwbedrijf
Veenburgerweg	5	300	Automobilbedrijf
Vinkekampweg	51	945	Slachterij

Walhuisweg	20	415	Slachterij
Welgelegenweg	26	140	Mallenmakerij
Wesselseweg	100 en 100A	152	Timmerbedrijf
Wielweg	17 en 19	160	Timmerbedrijf
Wikselaarseweg	18	-	Zorgboerderij

- g. ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie' voor dagrecreatie;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'akkerbouw' voor een akkerbouwbedrijf;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt' alleen voor een boomteeltbedrijf;
- j. het gebruik zoals omschreven in artikel [3.5.1](#).

met daaraan ondergeschikt:

- k. extensief recreatief medegebruik;
- l. een bed & breakfast;
- m. erfontsluitingswegen, ook ten behoeve van andere bestemmingen;
- n. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- o. kleinschalige landschapselementen;
- p. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- q. bedrijfswoning(en) met bijbehorende bijgebouwen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', want daar zijn geen bedrijfswoningen toegestaan;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine woning' ook voor een kleine woning met bijbehorende bijgebouwen;
- s. gebouwen;
- t. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- u. werken, geen bouwwerken zijnde;
- v. tuinen en erven;
- w. parkeervoorzieningen;
- x. groenvoorzieningen en landschapselementen;
- y. paden.

## 3.2 Bouwregels

### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kleine woning' is, naast de reguliere bedrijfswoning(en), één kleine woning als bedrijfswoning toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', want daar geldt het aantal kleine woningen dat op de verbeelding is weergegeven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woongebouw' is uitsluitend één woongebouw toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduidingen [reconstructiewetzone - extensiveringsgebied V](#) of [reconstructiewetzone - extensiveringsgebied GV](#) mogen geen gebouwen worden gebouwd of uitgebreid voor het huisvesten van dieren in de sector intensieve veehouderij, tenzij:
  1. het gaat om vervangende nieuwbouw;
  2. de nieuwbouw noodzakelijk is om te voldoen aan wettelijke eisen van dierenwelzijn;
  3. het aantal dierplaatsen niet toeneemt, tenzij sprake is van biologisch gehouden dieren;
  4. de bouw plaatsvindt krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, die reeds is verleend voordat dit bestemmingsplan in werking is getreden.

### 3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan 6 m, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', want daar geldt de maximum goothoogte zoals op de verbeelding is weergegeven;
- b. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan 10 m, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', want daar geldt de maximum bouwhoogte zoals op de verbeelding is weergegeven;
- c. in afwijking van het bepaalde sub a mag de goothoogte van teeltondersteunende kassen niet meer bedragen dan 3,5 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gedeeltelijke functieverandering' mag de totale bebouwde oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven:



Straat	Huisnummer	Oppervlakte (m <sup>2</sup> )
Ravenweg	15	3.004
Stoutenburgerweg	23	1.846
Van Amerongenweg	3	5.209

- e. de oppervlakte van teeltondersteunende kassen mag niet meer bedragen dan 1.000 m<sup>2</sup>, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gedeeltelijke functieverandering', want daar zijn geen teeltondersteunende kassen toegestaan;
- f. de (vloer)oppervlakte van gebouwen voor niet-agrarische nevenactiviteiten mag niet meer bedragen dan de in artikel 3.1 aangegeven oppervlakte;
- g. een bedrijfsgebouw voor het houden van dieren mag uit maximaal één bouwlaag bestaan, met dien verstande dat,
  1. indien het bestaande aantal bouwlagen groter is, het aantal bouwlagen maximaal dat grotere aantal mag bedragen;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'aantal bouwlagen' het aantal bouwlagen geldt dat is weergegeven op de verbeelding;
- h. bij nieuwbouw van een bedrijfsgebouw moet er minimaal 10 meter afstand worden gehouden ten opzichte van andere bebouwing.

### 3.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat:
  1. indien het bestaande aantal bedrijfswoningen groter is, het aantal bedrijfswoningen maximaal dat grotere bestaande aantal mag bedragen;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen' het maximum aantal geldt dat is weergegeven op de verbeelding;
- b. bij vervangende nieuwbouw dient de bedrijfswoning te worden gebouwd ter plaatse van de bestaande woning;
- c. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 3,5 m, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' want daar geldt de maximum goothoogte zoals op de verbeelding is weergegeven;
- d. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 m, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' want daar geldt de maximum bouwhoogte zoals op de verbeelding is weergegeven;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m<sup>3</sup>)', want daar geldt de maximum inhoud zoals op de verbeelding is weergegeven;
- f. onder een bedrijfswoning is een onderbouw toegestaan, waarbij geldt dat de ruimte tussen de onderzijde van de begane grondvloer en maaiveld meetelt voor de inhoud van de bedrijfswoning.

### 3.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de totale oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>;
- d. onder bijgebouwen zijn onderbouwen toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte aan onderbouwen niet meer mag bedragen dan 80 m<sup>2</sup>.

### 3.2.5 Woongebouw

Voor het bouwen van een woongebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. een woongebouw dient twee woningen te omvatten, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding: 'maximum aantal wooneenheden', want daar geldt als maximum aantal woningen het aantal zoals op de verbeelding is weergegeven;
- b. bij vervangende nieuwbouw dient het woongebouw te worden gebouwd ter plaatse van het bestaande woongebouw;
- c. indien de aanduiding 'minimum volume' is aangegeven, mag de inhoud van een woongebouw niet minder bedragen dan op de verbeelding is weergegeven;
- d. de inhoud van een woongebouw mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>3</sup>, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m<sup>3</sup>)', want daar geldt de maximum inhoud zoals op de verbeelding is weergegeven;
- e. een woongebouw dient in hoofdzaak een niet-gelede hoofdbouwmassa te hebben;
- f. de goothoogte van het woongebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 m, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', want daar geldt de maximum goothoogte zoals op de verbeelding is weergegeven;
- g. de bouwhoogte van het woongebouw mag niet meer bedragen dan 10 m, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), bouwhoogte (m)', want daar geldt de maximum bouwhoogte zoals op de verbeelding is weergegeven;



- h. onder een woongebouw is een onderbouw toegestaan, waarbij geldt dat de ruimte tussen de onderzijde van de begane grondvloer en maaiveld meetelt voor de inhoud van het woongebouw.

### 3.2.6 Kleine woning

Voor het bouwen van een kleine woning gelden de volgende bepalingen:

- bij vervangende nieuwbouw dient de kleine woning te worden gebouwd ter plaatse van de bestaande kleine woning;
- de inhoud van een kleine woning mag niet meer bedragen dan 350 m<sup>3</sup>, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m<sup>3</sup>)', want daar geldt de maximum inhoud zoals op de verbeelding is weergegeven;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- onder een kleine woning is een onderbouw toegestaan, waarbij geldt dat de ruimte tussen de onderzijde van de begane grondvloer en maaiveld meetelt voor de inhoud van de kleine woning.

### 3.2.7 Bijgebouwen bij kleine woning

Voor het bouwen van bijgebouwen bij een kleine woning gelden de volgende bepalingen:

- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- de totale oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat indien de bestaande oppervlakte groter is, die grotere oppervlakte als maximum geldt, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 80 m<sup>2</sup>;
- onder bijgebouwen zijn onderbouwen toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte aan onderbouwen niet meer mag bedragen dan 40 m<sup>2</sup>.

### 3.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan met inachtneming van de in de tabel genoemde toelaatbare situering en maximum bouwhoogte:

Bouwwerk	situering	maximum bouwhoogte (m)
voedersilo's	binnen het bouwvlak	15
mestopslagvoorzieningen	binnen het bouwvlak	6
mestopslagvoorzieningen	buiten het bouwvlak, mits de afstand tot een woning van een derde tenminste 50 meter bedraagt en de mestopslagvoorziening in zijn geheel ligt binnen een afstand van 50 meter van het agrarisch bouwvlak of het bouwvlak voor 'agrarisch-paardenhouderij'	2
mestvergistingsinstallaties	binnen het bouwvlak	10
voeropslagvoorzieningen	binnen het bouwvlak	6
voeropslagvoorzieningen	buiten het bouwvlak, mits de afstand tot een woning van een derde tenminste 50 meter bedraagt en de voeropslagvoorziening in zijn geheel ligt binnen een afstand van 50 meter van het agrarisch bouwvlak of het bouwvlak voor 'agrarisch-paardenhouderij'	3
voeropslagvoorzieningen	buiten het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voeropslagvoorziening' ook voor een voeropslagvoorziening, mits de afstand tot een woning van een derde tenminste 50 m bedraagt	2
overkappingen	binnen het bouwvlak	6
teeltondersteunende voorzieningen	binnen het bouwvlak	6
teeltondersteunende voorzieningen	buiten het bouwvlak	1,5
erf- en terreinafscheidingen	binnen en buiten het bouwvlak	2
overige bouwwerken	binnen het bouwvlak	6
overige bouwwerken	buiten het bouwvlak	2

### 3.3 Nadere eisen

- Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. een goede milieusituatie;
- d. de bescherming van ecologische waarden;
- e. de bereikbaarheid voor hulpdiensten;
- f. de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden;
- g. de landschappelijke inpassing van de bebouwing;
- h. architectonische en/of cultuurhistorische waarde van andere bebouwing;
- i. een ongestoorde ligging van kabels en leidingen.

2. Bij het stellen van nadere eisen is de procedure zoals weergegeven in artikel [39.1](#) van toepassing.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [3.2.1](#) voor wat betreft de situering binnen het bouwvlak en toestaan dat bouwvlakgrenzen worden overschreden door bebouwing, met inachtneming van het volgende:
  - a. de oppervlakte waarmee het bouwvlak mag worden overschreden mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>2</sup>;
  - b. de bedrijfswoning mag niet geheel of grotendeels buiten het bouwvlak worden gebouwd;
  - c. er dient gestreefd te worden naar een compacte (denkbeeldige) bouwvlakvorm;
  - d. aannemelijk is gemaakt dat er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking optreedt;
  - e. aangetoond dient te worden dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige landschapswaarden dan wel dat hieraan door het nemen van maatregelen voldoende tegemoet kan worden gekomen;
  - f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie;
  - g. ter plaatse van de aanduidingen [reconstructiewetzone - extensiveringsgebied V](#) en [reconstructiewetzone - extensiveringsgebied GV](#) mag bij het bouwen voor intensieve veehouderij uitsluitend worden gebouwd als dit noodzakelijk is om te voldoen aan wettelijke eisen van dierenwelzijn, mits het aantal dierplaatsen niet toeneemt;
  - h. ter plaatse van de aanduiding [reconstructiewetzone - verwevingsgebied GV](#) mag bij het bouwen voor intensieve veehouderij uitsluitend worden gebouwd met dien verstande dat:
    - het vergrote bouwvlak niet meer bedraagt dan 130% van het op 17 maart 2005 geldende bouwvlak, voor bouwvlakken met de aanduiding 'intensieve veehouderij';
    - het geldende bouwvlak omvat het op genoemde datum geldende bouwvlak conform het toen geldende bestemmingsplan plus 200% van de oppervlakte van de op dat moment legaal aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing die aansluitend, doch buiten het bouwvlak was gerealiseerd;
    - de bovengrens van 130% is niet van toepassing en mag worden overschreden voor ontwikkelingen die zien op het vergoten van de oppervlakte stalruimte in het kader van wettelijke eisen voor dierenwelzijn, met dien verstande dat daarbij het aantal dierplaatsen niet mag toenemen.
  - i. ter plaatse van de aanduiding [reconstructiewetzone - verwevingsgebied V](#) mag bij het bouwen voor intensieve veehouderij uitsluitend worden gebouwd mits daarmee het denkbeeldige bouwvlak dat ten behoeve van intensieve veehouderij wordt gebruikt, niet groter wordt dan 1,0 hectare, tenzij uitbreiding noodzakelijk is om te voldoen aan wettelijke eisen voor dierenwelzijn, mits daarbij het aantal dierplaatsen niet toeneemt;
  - j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gedeeltelijke functieverandering' is toepassing van dit lid niet mogelijk.
2. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [3.2.2](#) voor wat betreft de maximum oppervlakte van teeltondersteunende kassen en toestaan dat teeltondersteunende kassen worden gebouwd met een grotere oppervlakte, mits:
  - a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.500 m<sup>2</sup>;
  - b. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond;
  - c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit;
  - d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gedeeltelijke functieverandering' is toepassing van dit lid niet mogelijk.
3. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [3.2.3](#) voor wat betreft de plaats van de bedrijfswoning en toestaan dat vervangende nieuwbouw van de bedrijfswoning op een andere plaats plaatsvindt binnen het bouwvlak, mits:
  - a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit;
  - b. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  - c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie.
4. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [3.2.3](#) voor wat betreft de maximum goothoogte van een bedrijfswoning en toestaan dat een bedrijfswoning wordt gebouwd met een hogere goothoogte, mits:
  - a. de goothoogte niet meer dan 6 m bedraagt;
  - b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit.

5. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [3.2.2](#) voor wat betreft de maximum bouwhoogte en toestaan dat de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw niet meer dan 12 m bedraagt, mits:
1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit;
  2. de verhoging bedrijfstechnisch noodzakelijk is.
6. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [3.2.2](#) voor wat betreft het aantal bouwlagen van een bedrijfsgebouw en toestaan dat een bedrijfsgebouw met maximaal twee bouwlagen wordt gebouwd, mits:
- a. de tweede bouwlaag uitsluitend is bestemd voor het houden van pluimvee dan wel activiteiten die niet het houden van dieren betreffen;
  - b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige landschapswaarden dan wel hieraan door het nemen van maatregelen voldoende tegemoet kan worden gekomen;
  - c. geen significante aantasting plaatsvindt van ecologische waarden en is aangetoond dat het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid niet leidt tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden;
  - d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie;
  - e. aannemelijk is gemaakt dat geen onacceptabele verkeersaantrekkende werking optreedt;
  - f. voor de (vloer)oppervlakte van de tweede bouwlaag tweemaal deze oppervlakte aan agrarisch bouwvlak beschikbaar is binnen de component 'oppervlakte bouwvlak' van de salderingsregistratie;
  - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gedeeltelijke functieverandering' is toepassing van dit lid niet mogelijk.
7. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [3.2.6](#) voor wat betreft de plaats van de kleine woning en toestaan dat vervangende nieuwbouw van de kleine woning op een andere plaats binnen het bouwvlak plaatsvindt, mits:
- a. de kleine woning gesitueerd wordt achter de voorgevelrooilijn van de bestaande bebouwing;
  - b. de situering en de ontsluiting van de kleine woning dusdanig is dat er sprake blijft van één erf;
  - c. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  - d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie.
8. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [3.2.3](#) of artikel [3.2.6](#) voor wat betreft de maximum inhoud van de bedrijfswoning of de 'kleine woning' en toestaan dat een bedrijfswoning of 'kleine woning' wordt gebouwd met een grotere inhoud tot maximaal 1.000 m<sup>3</sup>, mits:
- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit en mits de architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing niet in onevenredige mate worden geschaad;
  - b. sprake is van vermindering (door sloop) van gebouwen volgens staffeling in de onderstaande tabel:

Inhoud woning	Sloopeis
Tot 1000 m <sup>3</sup>	1,5 m <sup>2</sup> inzetbare sloopmeters voor iedere m <sup>3</sup> vergroting

met dien verstande dat:

- monumentale gebouwen niet mogen worden gesloopt en niet mee tellen in de bepaling van de sloopoppervlakte;
  - de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Barneveld, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
  - verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.
9. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [3.2.8](#) voor wat betreft de maximum bouwhoogtes van voedersilo's en toestaan dat binnen het bouwvlak voedersilo's worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 20 m.
10. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [3.2.8](#) voor wat betreft de hoogte van een mestopslagvoorziening buiten het bouwvlak en toestaan dat een mestopslagvoorziening buiten het bouwvlak wordt gebouwd met een grotere hoogte, met inachtneming van het volgende:
- a. per agrarisch bedrijf is niet meer dan één gebouwde mestopslagvoorziening voor drijfmest buiten het bouwvlak toegestaan;
  - b. de mestopslagvoorziening dient aansluitend aan het bouwvlak te worden gerealiseerd;
  - c. de noodzaak voor de mestopslagvoorziening buiten het bouwvlak dient te zijn aangetoond;
  - d. de inhoud van de mestopslagvoorziening mag niet meer bedragen dan 1.000 m<sup>3</sup>;
  - e. de milieusituatie mag niet onevenredig worden aangetast;
  - f. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
  - g. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de aanwezige landschapswaarden, tenzij door het nemen van maatregelen hieraan voldoende tegemoet kan worden gekomen.

11. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [3.2.8](#) voor wat betreft de maximum bouwhoogte van mestvergistingsinstallaties en toestaan dat mestvergistingsinstallaties worden gebouwd met een hogere bouwhoogte, mits:
- de bouwhoogte niet meer dan 20 m bedraagt;
  - een hogere bouwhoogte om technische redenen noodzakelijk is.
12. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [3.2.8](#) voor wat betreft de maximum bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak en toestaan dat teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak worden gebouwd met een hogere bouwhoogte, met inachtneming van het volgende:
- de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt;
  - de teeltondersteunende voorzieningen dienen aansluitend aan het bouwvlak te worden gerealiseerd;
  - de noodzaak voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van meer dan 1,5 m dient te zijn aangetoond;
  - de teeltondersteunende voorzieningen mogen niet worden gerealiseerd in ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur';
  - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gedeeltelijke functieverandering' is toepassing van dit lid niet mogelijk.
13. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [3.2.8](#) voor wat betreft de maximum bouwhoogte overige bouwwerken buiten het bouwvlak en toestaan dat zonnecollectoren buiten het bouwvlak worden gebouwd met een hogere bouwhoogte, met inachtneming van het volgende:
- de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt;
  - de zonnecollectoren dienen aansluitend aan het bouwvlak te worden gerealiseerd;
  - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit;
  - de noodzaak voor het bouwen van zonnecollectoren met een bouwhoogte van meer dan 2 m dient te zijn aangetoond;
  - de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  - de zonnecollectoren mogen niet worden gerealiseerd in ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische hoofdstructuur'.
14. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [3.2.7](#) voor wat betreft de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken binnen het bouwvlak en toestaan dat binnen het bouwvlak een windturbine wordt gebouwd met een hogere bouwhoogte, mits:
- de ashoogte niet meer dan 35 m bedraagt;
  - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit;
  - de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  - geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie;
  - als er vanwege aanwezige bebouwing en/of landschappelijke elementen geen ruimte binnen het bouwvlak is, wordt in overleg met het bevoegd gezag een passende plaats bepaald.
15. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [3.2.3](#) of artikel [3.2.6](#) voor wat betreft het toestaan dat binnen de inhoud van een bedrijfswoning of een kleine woning een tweede zelfstandige wooneenheid wordt gerealiseerd, mits:
- de tweede wooneenheid rechtstreeks ten dienste staat van een situatie waarin mantelzorg verleend wordt binnen de bedrijfswoning of kleine woning dan wel dat er sprake is van een zodanige relatie tussen de bewoners van de beide wooneenheden en van zodanige omstandigheden, dat in redelijkheid aannemelijk is dat men om reden van het mogelijk in de toekomst kunnen verlenen van mantelzorg in dezelfde woning wil wonen;
  - schriftelijke verklaringen worden overgelegd van de (hoofd)bewoners van beide wooneenheden waaruit blijkt dat er sprake is, of zo nodig zal zijn, van mantelzorg;
  - maximaal 35% van de totale (vloer)oppervlakte van de bedrijfswoning dan wel de 'kleine woning', tot ten hoogste 65 m<sup>2</sup>, wordt benut voor de tweede wooneenheid;
  - de bedrijfswoning of 'kleine woning' waarin de tweede wooneenheid wordt gerealiseerd in visueel opzicht de uitstraling van één woning behoudt;
  - de bedrijfswoning of 'kleine woning' waarin de tweede wooneenheid wordt gerealiseerd een minimale toegelaten inhoud heeft van meer dan 350 m<sup>3</sup>.
  - er sprake is van sloop van gebouwen, met een oppervlakte van ten minste 300 m<sup>2</sup> inzetbare sloopmeters, met dien verstande dat:
    - monumentale gebouwen niet mogen worden gesloopt en niet mee tellen in de bepaling van de sloopoppervlakte;
    - de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Barneveld, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;

- verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

16. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 3.1 en verblijfsrecreatie in de vorm van trekkershutten toestaan binnen een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:
- a. het aantal trekkershutten per bouwvlak mag niet meer bedragen dan 3;
  - b. de trekkershutten dienen te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing;
  - c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
  - d. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup>;
  - e. de onderlinge afstand mag niet minder dan bedragen 5 m.
17. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 3.6, lid 4, onder g en nieuwbouw ten behoeve van sanitaire voorzieningen toestaan, indien aannemelijk is gemaakt dat het realiseren van sanitaire voorzieningen binnen de bestaande bebouwing niet mogelijk is met dien verstande dat:
- a. de gezamenlijke (vloer)oppervlakte van de sanitaire voorzieningen niet meer mag bedragen dan 75 m<sup>2</sup>;
  - b. de bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt;
  - c. de goothoogte maximaal 3 m bedraagt.
18. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 34.1 en toestaan dat wordt gebouwd ten behoeve van een functie waarvoor is of wordt afgeweken van het plan met toepassing van artikel 3.6, mits dit in overeenstemming is met de in artikel 3.6 genoemde voorwaarden en wordt gebouwd conform de in artikel 3.2 vermelde bouwregels, voor zover van toepassing.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

#### 3.5.1 Gebruik overeenkomstig de bestemming

Als gebruik overeenkomstig de bestemming wordt aangemerkt:

- a. gebruik van ruimten binnen de bedrijfswoning ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en/of kleinschalig bedrijf, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  1. maximaal 35% van de (vloer)oppervlakte van de bedrijfswoning of de kleine woning, tot ten hoogste 60 m<sup>2</sup> bij een bedrijfswoning en 35 m<sup>2</sup> bij een kleine woning, mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep en/of kleinschalig bedrijf;
  2. degene die de onder a genoemde activiteiten in de bedrijfswoning of de kleine woning uitvoert, dient tevens de bewoner van deze woning te zijn;
  3. vergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten ingevolge de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan.
- b. In de bedrijfswoning is ook een bed & breakfast toegelaten met dien verstande dat daarvoor niet meer dan twee kamers in de woning mogen worden gebruikt met maximaal twee bedden per kamer en dat het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden.
- c. het gebruik van grond als mestopslagvoorziening bij een agrarisch bedrijf buiten een bouwvlak, mits:
  1. de mestopslag wordt gebruikt ten dienste van het agrarische bedrijf of de paardenhouderij die ligt in het bouwvlak waartoe de mestopslag behoort;
  2. de mestopslagvoorziening ligt achter de voorgevelrooilijn;
  3. de inhoud van de mestopslag niet meer dan 100 m<sup>3</sup> bedraagt;
  4. de mestopslagvoorziening wordt gerealiseerd direct grenzend aan het bouwvlak waartoe deze behoort;
  5. de afstand tot een woning van een derde niet minder dan 50 m bedraagt;
  6. een mestopslagvoorziening wordt niet aangemerkt als gebruik overeenkomstig de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kernrandzone'.
- d. het gebruik van grond als tuin bij overige bestemmingen, met dien verstande dat:
  1. de tuin gebruikt wordt door bewoners van een woning, woongebouw, bedrijfswoning of kleine woning die ligt in een bestemmingsvlak aansluitend aan de agrarische bestemming;
  2. de tuin in zijn geheel ligt binnen een afstand van 30 meter van de grens van het bestemmingsvlak met die andere bestemming;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - openheid' bijbehorende bouwwerken niet zijn toegestaan en deze gronden niet zijn aan te merken als achtererfgebied zoals bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.
- e. het gebruik van grond voor het plaatsen van zonnecollectoren, mits:
  1. de grond gelegen is binnen een bouwvlak;
  2. de zonnecollectoren geplaatst worden achter de voorgevelrooilijn
  3. de totale grondoppervlakte die gebruikt wordt voor het plaatsen van zonnecollectoren maximaal 150 m<sup>2</sup> bedraagt;

4. de aanwezige daken van woning(en) en (bedrijfs)gebouwen onvoldoende geschikt zijn door draagconstructie, vorm, monumentale waarde, afmeting of oriëntatie om de zonnecollectoren op te bevestigen;
  5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit.
- f. het (co-) vergisten van mest en het bewerken en verhandelen van de daarbij vrijkomende producten, mits het bedrijf uitsluitend op het eigen bedrijf geproduceerde mest verwerkt, waaraan eventueel tot maximaal 50% (ten opzichte van de op het bedrijf geproduceerde mest) eigen en/of van derden afkomstige co-substraten worden toegevoegd.
- g. het opslaan van houtsnippers als brandstof voor warmteopwekking ten behoeve van het eigen agrarische bedrijf.

### 3.5.2 Gebruik strijdig met de bestemming

Als gebruik strijdig met de bestemming wordt aangemerkt:

- a. het verharderen van onverharde paden;
- b. het gebruik van gronden voor buitenopslag binnen 10 meter van een bedrijfsgebouw, dat na de dag van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vergund dan wel (vergunningsvrij) gerealiseerd wordt;
- c. een mestopslagvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kernrandzone';
- d. het gebruik van gronden voor buitenopslag ten behoeve van de niet-agrarische nevenfunctie, tenzij op de verbeelding de aanduiding 'opslag' is aangegeven, want daar is buitenopslag wel toegestaan;
- e. het opslaan van agrarische bedrijfsstoffen ter plaatse van de aanduiding 'overig – kernrandzone';
- f. het gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen ten behoeve van houtachtige gewassen, waaronder begrepen struiken en heesters ter plaatse van de aanduiding 'overig – kernrandzone'.

### 3.5.3 Ander toegestaan gebruik

Wanneer een bedrijfswoning niet meer als zodanig in gebruik is, is het toegestaan deze te gebruiken voor bewoning door (het huishouden van) een persoon die geen functionele binding heeft met het binnen het (gekoppelde) bouwvlak gevestigde bedrijf.

## 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [3.1](#) ten behoeve van de omschakeling naar een andere niet-agrarische nevenactiviteit, mits:
  - a. aannemelijk is gemaakt dat de nevenactiviteit ondergeschikt is aan de agrarische functie;
  - b. de nevenactiviteit wordt uitgeoefend door degene die het agrarisch bedrijf uitoefent;
  - c. de oppervlakte die gebruikt wordt ten behoeve van de nevenactiviteit niet wordt vergroot;
  - d. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  - e. geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van detailhandel als onzelfstandig en ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;
  - f. geen buitenopslag plaatsvindt;
  - g. de nevenactiviteit plaatsvindt binnen het bouwvlak, tenzij de aard en de omvang van de nevenactiviteit buiten het bouwvlak toelaatbaar worden geacht;
  - h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie.
2. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [3.1](#) ten behoeve van intensief recreatief medegebruik, zoals boerengolf en een maïsdoolhof, buiten het bouwvlak, mits:
  - a. aannemelijk is gemaakt dat geen onevenredige verkeersaantrekkende werking optreedt;
  - b. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  - c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie.
3. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [3.1](#) en de stalling van caravans, campers en boten van derden toestaan, mits deze plaatsvindt in bestaande gebouwen.
4. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [3.1](#) en verblijfsrecreatie in de vorm van een kleinschalig kampeerterrein toestaan, met inachtneming van het volgende:
  - a. het aantal kleinschalige kampeerterrinen mag in totaal niet meer dan 30 bedragen;
  - b. kleinschalig kamperen is uitsluitend toegestaan vanaf 15 maart tot en met 31 oktober;
  - c. per kleinschalig kampeerterrein zijn maximaal 25 kampeermiddelen toegestaan;
  - d. een kleinschalig kampeerterrein mag uitsluitend zijn gesitueerd binnen het bouwvlak of binnen een afstand van 50 m vanaf het bouwvlak;
  - e. een kleinschalig kampeerterrein mag niet zijn gelegen in directe aansluiting op een reeds bestaand kleinschalig kampeerterrein of een regulier verblijfsrecreatieterrein;
  - f. een kantine en horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
  - g. sanitaire voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein zijn uitsluitend toegestaan in bestaande bebouwing tot een maximum oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>;



- h. de onderlinge afstand tussen kampeermiddelen mag niet minder dan 3 m bedragen;
  - i. het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein mag niet minder bedragen dan 1,3 per standplaats;
  - j. geen significante aantasting plaatsvindt van ecologische waarden;
  - k. het terrein dient te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing;
  - l. de omgevingsvergunning wordt verleend voor een periode van maximaal 10 jaar;
  - m. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie.
5. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [3.5.1](#) ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en/of kleinschalig bedrijf in een bijgebouw, mits:
- a. maximaal 25% van de totale (vloer)oppervlakte van de bedrijfswoning, indien aanwezig de kleine woning en de bijgebouwen wordt gebruikt voor het aan huis verbonden beroep en/of kleinschalig bedrijf;
  - b. de totale gezamenlijke (vloer)oppervlakte die wordt aangewend voor het aan huis verbonden beroep en/of kleinschalig bedrijf niet meer bedraagt dan 60 m<sup>2</sup>;
  - c. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  - d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie.
6. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van artikel 3.5 en het gebruik van de bijgebouwen bij de woning ten behoeve van een bed & breakfast toestaan, mits:
- a. dit niet meer dan twee kamers betreft met maximaal twee bedden per kamer;
  - b. er in die bijgebouwen geen keuken aanwezig is;
  - c. de oppervlakte van de ruimte in gebruik voor bed & breakfast niet meer bedraagt dan 60 m<sup>2</sup>;
  - d. het parkeren plaatsvindt op eigen terrein.
7. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [3.1](#) en buitenopslag ten behoeve van een niet-agrarische nevenactiviteit toestaan, mits:
- a. aannemelijk is gemaakt dat de buitenopslag noodzakelijk is in het kader van een doelmatige uitoefening van de nevenactiviteit;
  - b. aannemelijk is gemaakt dat het agrarische bedrijf de belangrijkste functie blijft;
  - c. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  - d. landschappelijke inpassing plaatsvindt op basis van een overgelegd landschapsplan.
8. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [3.1](#) en verblijfsrecreatie in de vorm van trekkershutten toestaan binnen een bouwvlak.
9. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel [3.5.2](#) ten behoeve van het opslaan van agrarische bedrijfsstoffen en/of ten behoeve van het gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen, mits:
- a. geen onevenredige belemmering plaatsvindt van de ontwikkelingsmogelijkheden op nabijgelegen gronden;
  - b. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  - c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie.

### 3.7 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bouwvlak vergroten, de bestemming wijzigen in [Groen](#) en één of meerdere voorwaardelijke verplichtingen in de regels opnemen:
- a. tot maximaal 1,5 hectare ter plaatse van de aanduiding [reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied](#);
  - b. tot maximaal 1,5 hectare ter plaatse van de aanduiding [reconstructiewetzone - extensiveringsgebied](#) [GV](#), [reconstructiewetzone - extensiveringsgebied V](#) en [reconstructiewetzone - verweingsgebied V](#), mits dit niet gaat om een bouwvlak waar intensieve veehouderij is toegestaan;
  - c. tot maximaal 1,5 hectare ter plaatse van de aanduiding [reconstructiewetzone - verweingsgebied GV](#), met dien verstande dat:
    - het vergrote bouwvlak niet meer bedraagt dan 130% van het op 17 maart 2005 geldende bouwvlak, als in dat bouwvlak intensieve veehouderij is toegestaan;
    - het geldende bouwvlak omvat het op genoemde datum geldende bouwvlak conform het toen geldende bestemmingsplan plus 200% van de oppervlakte van de op dat moment legaal aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing die aansluitend, doch buiten het bouwvlak was gerealiseerd;
    - de bovengrens van 130% is niet van toepassing en mag worden overschreden voor ontwikkelingen die zien op het vergoten van de oppervlakte stalruimte in het kader van wettelijke eisen voor dierenwelzijn, met dien verstande dat daarbij het aantal dierplaatsen niet mag toenemen;
  - d. ter plaatse van de aanduiding [reconstructiewetzone - verweingsgebied V](#), tot maximaal 1,0 hectare voor dat deel van het bouwvlak dat wordt gebruikt ten behoeve van intensieve veehouderij;

met dien verstande dat voor alle in dit lid genoemde vergrotingen geldt dat:

- de vergroting noodzakelijk is in het kader van een doelmatige en/of duurzame bedrijfsvoering;

- er wordt gestreefd naar een compacte bouwvlakvorm, voor zover dat streven geen afbreuk doet aan een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, al dan niet door het nemen van passende maatregelen;
- aannemelijk is gemaakt dat geen onacceptabele verkeersaantrekkende werking optreedt;
- geen significante aantasting plaatsvindt van ecologische waarden en is aangetoond dat het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid niet leidt tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie;
- voor de vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak saldo beschikbaar is binnen de component 'oppervlakte bouwvlak' van de salderingsregistratie;

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gedeeltelijke functieverandering' is toepassing van dit lid niet mogelijk.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van een bouwvlak wijzigen waarbij de oppervlakte van dat bouwvlak gelijk blijft, met dien verstande dat:

- a. de vormverandering noodzakelijk is in het kader van een doelmatige en/of duurzame bedrijfsvoering;
- b. er wordt gestreefd naar een compacte bouwvlakvorm, voor zover dat streven geen afbreuk doet aan een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- c. geen significante aantasting plaatsvindt van ecologische waarden;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie.

3. Burgemeester en wethouders kunnen een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - buurtmestverwerkingsinstallatie' opnemen, de bestemming wijzigen in Groen, één of meerdere voorwaardelijke verplichtingen in de regels opnemen en daarbij al dan niet het bouwvlak vergroten tot maximaal:

- a. het bestaande bouwvlak plus 1 hectare ter plaatse van de aanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied GV of de aanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied V waarbij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - buurtmestverwerkingsinstallatie' wordt gelegd op maximaal 1 hectare van het vergrote bouwvlak;
- b. tot maximaal het bestaande bouwvlak plus 1,5 hectare ter plaatse van de aanduiding reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied, waarbij de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - buurtmestverwerkingsinstallatie' wordt gelegd op maximaal 1,5 hectare van het vergrote bouwvlak;

mits:

- wordt aangetoond dat gebruik kan worden gemaakt van lokale aanvoer van mest uit een brongebied van in principe 1.300 hectare;
  - de afstand tot een andere buurtvergister tenminste 200 m bedraagt;
  - de capaciteit van de installatie niet meer dan 36.000 ton per jaar bedraagt;
  - het aandeel co-substraten dat wordt toegevoegd maximaal 50% bedraagt;
  - aannemelijk is gemaakt dat geen onevenredige verkeersaantrekkende werking optreedt;
  - de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  - geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie;
  - geen significante aantasting plaatsvindt van ecologische waarden en is aangetoond dat het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid niet leidt tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden;
  - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige landschapswaarden, tenzij hieraan door het nemen van maatregelen voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gedeeltelijke functieverandering' is toepassing van dit lid niet mogelijk.

4. Burgemeester en wethouders kunnen de uitbreiding van een bestaande niet-agrarische nevenactiviteit of vestiging van een nieuwe niet-agrarische nevenactiviteit toestaan, de bestemming wijzigen in Groen en één of meerdere voorwaardelijke verplichtingen in de regels opnemen, mits:

- a. aannemelijk is gemaakt dat de nevenactiviteit ondergeschikt is aan de agrarische functie;
- b. de nevenactiviteit wordt uitgeoefend door degene die het agrarisch bedrijf uitoefent;
- c. maximaal 25% van de bebouwde (vloer)oppervlakte van de bedrijfsgebouwen wordt gebruikt voor de nevenactiviteit, tot ten hoogste:
  - 500 m<sup>2</sup> voor nevenactiviteiten in het kader van recreatie;
  - 350 m<sup>2</sup> voor overige nevenactiviteiten;

waarbij geldt dat:

- in geval van cumulatie van meerdere vormen van nevenactiviteiten de totale (vloer)oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25% van het bebouwde oppervlak tot een maximum van 500 m<sup>2</sup>;



- ondergeschikte en onzelfstandige horeca ten dienste van de activiteit is toegestaan op een (vloer)oppervlakte van niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
  - aannemelijk is gemaakt dat geen onevenredige verkeersaantrekkende werking optreedt;
- a. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  - b. geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van detailhandel als onzelfstandig en ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;
  - c. geen buitenopslag plaatsvindt;
  - d. de nevenactiviteit plaatsvindt binnen het bouwvlak, tenzij de aard en de omvang van de nevenactiviteit buiten het bouwvlak toelaatbaar worden geacht;
  - e. landschappelijke inpassing plaatsvindt op basis van een overgelegd landschapsplan, waaraan door burgemeester en wethouders goedkeuring is verleend;
  - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gedeeltelijke functieverandering' is toepassing van dit lid niet mogelijk.

5. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch ter plaatse van een bouwvlak wijzigen in de bestemming Wonen, met inachtneming van het volgende:

- a. uitsluitend de bestaande bedrijfswoning(en) met de tot dezelfde bouwmassa behorende voormalige bedrijfsruimte mag (mogen) worden gebruikt voor het bestaande aantal woningen, waarbij geldt dat indien een kleine woning is toegestaan, deze toegestaan blijft;
- b. het nieuwe bestemmingsvlak kan kleiner zijn dan het agrarische bouwvlak, dat geheel wordt verwijderd;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie.

6. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch ter plaatse van een bouwvlak wijzigen in de bestemming Wonen om de bouw van maximaal twee extra woningen (ten opzichte van het bestaande aantal bedrijfswoningen en/of kleine woningen) mogelijk te maken en daarbij de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woongebouw', de aanduiding 'aantal woningen' en aanduidingen over de inhoud van woningen en de oppervlakte aan bijgebouwen opnemen, de bestemming wijzigen in Groen en één of meerdere voorwaardelijke verplichtingen in de regels opnemen, met inachtneming van het volgende:

- a. de inhoud van een woning die geen deel uitmaakt van een woongebouw mag niet minder dan 350 m<sup>3</sup> en niet meer dan 1.000 m<sup>3</sup> bedragen;
- b. per woning geldt een basisrecht van 80 m<sup>2</sup> bijgebouw. Voor een groter oppervlakte aan bijgebouw zijn inzetbare sloopmeters vereist overeenkomstig het bepaalde in artikel 20.4, lid 7;
- c. het nieuwe bestemmingsvlak kan kleiner zijn dan het agrarische bouwvlak, dat geheel wordt verwijderd;
- d. waar wordt gesproken over een nieuw bestemmingsvlak kan in plaats daarvan ook gekozen worden voor meerdere bestemmingsvlakken met de bestemming Wonen, die voor de toepassing van de regels in dit lid, samen gelden als het nieuwe bestemmingsvlak;
- e. het terrein dient te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing;
- f. er moet sprake zijn van een clustering van gebouwen, waarbij de vorm van het nieuwe bestemmingsvlak is afgestemd op zowel het omringende landschap als de belangen van derden;
- g. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de milieusituatie;
- i. er dient sprake te zijn van sloop (en hergebruik) van gebouwen, waarbij de volgende eisen gelden:

Per woning	Benodigde inzetbare sloopmeters
Woningrecht	300 m <sup>2</sup>
Per m <sup>3</sup> woninginhoud	1,5 m <sup>2</sup>

met dien verstande dat:

- alle bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, met uitzondering van de bedrijfswoning(en) en de daaraan toe te rekenen bijgebouwen, tenzij het (een) gebouw(en) betreft welke met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid word(t)(en) ingezet voor hergebruik;
- de inhoud van een woongebouw mag niet meer bedragen dan 1.500 m<sup>3</sup>;
- indien op het betreffende perceel per bestaande woning een daarbij behorende oppervlakte van meer dan 400 m<sup>2</sup> aan al dan niet onder het overgangsrecht gebrachte of te brengen bijgebouwen aanwezig is, de sloopmogelijkheden boven die oppervlakte op het betreffende perceel volledig moeten zijn benut voordat de sloopoppervlakte van meerdere locaties mag worden meegerekend om aan de vereiste oppervlakte te komen;
- bij de berekening van de sloopoppervlakte de bestaande bedrijfswoning (inclusief minimaal 80 m<sup>2</sup> aan daaraan toe te rekenen bijgebouwen) en indien aanwezig de kleine woning (inclusief minimaal de daaraan toe te rekenen bijgebouwen als aangegeven in artikel 3.2.7) buiten beschouwing wordt gelaten;

- monumentale gebouwen niet mogen worden gesloopt en niet meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte;
- de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Barneveld, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
- verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

7. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch ter plaatse van een bouwvlak wijzigen in de bestemming Bedrijf - Niet agrarisch en de bestemming Groen en één of meerdere voorwaardelijke verplichtingen in de regels opnemen, met inachtneming van het volgende:

- a. de (vloer)oppervlakte van de bebouwing ten behoeve van de nieuwe bestemming mag maximaal 1.000 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat de (vloer)oppervlakte niet meer bedragen dan 750 m<sup>2</sup> ter plaatse van:
  - de aanduiding overige zone - ecologische hoofdstructuur;
  - de aanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied GV;
  - de aanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied V;
  - de dubbelbestemming Waarde - Cultuurlandschap.
- b. het nieuwe bestemmingsvlak kan kleiner zijn dan het agrarische bouwvlak, dat geheel wordt verwijderd;
- c. het terrein dient te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing;
- d. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- e. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van detailhandel als onzelfstandig en ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;
- f. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de milieusituatie;
- h. bij een wijziging naar de bestemming Bedrijf - Niet agrarisch zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die genoemd worden in bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten onder categorie 1 en 2, mits het geen Wgh-inrichtingen of Bevi-inrichtingen betreft.
- i. er dient sprake te zijn van sloop (en hergebruik) van gebouwen, waarbij de volgende eisen gelden:

<b>Bedrijf - Niet agrarisch</b>	<b>Benodigde inzetbare sloopmeters</b>
Bedrijfsrecht	100 m <sup>2</sup>
Per m <sup>2</sup> vloeroppervlakte van 0 tot en met 500 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>
Per m <sup>2</sup> vloeroppervlakte van 501 tot en met 1.000 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>

met dien verstande dat:

- alle bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, met uitzondering van de bedrijfswoning(en) en de daaraan toe te rekenen bijgebouwen, tenzij het (een) gebouw(en) betreft welke met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid word(t)(en) ingezet voor hergebruik;
- uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag ook de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
- bij de berekening van de sloopoppervlakte de bestaande bedrijfswoning (inclusief minimaal 80 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen) en indien aanwezig de 'kleine woning' (inclusief de bijgebouwen als aangegeven in artikel 3.2.7) buiten beschouwing wordt gelaten;
- monumentale gebouwen niet mogen worden gesloopt en niet meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte;
- de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Barneveld, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
- verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.

8. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch ter plaatse van een bouwvlak wijzigen in de bestemming Bedrijf - Landelijk, Cultuur en ontspanning, Maatschappelijk, Recreatie of Recreatie - Verblifsrecreatie en de bestemming Groen en één of meerdere voorwaardelijke verplichtingen in de regels opnemen, met inachtneming van het volgende:

- a. de (vloer)oppervlakte van de bebouwing ten behoeve van de nieuwe bestemming mag maximaal 1.000 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat de (vloer)oppervlakte niet meer bedragen dan 750 m<sup>2</sup> ter plaatse van:
  - de aanduiding overige zone - ecologische hoofdstructuur;
  - de aanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied GV;
  - de aanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied V;
  - de dubbelbestemming Waarde - Cultuurlandschap.
- b. het nieuwe bestemmingsvlak kan kleiner zijn dan het agrarische bouwvlak, dat geheel wordt verwijderd;

- c. het terrein dient te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing;
- d. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- e. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van detailhandel als onzelfstandig en ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;
- f. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de milieusituatie;
- h. bij een wijziging naar de bestemming 'Bedrijf - Landelijk' zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die genoemd worden in de tabel in artikel [5.1](#), lid a, dan wel die daarmee vergelijkbaar zijn, mits het geen Wgh-inrichtingen of Bevi-inrichtingen betreft;
- i. er dient sprake te zijn van sloop (en hergebruik) van gebouwen, waarbij de volgende eisen gelden:

Bedrijven, niet zijnde Bedrijf - Niet agrarisch	Benodigde inzetbare sloopmeters
Bedrijfsrecht	100 m <sup>2</sup>
Per m <sup>2</sup> vloeroppervlakte van 0 tot en met 1.000 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>

met dien verstande dat:

- alle bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, met uitzondering van de bedrijfswoning(en) en de daaraan toe te rekenen bijgebouwen, tenzij het (een) gebouw(en) betreft welke met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid word(t)(en) ingezet voor hergebruik;
  - uitsluitend indien de sloopmogelijkheden op het betreffende perceel volledig zijn benut, mag ook de sloopoppervlakte van meerdere locaties worden meegerekend om aan de vereiste sloopoppervlakte te komen;
  - bij de berekening van de sloopoppervlakte de bestaande bedrijfswoning (inclusief minimaal 80 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen) en indien aanwezig de 'kleine woning' (inclusief de bijgebouwen als aangegeven in artikel [3.2.7](#)) buiten beschouwing wordt gelaten;
  - monumentale gebouwen niet mogen worden gesloopt en niet meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte;
  - de inzetbare sloopmeters afkomstig moeten zijn uit het buitengebied van de gemeente Barneveld, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 heeft vastgesteld;
  - verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.
9. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming [Agrarisch](#) wijzigen in de bestemming [Agrarisch - Paardenhouderij](#) en daarbij een maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>) voor bedrijfsgebouwen ten behoeve van een paardenhouderij opnemen, mits:
- a. daarbij een bouwvlak betrokken is en het bouwvlak binnen de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' niet groter is dan het bouwvlak binnen 'Agrarisch';
  - b. aannemelijk is gemaakt dat na omschakeling een volwaardig en toekomst bestendig bedrijf ontstaat;
  - c. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  - d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie.
10. Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de omschakeling van een grondgebonden veehouderij naar een intensieve veehouderij, binnen de bestemming [Agrarisch](#) een bouwvlak zonder de aanduiding 'intensieve veehouderij' wijzigen in een bouwvlak met de aanduiding 'intensieve veehouderij', mits het bouwvlak ligt ter plaatse van de aanduiding [reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied](#), dan wel dat het bouwvlak ligt ter plaatse van de aanduiding [reconstructiewetzone - verweingsgebied GV](#) of [reconstructiewetzone - verweingsgebied V](#), de bestemming wijzigen in [Groen](#) en voorwaardelijke verplichtingen opnemen in de regels, met dien verstande dat:
- a. belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  - b. dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie;
  - c. dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige landschapswaarden;
  - d. omschakeling naar intensieve veehouderij niet kan plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding [overige zone - kernrandzone](#);
  - e. geen significante aantasting plaatsvindt van ecologische waarden en is aangetoond dat het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid niet leidt tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden;
  - f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
  - g. aannemelijk is gemaakt dat na omschakeling een volwaardig agrarisch bedrijf ontstaat;
  - h. landschappelijke inpassing plaatsvindt op basis van een overgelegd landschapsplan;
  - i. ter plaatse van de aanduiding [reconstructiewetzone - verweingsgebied GV](#) mag bij het bouwen voor intensieve veehouderij het bouwvlak niet meer dan 130% bedragen van het op 17 maart 2005 geldende bouwvlak met aan absoluut maximum van 1,5 hectare, met dien verstande dat het geldende bouwvlak omvat het op genoemde datum

- geldende bouwvlak conform het toen geldende bestemmingsplan plus 200% van de oppervlakte van de op dat moment legaal aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing die aansluitend, doch buiten het bouwvlak was gerealiseerd;
- j. ter plaatse van de aanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied V mag het bouwvlak dat ten behoeve van intensieve veehouderij wordt gebruikt, niet groter worden dan 1,0 hectare;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gedeeltelijke functieverandering' is toepassing van dit lid niet mogelijk.

11. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch wijzigen in de bestemming Natuur, mits:
- de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding overige zone - ecologische hoofdstructuur;
  - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige landschapswaarden en ecologische waarden;
  - de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.
12. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch wijzigen in de bestemming Groen, mits:
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige landschapswaarden en ecologische waarden;
  - de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.
13. Burgemeester en wethouders kunnen één bouwvlak splitsen in twee bouwvlakken, mits:
- er sprake is van twee volwaardige agrarische bedrijven die gevestigd zijn binnen het betreffende bouwvlak;
  - er twee vergunde bedrijfswoningen aanwezig zijn binnen het betreffende bouwvlak, waarbij ieder afzonderlijk functionerend agrarisch bedrijf over een eigen bedrijfswoning beschikt;
  - er voor elk van de bedrijven sprake is van een situatie die vanuit milieuoogpunt volledig aanvaardbaar is, waarbij elk van de bedrijven zelfstandig wordt beoordeeld;
  - de twee afzonderlijke bedrijven toekomstbestendig kunnen functioneren binnen het aan hen toegekende bouwvlak zonder dat daarvoor een vergroting van dat bouwvlak noodzakelijk is;
  - de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.
14. Burgemeester en wethouders kunnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woongebouw' opnemen ten behoeve van het omzetten van de bedrijfswoning naar een woongebouw met twee bedrijfswoningen en daarbij aanduidingen over de inhoud van bedrijfswoningen opnemen, met inachtneming van het volgende:
- er is niet meer dan één bedrijfswoning binnen het bouwvlak aanwezig;
  - per bedrijfswoning geldt een basisrecht van 80 m<sup>2</sup> bijgebouw;
  - er moet sprake zijn van een situatie van bedrijfsopvolging, waarbij bewoners van beide bedrijfswoningen een binding hebben met het bedrijf;
  - aannemelijk moet zijn dat bedrijfsopvolging alleen uitvoerbaar is indien beide betrokkenen zelfstandig bij het bedrijf woonachtig zijn;
  - er moet sprake zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf;
  - er dient sprake te zijn van sloop (en hergebruik) van gebouwen, waarbij de volgende eisen gelden:

Per bedrijfswoning	Benodigde inzetbare sloopmeters
Woningrecht	300 m <sup>2</sup>
Per m <sup>3</sup> vergroting	1,5 m <sup>2</sup>
Basisrecht bijgebouw extra bedrijfswoning	160 m <sup>2</sup>

met dien verstande dat:

- de inhoud van een woongebouw mag niet meer bedragen dan 1.500 m<sup>3</sup>;
  - monumentale gebouwen niet mogen worden gesloopt en niet meetellen in de bepaling van de sloopoppervlakte;
  - de inzetbare sloopmeters zijn afkomstig uit het buitengebied van de gemeente Barneveld, dan wel uit het buitengebied van een andere gemeente die het Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 hebben vastgesteld;
  - verzekerd is dat herbouw van de gesloopte gebouwen niet mogelijk is.
15. Burgemeester en wethouders kunnen, wanneer het bij gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid bij een naastgelegen bestemming nodig is om daarbij ook aangrenzende gronden met de bestemming Agrarisch te betrekken, deze gronden daarbij betrekken en de bestemming Agrarisch wijzigen ten behoeve van de doeleinden en met inachtneming van de regels die in die betreffende wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen.

## Artikel 27 Waarde - Archeologie 3

### 27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(-en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden.

### 27.2 Bouwregels

1. Op of in deze gronden mogen, in afwijking van hetgeen in overige bestemmingen is bepaald, geen bouwwerken worden gebouwd voor zover de oppervlakte van het (ondergrondse) bouwwerk meer dan 250 m<sup>2</sup> en de ondergrondse bouwdiepte meer dan 0,3 m bedraagt.
2. Als artikel 27.2, eerste lid van toepassing is, dan mag desondanks worden gebouwd ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming (en) - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - indien de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld met een archeologisch onderzoeksrapport en/of advies van een archeologisch deskundige. In dat geval kan aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen de voorwaarde worden verbonden dat technische maatregelen worden getroffen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
3. Indien uit de hiervoor bedoelde onderzoeksrapportage en/of advies blijkt dat de archeologische waarden zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag toch een omgevingsvergunning verlenen op voorwaarde dat:
  - opgravingen worden verricht en daarvan binnen twee jaar na inwerkingtreding van de omgevingsvergunning voor het bouwen rapportage wordt gedaan; en/of
  - een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg de werken of werkzaamheden die leiden tot bodemverstoring, begeleidt.

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

1. Het is binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren over een oppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup> :
  - a. grondbewerkingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
  - b. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verruimen en dempen van bestaande waterlopen en kolken;
  - c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld.
2. De vergunning kan worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden, hetgeen kan blijken uit een archeologische rapportage en/of advies van een archeologisch deskundige
3. Het in artikel 27.3 lid 1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
  - a. behoren bij het normale onderhoud, gebruik en beheer, dan wel archeologisch onderzoek betreffen;
  - b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
  - c. ten dienste van archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.

### 27.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn of indien het rijksmonument is geschrapt uit het register op grond van de Erfgoedwet.





## Kootwijkerdijk II

Bestemmingsplan Gemeente Barneveld

meer kenmerken ▾

vastgesteld 08-07-2015 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen Toelichting Bijlagen bij de toelichting

Gerelateerd Overig

### Bestemmingsvlakken (2) ^

Waarde - Archeologie 1 >

Agrarisch - Onbebouwd >

### Functieaanduidingen (1) ^

specifieke vorm van waarde - archeologie 1 - middelhoge verwachtingswaarde >

### Gebiedsaanduidingen (2) ^

overige zone - voorwaardelijke verplichting 1 >

reconstructiewetzone - extensiveringsgebied V >

## Artikel 3 Agrarisch - Onbebouwd

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Onbebouwd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik in de vorm van het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
- b. hobbymatig agrarisch gebruik;

met daaraan ondergeschikt:

- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. erfontsluitingswegen;
- e. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. infrastructurele voorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### 3.2 Bouwregels

1. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.
2. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 m. mag bedragen.

### 3.3 Wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnende bestemming Agrarisch - Onbebouwd wijzigen in de bestemming 'Groen', mits:
  - a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige landschapswaarden en ecologische waarden;
  - b. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.