

Daelderpad 1, 6361BJ NUTH (44933)



Landhuis
het landhuis met verder toebehoren, Daelderpad 1 te Nuth



Beschrijving

1. het landhuis met binnenhof, ondergrond, tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend te 6361 BJ NUTH, Daelderpad 1, kadastraal bekend gemeente Nuth, sectie A, nummer 2964 ter grootte van vierenzeventig are en vijftien centiare (74 a 15 ca),
2. het perceel erf en tuin, gelegen nabij Daelderpad 1 te Nuth, kadastraal bekend gemeente Nuth, sectie A, nummer 2962 , groot éénenveertig are en veertig centiare (41 a en 40 ca),
3. een strook grond, gelegen nabij Daelderpad 1 te Nuth, genaamd: Daelderpad, kadastraal bekend Nuth, sectie A, nummer 2963, groot één are en zesenvijftig centiare (1 a en 56 ca),



Veilinginfo

Status	Vervallen
Veiling	Nederland (internet-only) woensdag 16 september 2020
Inzet	woensdag 16 september 2020 vanaf 09:30
Afslag	woensdag 16 september 2020 vanaf 09:30
Kantoor	RoX Legal Coolsingel 104 3011 AG Rotterdam T: 010 200 17 00 E: rogier.vanheeswijk@roxlegal.nl
Behandelaar	Pascal Tjon Sien Kie

Objectinfo

Woningtype	Landhuis
Perceeloppervlakte	11711 m ²



Soort eigendom

Vol eigendom

Gebruik

Onbekend

Financieel

Lasten

Bijzonderheden

In taxatierapport staat het volgende vermeld:

- "2. Scheurvorming in ernstige mate in diverse gevels aanwezig.
- 3. Houtconstructie met name balken en dakgoten zijn op diverse plaatsen verrot."
- (...)
- 5. Veel achterstallig onderhoud aanwezig"

In de kadastrale registratie staan de volgende publiekrechtelijk beperkingen vermeld:

" Publiekrechtelijke beperking
Basisregistratie Kadaster
Besluit op basis van Monumentenwet 1988
Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)
Vermeld in stuk Hyp4 72869/00136
Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00
Afkomstig uit stuk Hyp4 2598/106 Maastricht Ingeschreven op 23-01-1967
Aanvullende stukken Hyp4 71551/1
Is aanvulling op Hyp4 2598/106 Maastricht
Ingeschreven op 19-09-2017 om 14:58
Hyp4 59985/114
Is aanvulling op Hyp4 2598/106 Maastricht
Ingeschreven op 11-07-2011 om 09:00
Hyp4 58633/131
Is aanvulling op Hyp4 2598/106 Maastricht
Ingeschreven op 13-09-2010 om 09:00"

De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt:
mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan (een) derde(n).

Wellicht wordt er in strijd met het in de hypotheekakte opgenomen huurbeding verhuurd.
Het verzoekschrift voor verlof tot het invoeren van het huurbeding zal bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank worden ingediend.
Op verzoek van de executant wordt voorts het huurbeding ingeroepen tegen alle ingeschreven entiteiten alsmede tegen alle onbekende zakelijke (onder)huurders en/of gebruikers middels het uitbrengen van een exploit. In dit exploit wordt tevens de ontruiming aangezegd.
Eventuele ontruiming is voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor

kopers bevoegdheid tot ontruiming. Er vindt geen verrekening plaats van huren, servicekosten en/of waarborgsommen.

Voor zover verkoper bekend, is over de verkrijging van voormeld registergoed geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

De overdrachtsbelasting bedraagt 2% over de heffingsgrondslag (voor wat betreft de woningen) en 6% over de heffingsgrondslag (voor wat betreft het gedeelte bestemd als bedrijf) wordt nimmer geacht in het bod te zijn begrepen. Aan overdrachtsbelasting is verschuldigd het bedrag dat door de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Voor rekening van koper komt:

- het notarieel honorarium;
- de kadastrale kosten, alsmede de kosten van de kadastrale recherches;
- de eventuele ontruimingskosten;

De openbare executoriale verkoop geschiedt overeenkomstig de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (AVVE), voor zover daarvan in de Bijzondere Veilingvoorwaarden niet is afgeweken.

De veilingvoorwaarden liggen reeds ter inzage ten kantore van bovengenoemde notarissen.

Tot en met 1 september 2020 kan onderhands schriftelijk een bod worden uitgebracht ten kantore van bovengenoemde notarissen.

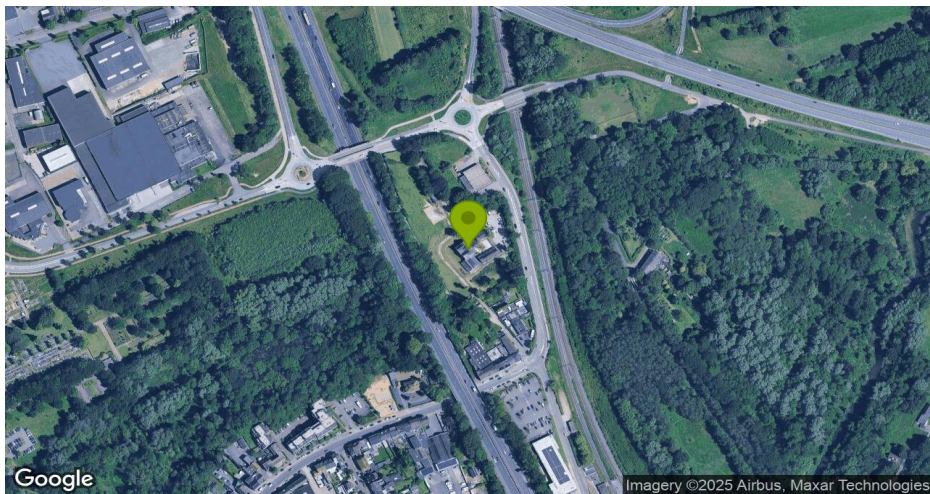
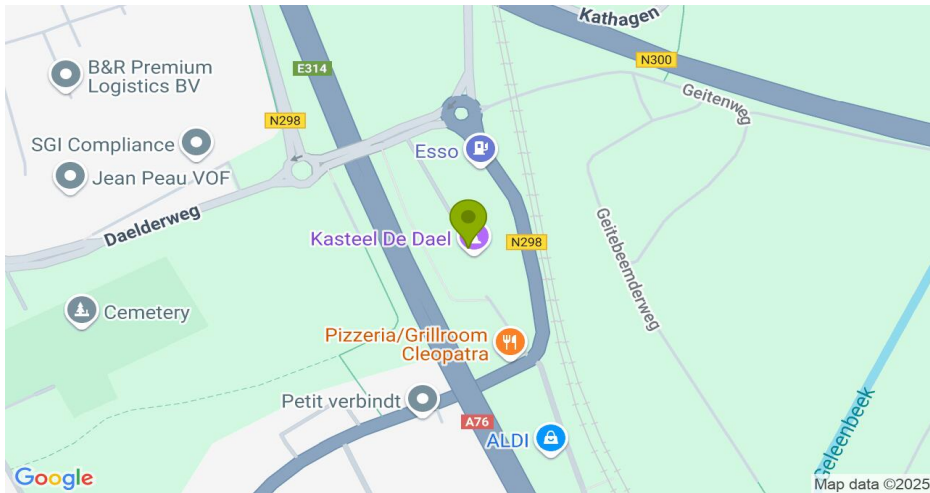
Zoals bekend, dienen alle bidders en mijners te voldoen aan de vereisten voor het uitbrengen van biedingen via het internetplatform van De Stichting Notarieel Instituut Internetveilen (NIIV) en voorts zich bij de openbare verkoop desgevraagd te legitimeren en een verklaring van hun bank te overleggen, waaruit hun financiële gegoedheid blijkt. Alvorens tot gunning wordt overgegaan, dient door de hoogste bidder (voor zover nog niet gedaan) binnen drie (3) werkdagen na de veiling een waarborgsom te worden gestort casu quo een bankgarantie te worden gesteld ter grootte van 10% van de koopprijs met een minimum van € 5.000,00.

Aan bovenstaande vereisten zal strikt de hand gehouden worden. Bidders dan wel mijners die aan bovengestelde voorwaarden niet (tijdig) voldoen, ook al zijn het bij de notaris bekende bidders dan wel mijners, lopen het risico te worden afgewezen.

De betaling van de koopprijs dient uiterlijk plaats te vinden op 13 oktober 2020.

Info: www.veilingbiljet.nl

RoX Legal B.V., Weena 220, Postbus 2560, 3000 CN Rotterdam, tel. 010 20 01 714, in behandeling bij Pascal Tjon Sien Kie.

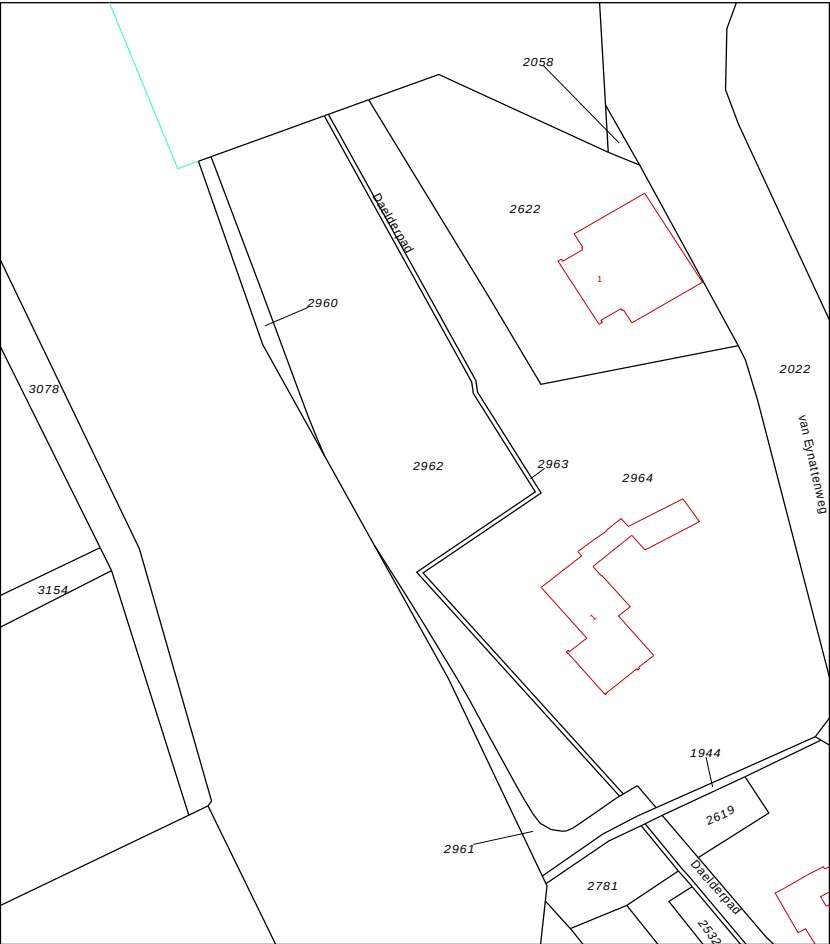


Kadastrale kaart

44933-kadastralekaart6361Daelderpad.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: joanitamidelveld



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:1000
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente
	Huisnummer	Nuth
	Vastgestelde kadastrale grens	A
	Voorlopige kadastrale grens	2962
	Administratieve kadastrale grens	
	Bebouwing	
	Overige topografie	
Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 27 januari 2020		
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele		
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		

Bijlage

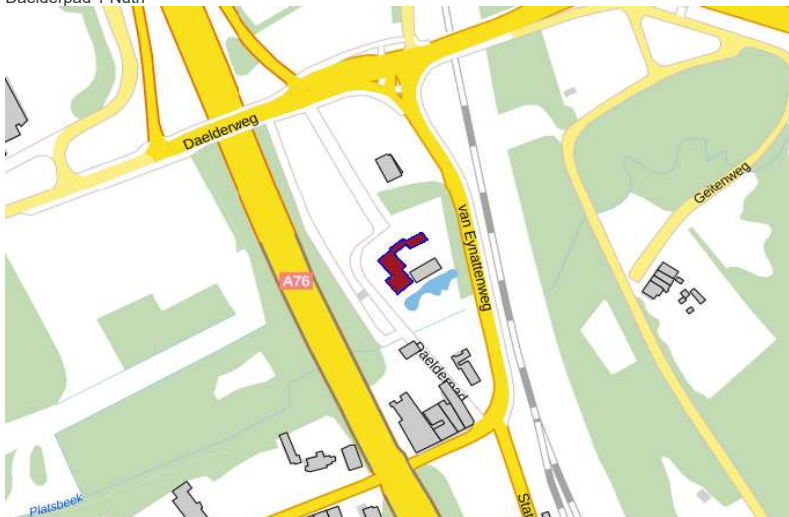
44933_BAG.pdf

kadaster



Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Daelderpad 1 Nuth



Pand

ID	0951100000003283
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1385
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	12-06-2019
Documentdatum	12-06-2019
Documentnummer	PVB.1954.19.0112
Mutatiedatum	12-06-2019

Verblijfsobject

ID	0951010000001314
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	bijeenkomstfunctie, kantoorfunctie, woonfunctie
Oppervlakte	1106 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	12-06-2019

Documentdatum	12-06-2019
Documentnummer	PVB.1954.19.0112
Mutatiedatum	12-06-2019
Gerelateerd hoofdadres	0951200000005425
Gerelateerd pand	0951100000003283
Locatie	x:190381.759, y:325962.950

Nummeraanduiding

ID	0951200000005425
Postcode	6361BJ
Huisnummer	1
Huisletter	
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	01-12-2009
Documentdatum	17-11-2009
Documentnummer	PIOF/2009/14490
Mutatiedatum	12-01-2010
Gerelateerde openbareruimte	0951300000000250

Openbare Ruimte

ID	0951300000000250
Naam	Daelderpad
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	01-12-2009
Documentdatum	17-11-2009
Documentnummer	PIOF/2009/14490
Mutatiedatum	12-01-2010
Gerelateerde woonplaats	2358

Woonplaats

ID	2358
Naam	Nuth
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	10-12-2018
Documentdatum	10-12-2018
Documentnummer	onbekend
Mutatiedatum	10-12-2018

Bronhouder

ID	1954
Naam	Beekdaelen

Bijlage

44933_Bodemloket.pdf



Rapport Bodemloket

Datum: 27-01-2020



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie behand

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Inhoud

- 1 Algemeen
- 2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.
Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Bijlage

44933_Energie label daelderpad 1 voorlopig.pdf

[Home](#) > [Woningen](#) > Zoek je energielabel

Zoek je energielabel

Check hier het energielabel van je huidige of toekomstige huis.

Type woning	Postcode	Huisnummer	Toevoeging	Check
Koopwoning ☐	6361 bj	1	☐	

Het energielabel van je woning

G

De woning **6361 bj, 1** heeft een **voorlopig energielabel G**

Een voorlopig label heeft geen officiële status. Het is bedoeld als kennismaking met het energielabel.

Krijg je geen resultaat te zien? Wis eerst je [browsergeschiedenis](#) of probeer het in een [incognitovenster](#). Lukt het nog niet? Mail dan een screenshot naar webredactie@milleucentraal.nl.

Heb je een vraag over je energielabel? Vraag het de helpdesk via 0800-0808 of helpdesk@energielabel.nl

Wil je je energielabel verbeteren? Kijk voor de mogelijkheden voor jouw huis op

En

Ve

Kc

Ve

en

Ve

en

Hu

Er

Zc

Ve

Bijlage

44933_info WKPB.pdf

Verzonden: dinsdag 4 februari 2020 09:17

Onderwerp: RE: Daelderpad 1 te Nuth

Het Gegevenshuis voert voor de gemeente Beekdaelen werkzaamheden met betrekking tot de Wkpb uit.

Met betrekking tot uw vraag genoemd onder punt (3) is uw mail ter verdere afhandeling aan mij doorgestuurd. Ik ga ervan uit dat de overige vragen door de gemeente Beekdaelen zelf afgehandeld worden.

Uit de in onze administratie en de bij het Kadaster geregistreeerde gegevens is mij gebleken dat op de door u genoemde percelen géén **beperkingen in het kader van de WKPb** rusten.

Met vriendelijke groeten,

Integraal beheerder (Basis)registraties

I www.gegevenshuis.nl

het  **gegevenshuis**
gegevens op maat.

Postadres: Postbus 31300, 6370 AH Landgraaf

Bezoekadres: Emile Erensplein 55, 6371 GH Landgraaf

Verzonden: dinsdag 28 januari 2020 11:22

Aan: BDN Gemeente Beekdaelen

Onderwerp: Daelderpad 1 te Nuth

Geachte heer, mevrouw,

In verband met de overdracht van bovengenoemd registergoed en onze werkzaamheden terzake verneem ik graag zo spoedig mogelijk van u:

- (1) of er ten aanzien van het registergoed aan het **Daelderpad 1 te 6361 BJ Nuth**, kadastraal bekend gemeente **Nuth**, sectie A nummers **2964**, **2962** en **2963** door de dienst Bouw- en Woningtoezicht aanschrijvingen zijn uitgegaan, waaraan nog geheel of gedeeltelijk uitvoering moet worden gegeven. Zo er aanschrijvingen zijn, dan ontvang ik gaarne **een kopie van die aanschrijvingen**.

Indien de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk in opdracht van uw dienst zijn uitgevoerd, verneem ik tevens graag of er terzake nog vorderingen bestaan.

- (2) Tevens verneem ik graag van u of er een dossier ten aanzien van bovenvermeld registergoed is aangelegd en of naar aanleiding daarvan een aanschrijving te verwachten is.
- (3) of bovenvermeld registergoed is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de **Wet Voorkeursrecht Gemeenten**.
- (4) of er ten aanzien van bovenvermeld registergoed een bouwvergunning, dan wel een omgevingsvergunning is afgegeven.
- (5) of er informatie bekend is ten aanzien van de staat van de fundering.
- (6) Ook verneem ik graag van u of bovenvermeld registergoed op de lijst van subsidie staat.
- (7) Tot slot verneem ik graag van u of er met betrekking tot bovenvermeld registergoed bodemonderzoeken bekend zijn dan wel bekend is of er een ondergrondse tank aanwezig is/aanwezig is geweest.

Daar partijen voornemens zijn de overdracht van bovenvermeld registergoed binnenkort te doen plaatsvinden, verzoek ik u vriendelijk mij zo spoedig mogelijk te informeren.

In afwachting van uw bericht, verblijf ik,

Met vriendelijke groet,

Notarieel secretaresse



Weena 220 | 3012 NJ Rotterdam
Postbus 2560 | 3000 CN Rotterdam

W: www.roxlegal.nl

Proud Partner
I'm a good citizen



De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de afzender direct te informeren en dit bericht en eventuele bijlage(n), zonder deze te kopiëren, door te sturen, openbaar te maken of op andere wijze te gebruiken, te vernietigen. RoX Legal B.V. is niet aansprakelijk voor schade die betrekking heeft op communicatie per e-mail.

RoX Legal B.V. is gevestigd te Rotterdam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70322007. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden uitsluitend verricht uit hoofde van een overeenkomst tot opdracht met RoX Legal B.V. Op de overeenkomst zijn van toepassing de algemene voorwaarden van RoX Legal B.V. Deze algemene voorwaarden bevatten onder meer een beperking van aansprakelijkheid, zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank te Rotterdam, zijn in te zien op www.roxlegal.nl en worden op verzoek kosteloos toegezonden.

This e-mail is confidential and may also be privileged. It is intended for use by the addressee only. If you are not the intended addressee, we request that you notify us immediately and delete this e-mail and any attachment(s), without copying, forwarding, disclosing or using it in any other way. RoX Legal B.V. will not be liable for damage relating to the communication by e-mail of data or documents.

Bijlage

44933_Ruimtelijke plannen Buitengebied Nuth.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam: Buitengebied Nuth

Datum afdruk: 2020-01-27

Naam overheid: Nuth

IMRO-versie: IMRO2008

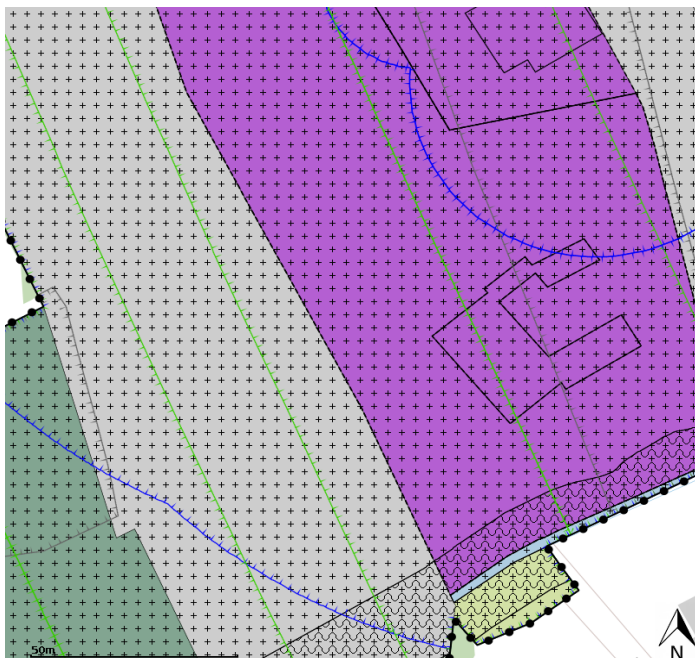
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2015-03-24

Planidn: NL.IMRO.0951.Buitengebied2013-VA03

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Legenda



plangebied

Enkelbestemmingen



agrarisch



agrarisch met waarden



bedrijf



bedrijventerrein



bos



centrum



cultuur en ontspanning



detailhandel



dienstverlening



gemengd



groen



horeca



kantoor



maatschappelijk



natuur



overig



recreatie



sport



tuin



verkeer



water



wonen



woongebied

Dubbelbestemmingen



waterstaat



leiding



waarde

Bouwvlakken



bouwvlak

Gebiedsaanduidingen



geluidzone



luchtvaartverkeerzone



vrijwaringszone



milieuzone



veiligheidszone



wetgevingzone



reconstructiewetzone



overige zone

Aanduidingen



bouwaanduiding



functieaanduiding



lettertekenaanduiding



maatvoering

Figuren



as van de weg



dwarsprofiel



gevellijn



hartlijn leiding



relatie



figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten



besluitgebied



besluitvlak



besluitsubvlak

Structuurvisies



plangebied

Gescande kaarten



plangebied

Overige besluiten



plangebied

Bijlage

44933_Ruimtelijke plannen Voorbereidingsbesluit geitenhouderij Limburg 2.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam: Voorbereidingsbesluit geitenhouderij Limburg

Datum afdruk: 2020-01-27

Naam overheid: provincie Limburg

IMRO-versie: IMRO2012

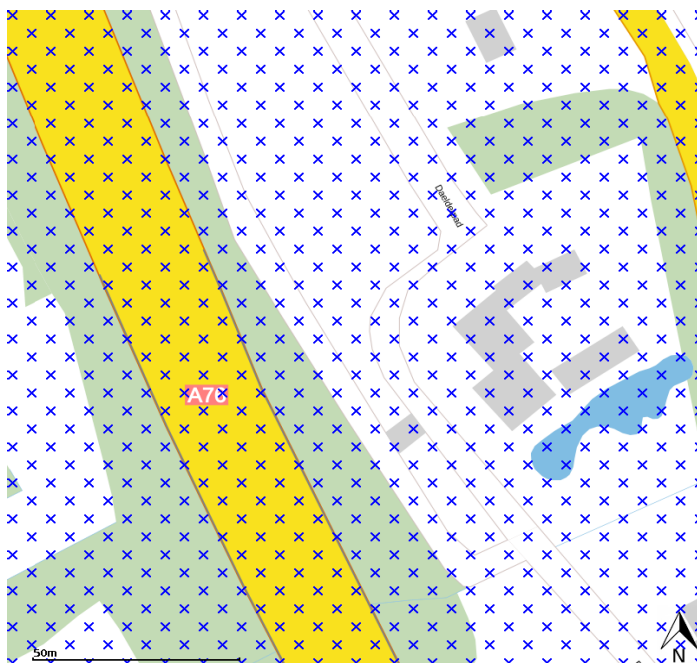
Type plan: voorbereidingsbesluit

Plan datum: 2019-05-27

Planidn: NL.IMRO.9931.VB02Geitenhouderij-VG01

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: vastgesteld



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Legenda



plangebied

Enkelbestemmingen



agrarisch



agrarisch met waarden



bedrijf



bedrijventerrein



bos



centrum



cultuur en ontspanning



detailhandel



dienstverlening



gemengd



groen



horeca



kantoor



maatschappelijk



natuur



overig



recreatie



sport



tuin



verkeer



water



wonen



woongebied

Dubbelbestemmingen



waterstaat



leiding



waarde

Bouwvlakken



bouwvlak

Gebiedsaanduidingen



geluidzone



luchtvaartverkeerzone



vrijwaringszone



milieuzone



veiligheidszone



wetgevingzone



reconstructiewetzone



overige zone

Aanduidingen



bouwaanduiding



functieaanduiding



lettertekenaanduiding



maatvoering

Figuren



as van de weg



dwarsprofiel



gevellijn



hartlijn leiding



relatie



figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten



besluitgebied



besluitvlak



besluitsubvlak

Structuurvisies



plangebied

Gescande kaarten



plangebied

Overige besluiten



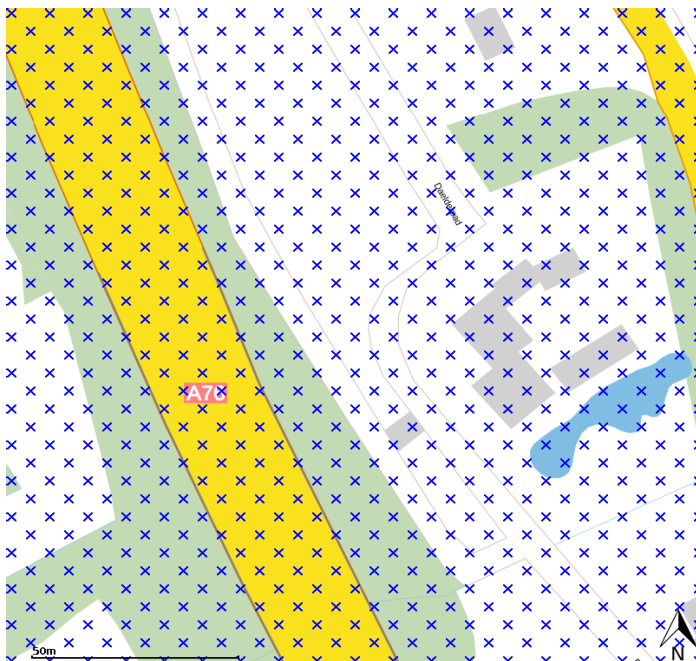
plangebied

Bijlage

44933_Ruimtelijke plannen Voorbereidingsbesluit geitenhouderij Limburg_1.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	Voorbereidingsbesluit geitenhouderij Limburg	Datum afdruk:	2020-01-27
Naam overheid:	provincie Limburg	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	voorbereidingsbesluit	Plan datum:	2018-12-14
Planidn:	NL.IMRO.9931.VB01Geitenstop-VG01	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	vastgesteld		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Legenda



plangebied

Enkelbestemmingen



agrarisch



agrarisch met waarden



bedrijf



bedrijventerrein



bos



centrum



cultuur en ontspanning



detailhandel



dienstverlening



gemengd



groen



horeca



kantoor



maatschappelijk



natuur



overig



recreatie



sport



tuin



verkeer



water



wonen



woongebied

Dubbelbestemmingen



waterstaat



leiding



waarde

Bouwvlakken



bouwvlak

Gebiedsaanduidingen



geluidzone



luchtvaartverkeerzone



vrijwaringszone



milieuzone



veiligheidszone



wetgevingzone



reconstructiewetzone



overige zone

Aanduidingen



bouwaanduiding



functieaanduiding



lettertekenaanduiding



maatvoering

Figuren



as van de weg



dwarsprofiel



gevellijn



hartlijn leiding



relatie



figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten



besluitgebied



besluitvlak



besluitsubvlak

Structuurvisies



plangebied

Gescande kaarten



plangebied

Overige besluiten



plangebied

Bijlage

44933_info WKPB_1.pdf

Verzonden: dinsdag 4 februari 2020 09:17

Onderwerp: RE: Daelderpad 1 te Nuth

Het Gegevenshuis voert voor de gemeente Beekdaelen werkzaamheden met betrekking tot de Wkpb uit.

Met betrekking tot uw vraag genoemd onder punt (3) is uw mail ter verdere afhandeling aan mij doorgestuurd. Ik ga ervan uit dat de overige vragen door de gemeente Beekdaelen zelf afgehandeld worden.

Uit de in onze administratie en de bij het Kadaster geregistreeerde gegevens is mij gebleken dat op de door u genoemde percelen géén **beperkingen in het kader van de WKPb** rusten.

Met vriendelijke groeten,

Integraal beheerder (Basis)registraties

I www.gegevenshuis.nl

het  **gegevenshuis**
gegevens op maat.

Postadres: Postbus 31300, 6370 AH Landgraaf
Bezoekadres: Emile Erensplein 55, 6371 GH Landgraaf

Verzonden: dinsdag 28 januari 2020 11:22

Aan: BDN Gemeente Beekdaelen

Onderwerp: Daelderpad 1 te Nuth

Geachte heer, mevrouw,

In verband met de overdracht van bovengenoemd registergoed en onze werkzaamheden terzake verneem ik graag zo spoedig mogelijk van u:

- (1) of er ten aanzien van het registergoed aan het **Daelderpad 1 te 6361 BJ Nuth**, kadastraal bekend gemeente **Nuth**, sectie A nummers **2964**, **2962** en **2963** door de dienst Bouw- en Woningtoezicht aanschrijvingen zijn uitgegaan, waaraan nog geheel of gedeeltelijk uitvoering moet worden gegeven. Zo er aanschrijvingen zijn, dan ontvang ik graag een **kopie van die aanschrijvingen**.

Indien de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk in opdracht van uw dienst zijn uitgevoerd, verneem ik tevens graag of er terzake nog vorderingen bestaan.

- (2) Tevens verneem ik graag van u of er een dossier ten aanzien van bovenvermeld registergoed is aangelegd en of naar aanleiding daarvan een aanschrijving te verwachten is.
- (3) of bovenvermeld registergoed is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van de **Wet Voorkeursrecht Gemeenten**.
- (4) of er ten aanzien van bovenvermeld registergoed een bouwvergunning, dan wel een omgevingsvergunning is afgegeven.
- (5) of er informatie bekend is ten aanzien van de staat van de fundering.
- (6) Ook verneem ik graag van u of bovenvermeld registergoed op de lijst van subsidie staat.
- (7) Tot slot verneem ik graag van u of er met betrekking tot bovenvermeld registergoed bodemonderzoeken bekend zijn dan wel bekend is of er een ondergrondse tank aanwezig is/aanwezig is geweest.

Daar partijen voornemens zijn de overdracht van bovenvermeld registergoed binnenkort te doen plaatsvinden, verzoek ik u vriendelijk mij zo spoedig mogelijk te informeren.

In afwachting van uw bericht, verblijf ik,

Met vriendelijke groet,

Notarieel secretaresse



Weena 220 | 3012 NJ Rotterdam
Postbus 2560 | 3000 CN Rotterdam

W: www.roxlegal.nl



De informatie opgenomen in dit bericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Indien u dit bericht onterecht ontvangt, wordt u verzocht de afzender direct te informeren en dit bericht en eventuele bijlage(n), zonder deze te kopiëren, door te sturen, openbaar te maken of op andere wijze te gebruiken, te vernietigen. RoX Legal B.V. is niet aansprakelijk voor schade die betrekking heeft op communicatie per e-mail.

RoX Legal B.V. is gevestigd te Rotterdam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70322007. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden uitsluitend verricht uit hoofde van een overeenkomst tot opdracht met RoX Legal B.V. Op de overeenkomst zijn van toepassing de algemene voorwaarden van RoX Legal B.V. Deze algemene voorwaarden bevatten onder meer een beperking van aansprakelijkheid, zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank te Rotterdam, zijn in te zien op www.roxlegal.nl en worden op verzoek kosteloos toegezonden.

This e-mail is confidential and may also be privileged. It is intended for use by the addressee only. If you are not the intended addressee, we request that you notify us immediately and delete this e-mail and any attachment(s), without copying, forwarding, disclosing or using it in any other way. RoX Legal B.V. will not be liable for damage relating to the communication by e-mail of data or documents.

Bijlage

44933_bestemmingsplan legenda.pdf

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam: Buitengebied Nuth

Datum afdruk: 2020-09-01

Naam overheid: Nuth

IMRO-versie: IMRO2008

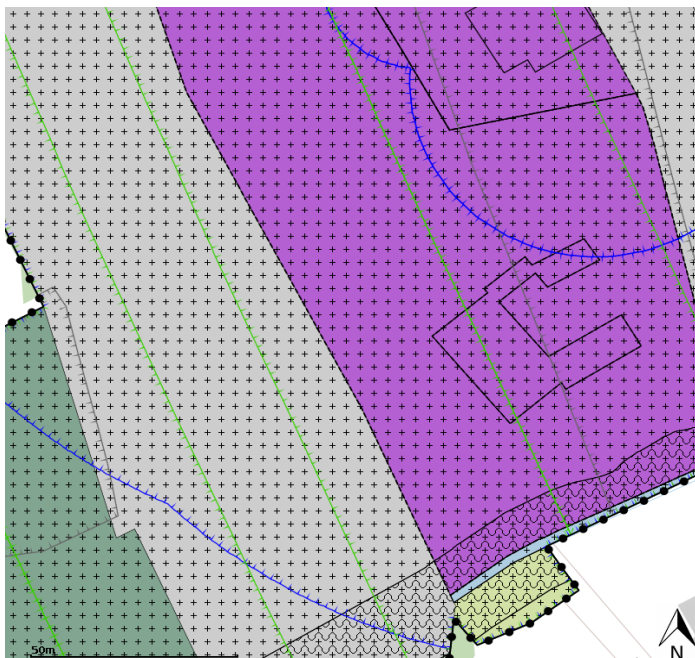
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2015-03-24

Planidn: NL.IMRO.0951.Buitengebied2013-VA03

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Legenda



plangebied

Enkelbestemmingen



agrarisch



agrarisch met waarden



bedrijf



bedrijventerrein



bos



centrum



cultuur en ontspanning



detailhandel



dienstverlening



gemengd



groen



horeca



kantoor



maatschappelijk



natuur



overig



recreatie



sport



tuin



verkeer



water



wonen



woongebied

Dubbelbestemmingen



waterstaat



leiding



waarde

Bouwvlakken



bouwvlak

Gebiedsaanduidingen



geluidzone



luchtvaartverkeerzone



vrijwaringszone



milieuzone



veiligheidszone



wetgevingzone



reconstructiewetzone



overige zone

Aanduidingen



bouwaanduiding



functieaanduiding



lettertekenaanduiding



maatvoering

Figuren



as van de weg



dwarsprofiel



gevellijn



hartlijn leiding



relatie



figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten



besluitgebied



besluitvlak



besluitsubvlak

Structuurvisies



plangebied

Gescande kaarten



plangebied

Overige besluiten



plangebied

Bijlage

44933_bestemmingsplan buitengebied Nuth.pdf

Bestemmingsplan Buitengebied Nuth

Gemeente Nuth



Bestemmingsplan Buitengebied Nuth

Gemeente Nuth

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:5.000

Datum:

juni 2013

Datum vaststelling:

18 juni 2013

Bestuurlijke lus, datum vaststelling:

24 maart 2015

Identificatienummer:

NL.IMRO.0951.Buitengebied2013-VA03

Projectgegevens:

TOE01-0253196-02a

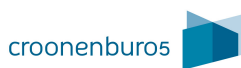
REG01-0253196-01a

TEK01-0253196-02a



Bestemmingsplan Buitengebied Nuth

Gemeente Nuth



Vestiging Oosterhout
Beneiluweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Louis Loyensstraat 5
6221 AK Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Bestemmingsplan Buitengebied Nuth

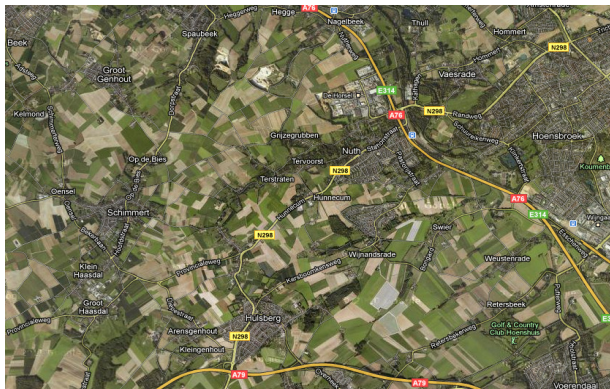
Gemeente Nuth

Inhoud

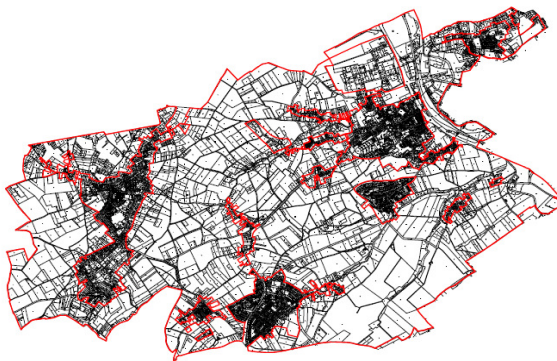
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Geldende bestemmingsplannen	1
1.4	Werkwijze en opzet	2
2	Ruimtelijk beleidskader plangebied	3
2.1	Beleid rijksniveau	3
2.2	Beleid provinciaal/regionaal niveau	4
2.3	Beleid gemeentelijk niveau	10
2.4	Beleidsmatige aandachtspunten	13
3	Beschrijving en analyse plangebied	15
3.1	Gebiedskarakteristiek	15
3.2	Beschrijving en analyse plangebied	16
3.3	Gebiedsgerichte aandachtspunten	25
4	Hoofdlijnen bestemmingsplan	27
4.1	Visie op het buitengebied, doelen en uitgangspunten plan	27
4.2	Uitgangspunten plansystematiek	28
4.3	Uitgangspunten planthema's	28
4.4	Uitgangspunten opbouw verbeelding en regels	44
4.5	Bodem-, water-, natuur- en milieuaspecten	47
4.6	Nieuwe ontwikkelingen	58
5	Uitvoerbaarheid bestemmingsplan	59
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
5.2	Economische uitvoerbaarheid	60

Bijlagen

- Bijlage 1: Lijst van afkortingen en begrippen
Bijlage 2: Projectinformatie / Projectorganisatie
Bijlage 3: Ruimtelijke onderbouwingen
Bijlage 4: Voortoets Natuurbeschermingswet
Bijlage 5: Nota inspraak en vooroverleg
Bijlage 6: Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen



Luchtfoto van het plangebied (Bron: www.maps.google.nl)



Plangebied bestemmingsplan buitengebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor de noodzakelijke actualisering van het huidige bestemmingsplan 'buitengebied' is gelegen binnen de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Voor het buitengebied gelden momenteel diverse plannen. Het huidige bestemmingsplan 'buitengebied' is meer dan tien jaar oud, waardoor geldend beleid en regelgeving nog niet is opgenomen. De Wro stelt dat bestemmingsplannen één keer in de tien jaar geactualiseerd dienen te worden. Vanwege deze wetgeving is gestart met genoemde actualisering. Vaststelling van een nieuw bestemmingsplan dient conform de bepalingen uit de Wro plaats te vinden voor 1 juli 2013.

De gemeente Nuth wil beschikken over een actueel, digitaal raadpleegbaar, bestemmingsplan voor het buitengebied, dat voldoet aan de eisen van de huidige tijd en waarin beleidswijzigingen van verschillende beleidniveaus zijn doorvertaald. In beginsel is dit bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan voor de bestaande situatie. Ook concrete projecten met een afdoende ruimtelijke onderbouwing en positieve gemeentelijke beoordeling worden meegenomen. Voorliggende plantoelichting vormt het uitgangspunt voor het planologisch-juridisch kader voor de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat het buitengebied van Nuth. De kernen Nuth, Schimmert, Hulsberg, Wijnandsrade en Vaesrade, de overige kleine kernen, de bedrijventerreinen de Horsel en De Steeg en het plangebied van de Buitenring Parkstad liggen buiten het plangebied. Het plangebied wordt begrensd door de gemeentegrens met Schinnen, Heerlen, Voerendaal, Valkenburg a/d Geul, Meersen en Beek.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen (op ouderdom):

- Hoofdzakenplan Hulsberg (vaststelling 05-09-1961)
- Bestemmingsplan Buitengebied Schimmert (vaststelling 19-09-1972)
- Vaesrade Buitengebied (vaststelling 12-12-1977)
- Algemeen bestemmingsplan Hulsberg (vaststelling 04-06-1980)
- Buitengebied Hulsberg 1^e herziening (vaststelling 20-02-1990)
- Bestemmingsplan aansluiting A76 Schinnen/Nuth (vaststelling 08-12-1992)
- Bestemmingsplan Buitengebied (vaststelling 21-07-1998)
- Bestemmingsplan Buitengebied 1^e herziening (vaststelling 16-05-2000)
- Bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening (vaststelling 17-11-2009)
- Uitwerkingsplan Waakheuvelseweg (vaststelling 15-03-2005)

1.4 Werkwijze en opzet

Bij de opstelling van deze toelichting zijn de volgende informatiebronnen benut:

- Vigerende/Geldende visies en plannen in het buitengebied van Nuth
- Inventarisatie van waarden en (detail)functies in het buitengebied
- Uitwerking van de plansystematiek en de ruimtelijk relevante planthema's
- Diverse ruimtelijke projecten en plannen in ontwikkeling

De opstelling van deze toelichting is begeleid door een projectgroep vanuit de gemeente. De hoofdlijnen van beleid zijn ambtelijk afgestemd met onder andere de provincie, regio, Inter-gemeentelijke Milieudienst (IMD) en het waterschap. Vervolgens is deze toelichting politiek-bestuurlijk en maatschappelijk afgestemd (Limburgse Land- en Tuinbouw-Bond (LLTB), terreinbeheerders, natuur- en milieuorganisaties, etc.).

Na deze inleiding komt het ruimtelijk beleidskader aan de orde. Daarna volgt een beschrijving en analyse van het plangebied zelf op basis van de lagenbenadering. Vervolgens worden de hoofdlijnen van het op te stellen bestemmingsplan weergegeven. Deze toelichting rondt af met een blik op het proces, de procedure en de verdere uitwerking.

2 Ruimtelijk beleidskader plangebied

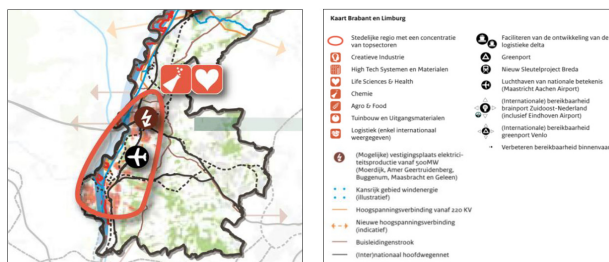
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het ruimtelijk relevant beleid voor het plangebied. Het betreft hier met name het integraal ruimtelijk beleid (Rijk, provincie en regio). Het ruimtelijk relevant facetbeleid komt terug bij de omgevingsaspecten (natuur, landschap, water en milieu). Het rijksbeleid werkt via het provinciaal beleid door naar het gemeentelijk niveau. Per beleidsdocument wordt kort ingegaan op doel en status, alsmede op de ruimtelijke relevante doorwerking.

2.1 Beleid rijksniveau

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (Ministerie van I&M, 2012)

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze SVIR vervangt de Nota Ruimte, bouwt daarop soms voort en zet in op een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Zij richt zich op de periode tot 2040 en benoemt als opgaven het versterken van de concurrentiekracht van Nederland, het vinden van ruimte voor (wind)energie, inspelen op klimaatverandering en het omgaan met krimp, stagnatie en groei van het inwonertal en huishoudens naast elkaar in Nederland. Op basis van deze opgaven formuleert de SVIR 13 nationale belangen die bijdragen aan het versterken van de ruimtelijk-economische structuur, het verbeteren van de bereikbaarheid en het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving. Het Rijk spreekt in de SVIR uit dat zij provincies en gemeenten daarbij de ruimte wil geven om in te spelen op de eigen situatie. In bijlage 2 geeft de SVIR aan op welke wijze zij hierbij voortbouwt op de Nota Ruimte.

Op de kaart van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur vormt de gemeente Nuth een onderdeel van een stedelijke regio met topsectoren (Parkstad Limburg). De regio Zuid-Limburg wordt tevens aangeduid als krimpregio. Verder valt op dat het rijk zich niet meer verantwoordelijk voelt voor nationale landschappen en rijksbufferzones. De verantwoordelijkheid voor groene ruimte en landschap komt meer bij provincies en gemeenten te liggen.



Kaart Brabant en Limburg (SVIR), Bron: provincie Limburg

Besluit algemene regels RO (Barro) (Ministerie van I&M, 2011)

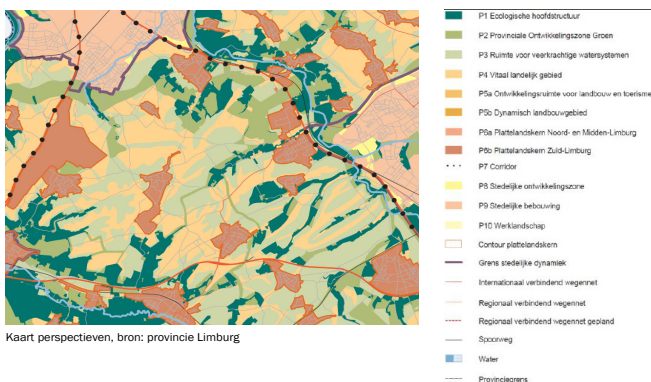
Er is in 2011 een nieuwe AMvB Ruimte opgesteld. Deze komt in de plaats van de eerdere ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 aan de Tweede kamer is aangeboden. Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als: Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de AMvB als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Hij borduurt voort op de oude AMvB.

2.2 Beleid provinciaal/regionaal niveau

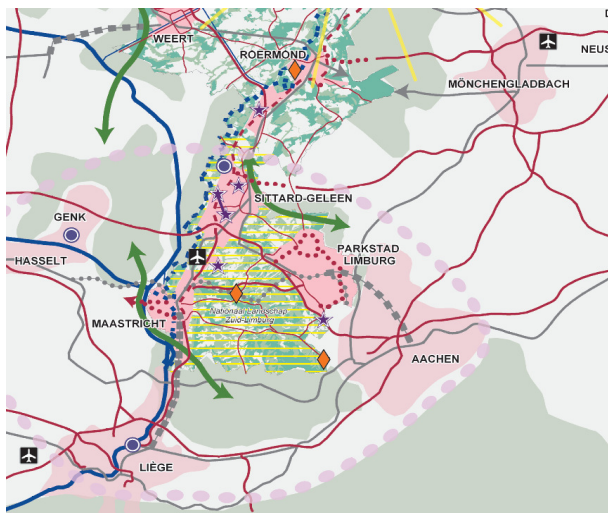
Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) (2006)

Het ruimtelijk beleid van de provincie Limburg is vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL met actualisatie januari 2011) met diverse aanvullingen en herzieningen (actualisaties). De provincie Limburg streeft er naar een kwaliteitsregio te zijn. Hierbij kijkt men tevens naar de positie van Limburg in ruimer verband. De variatie in kwaliteit staat voorop in Limburg, zowel voor het stedelijk gebied als voor het landelijk gebied. Deze variatie is vastgelegd in tien perspectieven ten behoeve van de provinciale hoofdstructuur. In het plangebied komen de volgende vijf perspectieven voor:

- P1: ecologische Hoofdstructuur; o.a. bestaande en te ontwikkelen bos- en natuurgebieden en beken met een specifiek ecologische functie (SEF-beken);
- P2: provinciale Ontwikkelingszone Groen; o.a. landbouwgebieden als buffer rond de EHS, Delen van steile hellingen met veel natuur/landschap en EVZ;
- P3: ruimte voor Veerkrachtige Watersystemen; o.a. bestaande beekdalen en laagtes;
- P4: vitaal Landelijk Gebied; o.a. (verbrede) landbouwgebieden met landschapswaarden;
- P6: plattelandskern Zuid-Limburg; o.a. (kleine) kernen met hun voorzieningen en randzones.



Kaart perspectieven, bron: provincie Limburg



Kaart provinciale hoofdstructuur, bron: provincie Limburg

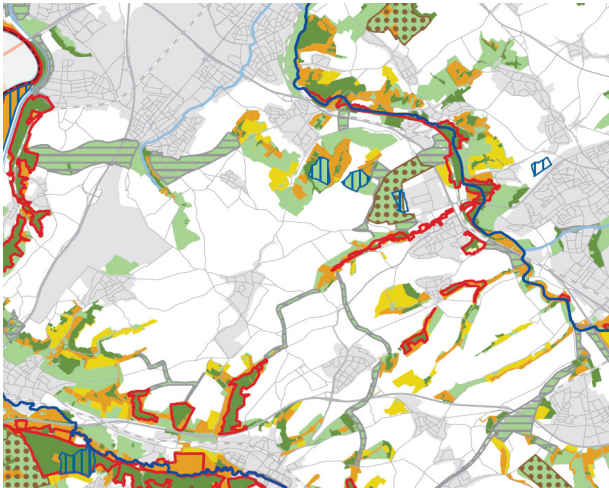
De bescherming van aanwezige natuurlijke kwaliteiten is vastgelegd in een viertal raamwerken (kristal, groen, blauw, brons):

- | | |
|------------------------|---|
| 1. Kristallen raamwerk | milieu, o.a. bodembeschermingsgebied Mergelland |
| 2. Groene raamwerk | natuur, o.a. ecosystemen, flora en fauna |
| 3. Blauwe raamwerk | water, o.a. tegengaan wateroverlast en erosie |
| 4. Bronzen raamwerk | aardkunde, cultuurhistorie, landschap |

Deze raamwerken komen in het volgende hoofdstuk terug bij de beschrijving en analyse van het plangebied. Verder bevat het POL provinciaal ruimtelijk beleid ten behoeve van de versterking van de economie en verbetering van de mobiliteit, alsmede versterking van de leefomgeving en de leefbaarheid.

De EHS is gericht op het beschermen en realiseren van een groene structuur van bos- en natuurgebieden, met tussenliggende verbindingen en waterpartijen met ecologische waarden. De EHS maakt onderdeel uit van de ruimtelijke hoofdstructuur en regionale opgave, zoals bepaald in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Het beleid van de provincie ten aanzien van de EHS bestaat voornamelijk uit het realiseren en beschermen van deze groene robuuste structuur. Derhalve is het in principe niet mogelijk om ontwikkelingen plaats te laten vinden die de kenmerken en waarden van deze gebieden aantasten of belemmeren. Hierbij geldt het 'nee, tenzij'-principe. Tegenstrijdige activiteiten mogen niet plaatsvinden, tenzij de noodzaak hiervan goed onderbouwd kan worden en er compensatie plaatsvindt van de aantasting of belemmering.



Provinciale Ecologische Structuur (PES), bron: provincie Limburg

Het gehele Heuvelland, inclusief de gemeente Nuth, valt binnen het kwaliteitsprofiel waardevol regionaal landschap. De bijzondere landschappelijke kwaliteiten op het terrein van landschap, aardkunde, cultuurhistorie en water dienen adequaat beschermd te worden. Dit is zowel van belang voor de natuur (flora en fauna) als voor de recreatie en het toerisme. Binnen dit profiel is behoud en ontwikkeling van een verbrede plattelandseconomie een belangrijk doel.

Wat betreft de diverse aanvullingen en herzieningen zijn de volgende uitwerkingen van belang voor het buitengebied van de gemeente Nuth:

- Uitwerking Bouwkavel Op Maat plus uit 2003
- Herziening Contourenbeleid Limburg uit 2005
- Aanvulling Ruimte voor Ruimte uit 2004
- Herziening op onderdelen EHS uit 2005 (PES = EHS + POG)

- Aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg uit 2005
- Aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering uit 2009 samen met het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)

De eerste drie uitwerkingen zijn in 2009 ondergebracht in het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM). De invulling ervan wordt opgepakt in het kader van de (inter)gemeentelijke structuurvisie Nuth-Voerendaal en dit bestemmingsplan. Hierbij zullen de diverse onderdelen van het menu verder worden uitgewerkt wat betreft de toe te laten dynamiek in relatie tot de extra versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Doel van het LKM is om gemeenten en provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied. Om dit doel te bereiken worden door de provincie afspraken met de gemeente gemaakt en wordt een doelen- en projectenlijst opgesteld. De gemeente Nuth moet deze nog vastleggen in een structuurvisie.

Integrale herziening POL

Het POL heeft de formele status van Structuurvisie (Wet Ruimtelijke ordening, Wro), Milieubeleidsplan (Wet Milieubeheer, Wm), Waterhuishoudingsplan (Waterwet, Wtw) en Verkeers- en vervoerplan (Planwet verkeer en vervoer). Dit zijn allemaal wettelijk voorgeschreven plannen. Sinds 2001 kiest Limburg ervoor om deze plannen in één omgevingsplan te integreren. Het huidige, tweede omgevingsplan, POL2006, is meer dan het eerste plan een plan op hoofdlijnen. Daarmee is het POL-stelsel, het dynamisch en flexibel geheel van POL, POL-aanvullingen (documenten waarin verder op thema's en gebieden wordt ingezoomd), verordening en provinciale inpassingsplannen, in belang toegenomen. Provinciale Staten hebben in de Voorjaarsnota een integrale herziening van het POL2006 aangekondigd.

Gedeputeerde Staten hebben op 3 juli 2011 de definitieve Agenda POL 2014 vastgesteld. Daarin zijn alle opmerkingen meegenomen die Provinciale Staten hebben ingebracht bij de behandeling van deze agenda op 8 juni. De agenda bevat richtinggevende uitspraken over opzet, vorm en inhoud van het POL en over het planproces.

Heuvelland: waardevol regionaal landschap

Belangrijkste uitgangspunt voor de provincie Limburg is instandhouding van het landschap van het Heuvelland in Zuid-Limburg. De provincie wil hier komen tot een meer extensieve vorm van landbouw, met daarnaast ruimte voor vergroting van nieuwe natuurgebieden rond meanderende beken en voor kleinschalige vormen van toerisme en recreatie. Uitbreiding van de kernen voor wonen en werken wordt beperkt tot het contourenbeleid.

In de Landschapsvisie Zuid-Limburg zijn voorstellen uitgewerkt om de bijzondere kwaliteiten van het Zuid-Limburgse landschap te versterken als basis voor toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Deze landschapsvisie is daarmee vooral een leidraad en inspiratiebron voor verdere lokale uitwerkingen.

Kern van de landschapsvisie is een groen raamwerk, bestaande uit dalen, steile hellingen en beplantingen rondom de dorpen. Dit raamwerk accentueert de natuurlijke en cultuurhistorische structuur van het landschap, biedt ruimte voor natuurontwikkeling en recreatie en verschaft de cultuurhistorische objecten een duurzaam ruimtelijk kader.

De landschapsvisie omvat:

- a. een analyse van de kernkwaliteiten van het Zuid - Limburgse landschap en hun betekenis voor de inpassing van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen;
- b. het ontwerp van een landschappelijk raamwerk voor de ontwikkeling van het landschap met concrete inrichtingsvoorstellen als typologische basis voor uitvoeringsplannen;
- c. gedetailleerde uitwerking van drie voorbeeldgebieden.

In de landschapsvisie worden drie kernkwaliteiten onderkend:

- a. Reliëf: het kenmerkende patroon van relatief hoog gelegen plateaus en terrassen, laag gelegen dalen en tussenliggende meer of minder steile hellingen, ontstaan door de eroderende werking van de Maas en haar zijrivieren.
- b. Cultuurhistorie: de historische landschapsstructuur met een grote rijkdom aan cultuurhistorische landschapselementen: kastelen, buitenplaatsen en watermolens (macht, rijkdom), landbouwhistorische relictten in en rondom de dorpen en gehuchten, relictten van grondstofwinning en (weg-)kruisen, kapellen, kerktorens en kloosters (Rooms-katholieke kerk).
- c. Afwisseling open - besloten en het groene karakter: de samenhang tussen natuurlijke omstandigheden en occupatie is bepalend voor de afwisseling van zeer open naar besloten en het groene karakter, die het Zuid - Limburgse landschap kenmerken.

Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg (2007)

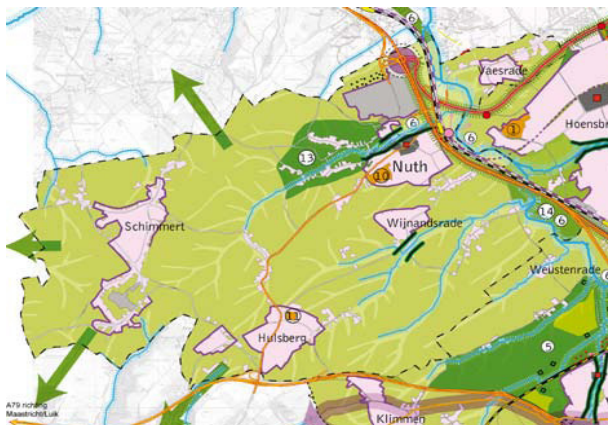
Deze handreiking is opgesteld als antwoord op de behoefte om tegemoet te komen aan de dynamiek in de samenleving in ruil voor de creatie van extra ruimtelijke kwaliteit. Deel I is formeel vastgesteld door GS op 25 oktober 2005. Dit deel beoordeelt men 2 keer per jaar op zijn actualiteit en past het (indien nodig) aan, om het daarna opnieuw te laten vaststellen door GS. Deel II is een informatiedeel, waarvan de inhoud bedoeld is als service richting gemeenten en andere (ontwikkellende) partijen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Deel II is een dynamisch deel, dat men aanpast zodra er nieuwe ontwikkelingen zijn die invloed hebben op ruimtelijke plannen.

Structuurvisie Parkstad Limburg, Ruimte voor Park & Stad (Aanvulling Nuth 2011)

Deze intergemeentelijke structuurvisie omvat het regionaal beleid om een kwaliteitsslag te maken voor de regio Parkstad. Zes pijlers vormen hierbij het geweten van de visie:

1. Het landschap leidt
2. Er komt één hoofdcentrum
3. Energie als fundament
4. Netwerk van Park en Stad
5. Buitenring = Parkstad ring
6. Economische slagader N281

Binnen deze zes pijlers zijn er zeven ontwikkelingszones aangeduid. De intergemeentelijke structuurvisie onderscheidt zeven belangrijke ontwikkelingszones: de zes projectgebieden en de herstructurering van het stedelijk gebied. Deze gebieden zijn zones, die, vanuit regionale schaal bekeken, een belangrijke rol vervullen in de ruimtelijke en uiteindelijk de economische ontwikkeling van de regio.



Uitsnede Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad Limburg Ontwikkelingskaart

Vijf van de zes projecten zijn in meer of mindere mate gekoppeld aan de Parkstadring. Vanuit deze aanvulling met de gemeente Nuth wordt een achtste ontwikkelingszone toegevoegd, namelijk de Poort van Parkstad. Dit projectgebied is verbonden met de A76 en de kruising met de Parkstadring. Hieronder ziet u de ontwikkelingskaart van de intergemeentelijke structuurvisie Parkstad Limburg.

Kamperen bij de boer

Nadat in 2008 de landelijke kampeerregelgeving kwam te vervallen, heeft de provincie de 'Richtlijnen kampeerbeleid' vastgesteld. Daarbij is het maximum aantal standplaatsen voor kamperen bij de boer gesteld op 25 en in Nationale Landschappen en Parken op maximaal 15. Vervolgens is het praktijkproject 'Kamperen bij de Boer in Heuvelland' uitgevoerd. Na afronding van deze pilot, is in concept een provinciale beleidsregel 'Kamperen bij de boer' met als doel het provinciale beleid in deze over te dragen naar gemeenten. Inmiddels wil de provincie het kamperen bij de boer niet langer door middel van de boogde provinciale beleidsregel, maar via het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) uitwerken. Dit met als doel:

- het bevorderen van economisch rendabele agrarische nevenactiviteiten;
- het verbeteren van de toeristische kwaliteiten;
- het vergroten van de kwalitatieve landschappelijke inpassing
- bij te dragen aan het versterken van de natuurlijke waarden;
- het borgen van het reguliere kamperen.

Beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen 2011.

Bij besluit van 13 december 2011 hebben Gedeputeerde Staten van Limburg de 'Beleidsregel teeltondersteunende voorzieningen 2011' vastgesteld. Deze beleidsregel richt zich op de specifieke condities en voorwaarden waaronder teeltondersteunende voorzieningen in het buitengebied opgericht mogen worden. Teeltondersteunende voorzieningen zijn voorzieningen/constructies inclusief containervelden die in de land- en tuinbouw gebruikt worden met als doel het gewas te forceren tot meer groei en of de oogst te spreiden.

Permanente teeltondersteunende voorzieningen moeten binnen het bouwvlak van de van de bestemming 'agrarisch bedrijf' opgericht worden, uitgezonderd containervelden en hagelnetten. Voor zover tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen niet binnen het bestaande bouwvlak van de bestemming 'agrarisch bedrijf' opgericht kunnen worden, kan voor deze vormen van teeltondersteunende voorzieningen de bestemming 'agrarisch bedrijf' uitgebreid worden. Hagelnetten mogen ook buiten de bestemming agrarisch bedrijf opgericht worden in een bestemming agrarisch of agrarisch met waarden. Bij uitbreiding van de bestemming 'agrarisch bedrijf' dient een afweging volgens het Limburgs Kwaliteitsmenu gemaakt te worden.

Verder is het oprichten van tijdelijke en permanente teeltondersteunende voorzieningen niet toegestaan in de beekdalen (POL-kaart 4c), in het stroomvoerend en bergend regime volgens "Bijlage 1: Kaartbladen bij Beleidsregels grote rivieren" en niet op hellingen 4% volgens de kaart hellingklassen teeltondersteunende voorzieningen. Het oprichten van teeltondersteunende voorzieningen in Zuid-Limburg in hellingen < 4% is mogelijk mits dit niet ten koste gaat van de karakteristieke openheid van de plateaus. Bij de beoordeling hiervan is de Landshapsvisie Zuid-Limburg een hulpmiddel.

2.3 Beleid gemeentelijk niveau

Bestemmingsplan Buitengebied

Binnen de gemeente Nuth vigeren momenteel meerdere bestemmingsplannen voor het buitengebied. Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld als actualisatie van al deze plannen.

Voor het plangebied gelden de volgende plannen:

- Hoofdzakenplan Hulsberg (vaststelling 05-09-1961)
- Bestemmingsplan Buitengebied Schimmert (vaststelling 19-09-1972)
- Vaesrade Buitengebied (vaststelling 12-12-1977)
- Algemeen bestemmingsplan Hulsberg (vaststelling 04-06-1980)
- Buitengebied Hulsberg 1^e herziening (vaststelling 20-02-1990)
- Bestemmingsplan aansluiting A76 Schinnen/Nuth (vaststelling 08-12-1992)
- Bestemmingsplan Buitengebied (vaststelling 21-07-1998)
- Bestemmingsplan Buitengebied 1^e herziening (vaststelling 16-05-2000)
- Uitwerkingsplan Waakheuvelseweg (vaststelling 15-03-2005)
- Bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening (vaststelling 17-11-2009)

Deze plannen worden actief benut wat betreft de doorvertaling van de diverse waarden en functies. Wat de waarden betreft wordt een en ander afgestemd op de diverse waardenkaarten. In geval van tegenstrijdigheden kan er aanvullend onderzoek plaatsvinden.

Regionale Woonvisie (2006-2010) / Lokale woonvisie (2010)

In regioverband is in 2006 een regionale woonvisie opgesteld voor Parkstad. Hierbij wordt o.a. ingegaan op de krimp binnen de regio. Een aandachtspunt bij krimp is, dat als er minder gebouwd en meer gesloopt wordt, voorkomen dient te worden, dat de leefbaarheid van bestaande kernen ongewild onder druk komt te staan door het achterwege blijven van nieuwbouwactiviteiten, het daardoor verloederen van de bestaande leefomgeving en het afnemen van het (economisch) draagvlak van voorzieningen.

De woonvisie schetst het lange termijn toekomstbeeld van wonen in Nuth, een concrete ontwikkelingsrichting voor 2010 en de weg daar naartoe. Uitgangspunten zijn:

- bouwen voor de behoeften van inwoners;
- inwoners de kans geven in hun eigen kern/gemeente een woning te verkrijgen;
- bouwen om, binnen de mogelijkheden, ontgroening tegen te gaan;
- woonmilieus creëren van bijzondere aard en kwaliteit;
- realiseren van kwaliteit op niveau van de woning en directe omgeving op stedenbouwkundig niveau;
- afspraak is afspraak.

Uitgangspunt van de woonvisie is om het aanbod af te stemmen op de vraag vanuit de lokale woningmarkt. Hierbij is de bevolkingsontwikkeling van belang. In de nabije toekomst zal het bevolkingsaantal van Nuth verder dalen. Inwoners van Nuth zijn redelijk tot zeer tevreden over hun woonmogelijkheden en leefbaarheid. De woonvisie is verlengd t/m 31-12-2012.

Strategische Visie (2003 en 2007)

Volgens de Strategische Visie Nuth 2015 is in 2015 een situatie ontstaan waarin de gemeente Nuth behoud van het woon-, werk- en leefklimaat nadrukkelijk combineert met geconcentreerde en zeer selectieve ontwikkeling op die locaties, waar dat mogelijk, wenselijk en noodzakelijk is. Het gaat om ontwikkelingen die passen bij de maat van de gemeente, die het groene karakter en de leefbaarheid op onderdelen verbeteren en die logisch aansluiten op ontwikkelingen en economische structuren in de directe omgeving van Nuth. Deze ontwikkelingen zijn actief gestimuleerd en gestuurd. Ter verbetering van het woon- en leefklimaat zijn in 2015 storende bedrijfsactiviteiten uit alle kernen verplaatst. In de grotere kernen ontwikkelt de gemeente multifunctionele ontmoetingsruimtes. Qua landschap sluit Nuth, door de realisatie van een 'landschapspark', aan bij 'De Graven' enerzijds en het Heuvelland anderzijds. Het aantal landbouwbedrijven in de gemeente neemt af en agrarische nevenactiviteiten worden ontwikkeld op het gebied van toerisme, recreatie en natuurbeheer. Toeristisch-recreatief gezien biedt de gemeente vooral ruimte aan fiets- en wandeltoerisme. Ook wordt het beleid met name gericht op verdere ontwikkeling van de 'paardensector'.



De visie uit 2003 is waar nodig aangepast en doorgetrokken naar 2020. Het is de kunst om nog meer ambities met elkaar te verbinden en de toekomst van Nuth zo vorm te geven. Een toekomst waarin vitaliteit en veiligheid borg staan voor een fijne woon-, werk- en leefomgeving voor alle groepen in de samenleving. Gebleken is dat de strategische visie 2015 niet rigoureus gewijzigd hoefde te worden, maar dat er wel accenten en nuanceringen verschuiven door de mogelijkheden die ontstaan door verbindingen te leggen. Daarbij is de focus gericht op een aantal specifieke speerpunten. Hiermee moet Nuth herkenbaar zijn voor haar inwoners en voor de mensen die Nuth bezoeken of er zich willen vestigen. De hoofdlijnen voor de toekomst zijn:

- actief beleid gericht op de inrichting en beheer van het landschap;
- actief beleid, gericht op het behoud van waardevolle panden en waar nodig toekennen van een nieuwe bestemming;
- actief planontwikkelingsbeleid op nadrukkelijk geselecteerde locaties;
- actief beleid gericht op benutting van de kansen die vergrijzing met zich mee brengt en het faciliteren (verbinden) van de ondernemers die hierin een rol willen spelen;
- actieve grondpolitiek om zo posities te verwerven om gewenste ontwikkelingen (én behoud) mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en te voorkomen;
- actief acquisitiebeleid gericht op het aantrekken van ondernemers die passen bij het gewenste profiel van Nuth en het zijn van een bindende factor in het ondernemersnetwerk;
- actief beleid om mensen gebruik te kunnen laten maken van de voorzieningen die bijdragen aan het woon- en leefklimaat in de kernen.

In het bestemmingsplan worden ter invulling van deze hoofdlijnen waardevolle panden op kaart gezet. Voor deze panden wordt in de regels een flexibel beleid opgenomen. Daarnaast zal aan het centrumgebied een ruime bestemming worden toegekend waarbinnen uitwisseling en nieuwvestiging van voorzieningen eenvoudig te realiseren is.

Structuurvisie (2009)

In de structuurvisie wordt de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Nuth tot het jaar 2020 weergegeven. Het plan doet uitspraken over voorgestane veranderingen van de kernen en bedrijventerrein 'de Horsel' als gevolg van een veelheid van ontwikkelingen en het daaruit voortvloeiende ruimtebeslag. Het is een beschrijving van de meest gewenste ontwikkeling op hoofdlijnen van de gemeente.

Het is een indicatief plan, waarbij uitdrukkelijk geen concrete bestemmingen worden vastgelegd. De structuurvisie bevat dan ook geen voor burgers bindende voorschriften. Deze worden pas neergelegd in later uit te werken bestemmingsplannen. De structuurvisie is een gemeentelijk beleidsdocument.

Beeldkwaliteit/Welstand Welstandsnota Landelijk Parkstad (2004) / Gemeentelijke Welstandsnota (2012)

Met het van kracht worden van de herziene woningwet per 1 januari 2003 is elke gemeente verplicht welstandsbeleid vast te stellen. De Welstandsnota Landelijk Parkstad is de nadere uitwerking op gemeentelijk niveau van de Kadernota Zuid-Limburg. In deze kadernota staan de regionaal niveau vastgestelde uitgangspunten voor het gehele district Parkstad.

Gezien de bestuurlijke wens tot deregulering is door de raad in 2011 een initiatiefbesluit genomen om te komen tot een welstandsvrije gemeente, met invoering van een excessenregeling. Enkele categorieën mogen niet vrij zijn van welstandstoezicht, te weten monumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten (i.c. Terstraten).

Landschap/Erfgoed

De gemeente Nuth kent diverse aanduidingen in het kader van haar eigen erfgoedbeleid. Zo is er een beschermd dorpsgezicht. Verder zijn er meerdere rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke/beeldbepalende panden aanwezig binnen de gemeente en het plangebied. Deze objecten zullen hun doorvertaling krijgen richting het actuele bestemmingsplan.

Overige Beleidsnota's / Beleidsnotities

Binnen de gemeente Nuth is voor een aantal planthema's separate beleidsnota's en beleidsnotities opgesteld:

- Horecanota (kleinschalige horeca en terrassen)
- Huisvesting buitenlandse werknemers
- Economisch beleid/Economisch Actieprogramma
- Accommodatiebeleid/Voorzieningenbeleid
- Toeristisch-recreatief beleid/Kampeerbeleid

De inhoud van de nota's wordt actief benut bij de verdere uitwerking van de diverse planthema's voor het Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Nuth.

2.4 Beleidsmatige aandachtspunten

In deze paragraaf staan puntsgewijs de belangrijkste beleidsmatige aandachtspunten vanuit de vorige paragrafen, die van belang zijn voor het Bestemmingsplan Buitengebied Nuth. Doel van deze selectie is een nadere benutting van deze thema's in hoofdstuk 4. Op grond van de voorgaande paragrafen dienen de volgende onderwerpen zeker terug te komen in het Bestemmingsplan Buitengebied:

- Uitwerking Verbrede plattelandsontwikkeling
- Afstemming op ontwikkeling Parkstad Limburg
- Afstemming op Nationaal (Provinciaal) Landschap
- Bescherming en Ontwikkeling van de PES (EHS en POG)
- Uitwerking van de provinciale perspectieven
- Uitwerking van het Limburgs Kwaliteitsmenu

- Uitwerking woonvisie voor het buitengebied (bedrijfswoningen, plattelandswoning, woning-splitsing, mantelzorg)
- Doorwerking waardevolle panden ofwel beeldbepalende panden

Deze (beleidsmatige) aandachtspunten zijn van belang voor de verdere uitwerking van het nieuwe bestemmingsplan en worden daarom actief meegenomen (zie hoofdstuk 4).

3 Beschrijving en analyse plangebied

In dit hoofdstuk zijn de kenmerken van het plangebied beschreven. Het gaat hierbij zowel om de ruimtelijke structuur als om de functionele structuur. De voor het bestemmingsplan ruimtelijk relevante aspecten (kwaliteiten, waarden en functies) komen kort en bondig en waar mogelijk beeldend aan de orde. Vanuit de beschrijving van de aanwezige waarden/kwaliteiten en functies zijn aan het einde van dit hoofdstuk aandachtspunten voor het bestemmingsplan benoemd.

3.1 Gebiedskarakteristiek

Geografisch ligt Nuth aan de Noordwestflank van het stedelijk gebied Parkstad, nabij zowel de A76 als de A79 en verder globaal begrensd door het plateau van Schimmert en de spoorlijn tussen Maastricht en Heerlen. Aan de westzijde van de gemeente Nuth gaat Parkstad Limburg over in het Zuid-Limburgse Heuvelland. Aan de noordzijde grenst de gemeente aan de Westelijke Mijnstreek met de gemeente Schinnen en Beek.

Het Zuid-Limburgse Heuvelland heeft een unieke structuur en dit is ook zichtbaar in de gemeente Nuth. Het grondgebruik, de natuur, ecologie en cultuurhistorie hebben in belangrijke mate de structuur van de gemeente Nuth bepaald. Nuth is een landelijke gemeente, die wordt gekenmerkt door de kwaliteiten van de beekdalstructuur te midden van het stedelijk gebied en het nabijgelegen plateau.



3.2 Beschrijving en analyse plangebied

De beschrijving van het plangebied is opgezet conform de lagenbenadering. Deze benadering omvat de volgende drie lagen:

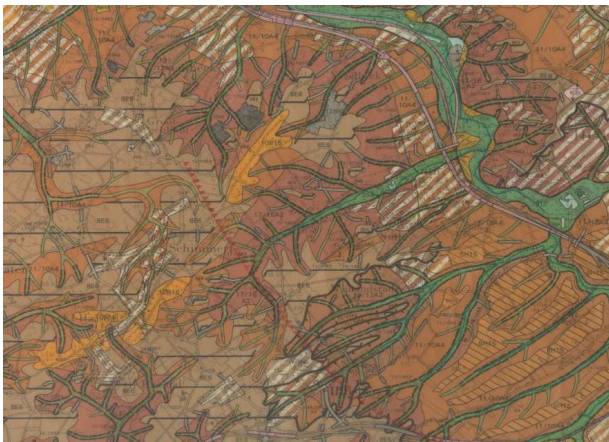
- 1 de landschappelijke onderlegger;
- 2 de droge en natte infrastructuur en leidingen;
- 3 het grondgebruik/de functies.

Hierna wordt het plangebied kort beschreven en geanalyseerd op basis van deze lagenbenadering.

3.2.1 Laag 1: De landschappelijke onderlegger

Ondergrond, bodem en water/hydrologie

Door insnijding van de Maas is in de loop der tijd een terrassenlandschap ontstaan, bestaande uit een hoog-, midden- en laagterras. Dit landschap is omgevormd tot een glooiend landschap bestaande uit beek- en droogdalen, steile hellingen en plateaus.



Geomorfologische kaart plangebied

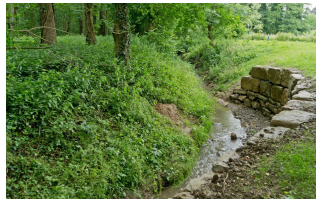
Het gebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van plateau's, beekdalen en droogdalen. Hiertussen worden hellingen en holle wegen aangetroffen. Op bovenstaande kaart zijn duidelijk in groen de smalle beekdalen te zien. Het heuvellandschap van Zuid-Limburg is in feite een dalenlandschap. In dit soort hellende gebieden is er vaak sprake van wateroverlast en watererosie.

Landschap, ruimte/beeld

Zuid-Limburg maakt deel uit van het Ardenner Massief, wat doorloopt richting de Eiffel. Dit massief bestaat uit heuvels, die over miljoenen jaren langzaam worden opgeheven. Door het steeds dieper insnijden van rivieren en beken is het heuvelachtige landschap in Zuid-Limburg ontstaan. Het heuvellandschap is eigenlijk een dalenlandschap, omdat het is ontstaan uit een hoogvlakte die is versneden door dalen. De geologische formaties die in het gebied aan het oppervlak liggen zijn zeer verschillend van ouderdom en samenstelling. De oudste afzettingen dateren uit het Carboon, het Krijt en het Tertiair. Onder invloed van genoemde opheffing heeft de Maas zich gedurende het Pleistoceen ingesneden. Door deze geleidelijke insnijding is een reeks van Maasterrassen ontstaan waarop door de Maas zand en grind zijn afgezet. In het vroeg Pleistoceen stroomde de rivier aanvankelijk in noordoostelijke richting (de Oost-Maas). Later volgt de rivier een meer westelijke koers (de West-Maas). Over deze maasterrassen is in het midden en laat Pleistoceen door de wind een lösspakket afgezet.



Plateau met de molen van Nuth

Bron: www.panoramio.com

Platsbeek

Bron: www.nlwandel.nl

Het reliëf dat Zuid-Limburg kenmerkt is een gevolg van verdere versnijding van het met löss bedekte terrassenlandschap door de Maas en haar zijrivieren. Hierdoor is een patroon van hoog gelegen plateaus, laag gelegen dalen en tussenliggende hellingen ontstaan. Voor het buitengebied van Nuth neemt de versnijdingsgraad van de terrassen in noordwestelijke richting af. Naarmate de terrassen minder zijn versneden, zijn ook de hellingen minder lang en steil en nemen een kleiner deel van het gebiedoppervlak in.

Landschap, archeologie/cultuurhistorie

Limburg hecht veel waarde aan haar grote schat aan cultuurhistorie. Daarom heeft de Provincie het initiatief genomen om het archeologisch, bouwhistorisch, en de historische geografie te inventariseren, en voor de hele provincie Limburg te presenteren. Het resultaat van deze inventarisatie is de Cultuur Historische Waardenkaart Limburg. De inventarisatie gegevens van de Cultuur Historische Waardenkaart hebben een informatieve en signaleringsfunctie, en maken de informatie zichtbaar die momenteel voorhanden is over de Limburgse cultuurhistorie. Ze vormen zo de startdocumenten om te komen tot een integrale cultuurhistorische waardenkaart voor de provincie Limburg. Zij kunnen er toe bijdragen om de cultuurhistorische dimensie te betrekken bij ruimtelijke, toeristische en culturele ontwikkelingen en voornemens. Het is daarom de bedoeling om de gegevens verder te actualiseren en te complementeren.

De Cultuur Historische Waardenkaart bestaat uit de volgende onderwerpen: 1. Archeologie, 2. Bouwkunde en 3. Historische geografie.

Ad 1. Archeologie

De aanwezigheid van archeologische waarden en vindplaatsen en de verwachtingen daaromtrent zijn in Parkstad Limburg-verband vastgelegd in het document "Hoog, middel-hoog, laag. Een archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart voor de Parkstad Limburg gemeenten en de gemeente Nuth". De Deelkaart gemeente Nuth geeft de archeologische verwachting van de gronden weer, alsmede de ligging van archeologische monumenten en archeologische vindplaatsen. Daarbij is gevoegd een advies over de wijze van bescherming van de archeologische waarden.

Ad 2. Bouwkunde

De bouwkundige gegevens zijn onderverdeeld in: Kapellen, Kruisen, Beelden, Beschermde dorpsgezichten, Monumenten, Rijksmonumenten, Monumenten inventarisatie project. De gegevens over het bouwkundige erfgoed zijn in de Cultuur Historische Waardenkaart aangegeven voor zover bekend, het betreft hier de beschermende indicators als: jaargang, typologie, architectuurstijl, karakteristiek, authenticiteit, plaatselijke kenmerken.

Ad 3. Historische geografie

Het betreft hier de volgende gegevens: Cultuurhistorische elementen, Cultuurhistorisch landschap, Grenzen brede stroken, Gemeenten 1860, Groeves, Nederzettingen. Het gaat hier om de nog aanwezige historische elementen in het landschap zoals oude wegen, oude verkavelingspatronen en oude akkergrenzen, bouwwerken zoals vestingwerken, groeves, watermolens, kastelen of resten van kastelen, aangaande de regio Zuid-Limburg is actualisatie op onderdelen noodzakelijk de gegevens hiervan zijn gebaseerd op een onderzoek uit 1988. Het onderzoek betreffende de regio Noord en Midden Limburg is van recentere datum (dr.J.Renes, Landschappen van Maas en Peel uit 1999). De historische landschappen geven een overzicht van de omvang van de steden en dorpen in de periode 1806-1840, en geeft tevens aan welke gebieden toen ontgonnen en in gebruik genomen waren. Ook is aangegeven welke gebieden in de periode 1840-1890 ontgonnen zijn en welke gebieden na 1890 ontgonnen zijn: oude en jonge cultuurlandschappen.



De omgeving van Nuth in 1842 (bron: owdnuth.blogspot.com)

De gemeente Nuth kent meerdere percelen waarin bewoningsporen aanwezig zijn uit de IJzer-tijd, de Romeinse tijd (villacomplex Steenland) en de Middeleeuwen. Volgens het Europese Verdrag van Malta dient het archeologische en cultuurhistorische erfgoed goed beschermd te worden. Nuth kent meerdere bijzondere structuren en objecten op het terrein van archeologie en cultuurhistorie. De gemeente Nuth kent verder diverse aanduidingen in het kader van haar eigen erfgoedbeleid. Zo is er een beschermd dorpsgezicht bij Terstraten. Verder zijn er meer-dere rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke/beeldbepalende pan-den aanwezig binnen de gemeente en het plangebied. Deze structuren en objecten zullen hun doorvertaling krijgen richting het actuele bestemmingsplan.



Kaart van Nuth en omgeving uit 1777

Kasteel Wijnandsrade is een van oorsprong in de 16e eeuw gebouwd kasteel met kasteelhoeve, prachtig gelegen aan de rand van het gelijknamige dorp. Het omliggend gebied kenmerkt zich, naast een netwerk van wandel- en fietspaden vooral door bewegwijzerde ruiter- en menroutes en een sterke concentratie van maneges.



Hoeve Grijzgrubben
Bron: www.ivn-limburg.nl



Beschermde stads- en dorpsgezicht Terstraten
Bron: www.plaats.nl

Terstraten, in het Limburgs Tersjtraote geheten, is een gehucht behorende tot de gemeente Nuth. Het is een van de zogenaamde Bovengehuchten van Nuth. Alle bebouwing ligt aan de straat Terstraten, die via een holle weg loopt tot aan de Maastrichterweg. Op een pleintje midden tussen de bebouwing staat een wegwijk onder een boom. Terstraten is in 1969 aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

De Watertoren van Schimmert is een markant herkenningspunt gelegen boven op het plateau. Hij wijst de vele wandelaars (o.a. op het Pieterpad) de weg naar Schimmert.

Natuur en ecologie/landschapsecologie

In het plangebied zijn diverse natuur- en bosgebieden gelegen. De natuurwaarde binnen de gemeente Nuth is sterk gerelateerd aan de diverse beekdalen en aan de diverse holle wegen. In de beekdalen zijn de waarden vaak gekoppeld aan de beek en de bijbehorende oever (vis-sen, libellen, oeverplanten, vogels). Langs holle wegen zijn de waarden veelal gekoppeld aan de helling en de beplanting. Hier worden vaak dassen, voorjaarsplanten en diverse soorten slakken aangetroffen.



Geleenbeek nabij Nuth
Bron: www.panoramio.com



Holle weg met dassenburcht bij Helle
Bron: www.eifelnatur.de

Binnen de diverse landschapsonderdelen kom je de volgende soorten planten&dieren tegen:

- | | |
|-------------------------|--|
| 1. Beken | ijsvogel, grote gele kwikstaart, riet, kleine karekiet |
| 2. Beekdalen | bittere veldkers, zeggesoorten, dotters, populier, zwarte els, wilg, vliegend hert, zeggekorfslak |
| 3. Hellingbossen | rijke voorjaarsflora met bosanemoon, speenkruid, dalkruid, orchideeën, (haag)beuk, eik, es en hazelaar |
| 4. Holle wegen | das, eekhoorn, vleermuizen, egel en diverse slakken |
| 5. Plateaus / Graften | akkerkruiden / akkerflora met gele ganzenbloem, klaproos, korenbloem, hamster / korenwolf |
| 6. Boomgaarden / Bosjes | eik, es, struweelvogels als geelgors en grauwe gors |
| 7. Hoeses / Boerderijen | steenuil, ransuil, steenmarter, vos, hermelijn, bunzing en wezel, huiszwaluw,, boerenzwaluw, vleermuizen |



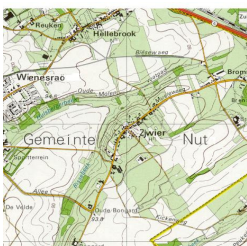


De bestaande kwaliteiten van natuur en ecologie zijn vastgelegd in de ecologische hoofdstructuur (EHS). Het Geleenbeekdal en zijn vertakkingen, zoals het dal van de Platsbeek en de Hulsbergerbeek, zijn aangewezen als Natura 2000-gebied (zie ook paragraaf 4.5.7.4).

3.2.2 Laag 2: De droge en natte infrastructuur en leidingen

Droge en natte infrastructuur

De gemeente Nuth is goed bereikbaar door de ligging tussen de A76 in het noordoosten en de A79 in het zuiden. De N298 is de provinciale verbindingsweg tussen de twee rijkswegen. Rijkswaterstaat hanteert langs haar wegen een rooilijnenbeleid, waarbij zones aan weerszijde van wegen bebouwingsvrij / bebouwingsarm moeten blijven. Voor het plangebied van de Buiterring Parkstad is een provinciaal inpassingsplan opgesteld. Het plangebied daarvan is daarom buiten het plangebied gehouden.



De hoofdbeek wordt gevormd door de Geleenbeek met de Platsbeek en Hulsbergerbeek als zijbeken. Ter hoogte van de kern Nuth is de Platsbeek onderdeel van het stedelijk gebied. Verder kent de gemeente nog enkele kleinere beken, die uitmonden in genoemde beeklopen. In verband met de problematiek van wateroverlast en watererosie zijn verspreid door het plangebied diverse waterbuffers aangelegd.

Nutsvoorzieningen, leidingen en veiligheidszones

In het buitengebied van de gemeente Nuth liggen verschillende nutsvoorzieningen, leidingen en bijbehorende veiligheidszones. De aanwezige nutsvoorzieningen en leidingen leggen beperkingen op aan bestaande functies en nieuwe ontwikkelingen. Zij doen dit als gevolg van het directe ruimtebeslag en in acht te nemen toetsingsafstanden en veiligheidsafstanden (het indirecte ruimtebeslag). De volgende leidingen zijn aanwezig binnen de gemeente Nuth:

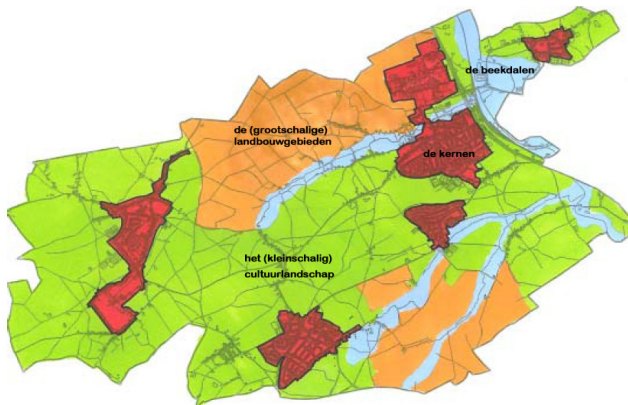
- Gastransportleiding A-645-KR-004 t/m 013, vrijwaring 5 m, toetsing 290 m
- Gastransportleiding A-578-KR-174 t/m 182, vrijwaring 5 m, toetsing 120 m
- Gastransportleiding Z-503-01-KR-021, vrijwaring 5 m, toetsing 65 m
- Diverse rioolwatertransportleidingen, vrijwaring 2,5 m, toetsing 5 m
- Hoogspanningsleiding 150 kV (Essent), 2 x 22 meter direct
- Straalpad AFNORTH, attentiezone 100 m,

Er is een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Buisleidingen opgesteld. Deze AMvB stelt regels aan risiconormering en -zoning langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. Dit plan houdt rekening met deze AMvB.

3.2.3 Laag 3: Het grondgebruik/de functies

Functies landbouw, tuinbouw, wonen

De plateaugronden zijn door hun bodemgesteldheid veelal geschikt voor landbouw. De steile hellingen zijn vaak minder vruchtbaar door erosie, waardoor hier vooral grasland aanwezig is. De dalen zijn nat en fungeren meestal als grasland of in natte milieus gedijende vegetatie en bossen. Op het plateau rondom Schimmert is van oudsher fruitteelt aanwezig.



In het plangebied zijn circa 45 landbouwbedrijven aanwezig. Het betreft een tiental gemengde bedrijven (akkerbouw met melkvee en/of vleesvee en/of fruitteelt), een tiental akkerbouw-/tuintbouwbedrijven, een zestal fruitteeltbedrijven, alsmede een enkele melkvee-, vleesvee-, varkens-, - en paardenhouderij. Er is sprake van 3 bedrijven die geheel als intensieve veehouderij zijn aan te merken. Naast de landbouwbedrijven zijn er 4 maneges aanwezig. Deze bedrijven kennen verschillende vormen van bedrijfsontwikkeling: schaalvergroting, intensivering, verbreding (huisverkoop, agrarisch natuur- en landschapsbeheer, stalling) en beëindiging (vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen) komen allemaal voor.

De woonkernen bestaan voornamelijk uit lintbebouwing, omgeven met boomgaarden. Nuth vormt de grootste kern met een historisch centrum. Het noordelijk gedeelte van Nuth heeft een sterk historisch karakter en vormt de overgang naar de landschappelijk waardevolle omgeving van de Platsbeek. De vijvers van Nierhoven vormen daarbinnen, in de huidige situatie een bijzondere plek. De overgang van het wonen naar het landschap is lokaal als kwalitatief hoogstaand te kwalificeren.

Functies bedrijvigheid, recreatie en sport, voorzieningen

Aan de A76 functioneert bedrijventerrein de Horsel als economische trekker. Het is gunstig gelegen aan de rijksweg A76, op korte afstand van de afslag Nuth. Dit terrein valt buiten het plan buitengebied. Dit geldt ook voor bedrijventerrein De Steeg bij Schimmert. Wel liggen er meerdere semi-agrarische - en niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. Deze bedrijven vestigen zich in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's). Door vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen zal dit in de toekomst waarschijnlijk alleen maar meer worden.

Het buitengebied kent meerdere recreatievoorzieningen en sportvoorzieningen. In het plangebied zijn de toeristisch-recreatieve activiteiten met name gericht op de aanwezige afwisseling in natuurlijke en landschappelijke waarden, alsmede de cultuurhistorische en monumentale waarden. Daarbij vervult het buitengebied vooral een belangrijke functie voor het recreatief medegebruik. De ontsluiting van het buitengebied vindt plaats door wandel-, fiets-, ruiter- en autoroutes en de daarbij behorende ondersteunende voorzieningen (bewegwijzering, rustplaatsen, informatieborden). Verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn in het buitengebied van de gemeente Nuth in beperkte mate aanwezig. Denk hierbij aan groepsaccommodaties, bed&breakfast accommodaties, sportterreinen en maneges. Vanuit de landbouw groeit de aandacht voor paardenhouderij in al haar vormen (fokkerij, handel, stalling/pension en manege). De voorzieningen in de (kleinere) kernen vallen buiten het plan buitengebied. Wel liggen er meerdere zorgboerderijen en bedrijven met productie gebonden detailhandel in het buitengebied. Deze ontstaan vanuit een stuk verbreding van de landbouw.

3.3 Gebiedsgerichte aandachtspunten

In deze paragraaf staan puntsgewijs de belangrijkste gebiedsgerichte aandachtspunten vanuit de vorige paragrafen, die van belang zijn voor het Bestemmingsplan Buitengebied Nuth. Doel van deze selectie is een nadere benutting van deze thema's in hoofdstuk 4. Op grond van de voorgaande paragrafen dienen de volgende onderwerpen zeker terug te komen in het nieuwe Bestemmingsplan Buitengebied:

- Bestrijding wateroverlast en watererosie en bescherming archeologie en cultuurhistorie;
- Bescherming natuur Geleenbeekdal en Platsbeekdal, alsmede Kathager Beemden;
- Ontwikkeling landbouw/paardenhouderij, alsmede verbreding en omschakeling landbouw;
- Ontwikkeling recreatie en toerisme (recreatief medegebruik en paardenhouderij).

Deze (gebiedsgerichte) aandachtspunten zijn van belang voor de verdere uitwerking van het nieuwe bestemmingsplan (zie hoofdstuk 4).

Bestemmingsplan Buitengebied Nuth

Gemeente Nuth

4 Hoofdpijnen bestemmingsplan

Dit hoofdstuk bevat de hoofdpijnen van het bestemmingsplan in de vorm van de doelen/uitgangspunten, de plansystematiek, de planthema's en de te benutten bestemmingen, aanduidingen en zones.

4.1 Visie op het buitengebied, doelen en uitgangspunten plan

Nuth richt zich op het behoud en waar mogelijk de versterking van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het buitengebied. Het gaat hierbij met name om kwaliteit voor aan het buitengebied gebonden functies (landbouw, bos, natuur, landschap, recreatie en water). Dit plan sluit aan bij de strategische visie van de gemeente Nuth (in 2020): een fijne woon-, werk- en leefomgeving voor alle groepen in de samenleving. De gemeente Nuth wil ondernemerskunst verbinden met de oogappels in het Nuthse landschap om de vergijzing te kunnen verzilveren. De gemeente wil behoud van waarden en kwaliteiten combineren met selectieve ontwikkelingen (o.a. landbouw, verbrede landbouw, paardenhouderij, bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie & toerisme en waterberging). Nuth richt zich op alle drie de P's:

- people : het sociaal-culturele kapitaal
- planet : het ecologisch kapitaal
- profit : het economisch kapitaal

Op basis van deze visie op hoofdpijnen kunnen de volgende doelen worden geformuleerd:

- 1 Landbouw: behoud en waar mogelijk versterking van de agrarische bedrijvigheid. Hierbij wordt rekening gehouden met de aanwezige landbouw (bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling).
- 2 Verbrede Landbouw: behoud en waar mogelijk versterking van verbrede landbouw (recreatie, zorg, opvang), alsmede de omschakeling van landbouwbedrijven.
- 3 Bedrijvigheid: behoud en waar mogelijk versterking van de semi-agrarische – en niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied door uitbreiding en omschakeling.
- 4 Bos/Natuur: behoud en waar mogelijk versterking van de ecologische verscheidenheid in een adequate ecologische structuur. Hierbij wordt rekening gehouden met aanwezige soorten en de te realiseren provinciale ecologische (hoofd)structuur (water, bosgebieden, natuurgebieden, landschapselementen).
- 5 Landschap: behoud en waar mogelijk versterking van de landschappelijke identiteit en verscheidenheid, zowel visueel-ruimtelijk als cultuurhistorisch gezien. Hierbij wordt rekening gehouden met de landschappelijke onderlegger van de verschillende (deel)gebieden (beekdalen, droogdalen, hellingen, plateau's).
- 6 Archeologie/Cultuurhistorie: behoud en waar mogelijk verheldering van archeologische gebieden en cultuurhistorische structuren en objecten. Hierbij moet ook herstel door ontwikkeling plaats kunnen vinden.
- 7 Recreatie & Toerisme: behoud en waar mogelijk versterking van de mogelijkheden voor recreatie en recreatief (mede)gebruik, mede in relatie tot de aanwezige infrastructuur (paden, routes, bossen) en de bestaande bedrijven. Hierdoor wordt Nuth aantrekkelijker voor de eigen bewoners en de bezoekers (toeristen).

- 8 Water: behoud, herstel en ontwikkeling van het bestaande watersysteem, mede in relatie tot het vasthouden en bergen van gebiedseigen water en het beperken van watererosie.

Voor het bereiken van de doelen gelden de volgende uitgangspunten:

- 1 Het faciliteren van de verdere ruimtelijk-functionele ontwikkeling van de diverse functies (landbouw, verbrede landbouw, paardenhouderij, recreatie & toerisme, bedrijvigheid) in het buitengebied.
- 2 het scheiden (waar nodig) dan wel het verweven (waar mogelijk) van de verschillende functies in het buitengebied (landbouw, bos, natuur en landschap, recreatie & toerisme);
- 3 het faciliteren van een toename van gewenste niet-agrarische functies en niet functioneel aan het buitengebied gebonden functies in het primair agrarisch gebied;
- 4 het behouden en waar mogelijk versterken van het landelijke karakter van het buitengebied, mede in relatie tot de functie als uitloopgebied voor extensieve recreatie;
- 5 het behouden van aanwezige landschappelijke - en natuurwaarden binnen het plangebied, met name binnen de ecologische hoofdstructuur;
- 6 het zoveel mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, het terugdringen van verdroging en het bergen van water;
- 7 het zoveel mogelijk rekening houden met milieuzoneringen en milieuzones en het bereiken van de algemene milieukwaliteit (incl. de algemene waterkwaliteit).

4.2 Uitgangspunten plansystematiek

De gemeente kiest voor een ontwikkelingsgericht Bestemmingsplan Buitengebied met de volgende systematiek: gedetailleerd waar nodig vanwege specifieke waarden, en globaal en flexibel waar mogelijk. Voor dit bestemmingsplan is daarom gekozen voor een globaal en flexibel plan dat uitgaat van een adequate bescherming van aanwezige waarden en kwaliteiten. Het plan consolideert de bestaande situatie waar nodig en faciliteert toekomstige (kleinschalige) ontwikkelingen waar mogelijk. Denk hierbij aan verbrede landbouw en beleid voor VAB's.

4.3 Uitgangspunten planthema's

Voor het buitengebied van Nuth is een groot aantal planthema's van belang. Deze planthema's worden hieronder toegelicht, mede in relatie tot de voor gemeente Nuth gewenste beleidsmatige en planologisch-juridische uitwerking.

4.3.1 Landbouw

Agrarische functie in het buitengebied

Als 'onderlegger' van het bestemmingsplan gelden, naast de bos- en natuurgebieden, met name de agrarische gebiedsbestemmingen voor het buitengebied van Nuth. De grondgebonden landbouw is sinds jaar en dag de belangrijkste en grootste grondgebruiker en -bezitter in het buitengebied van Nuth en zal dit, zo het zich nu aan laat zien, ook de komende jaren blijven.

Waar nodig wordt ingezet op een scheiding van de functies landbouw en natuur. Dit vanwege de spanningen die er (kunnen) zijn tussen de productiefunctie landbouw (met de bijbehorende schaalvergroting en intensivering) en de kwetsbare natuurfunctie. In de agrarische gebieden worden zo weinig mogelijk beperkingen opgelegd aan de landbouw.

Waar mogelijk wordt ook gekozen voor verweving van functies landbouw en natuur. Dit omdat ontwikkelingen in de landbouw enerzijds en de natuur (en landschap) anderzijds elkaar ook kunnen versterken. Zo is het duurzaam voortbestaan van de grondgebonden landbouw een essentiële voorwaarde voor het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle landschap. Ook verbreding van de agrarische bedrijfsvoering en agrarisch natuurbeheer kunnen een gunstig effect hebben op natuur en landschap.

De landbouw opereert in een spanningsveld tussen marktconforme bedrijfsvoering en toenemende beperkingen vanuit milieuwetgeving en dierenwelzijn. Dit vraagt om ruimte voor vernieuwing. Door nieuwe investeringen in duurzame, milieu- en diervriendelijke technieken kan de landbouw een nieuwe toekomst opbouwen. Daarnaast biedt verbreding van de activiteiten, gericht op de recreatieve/toeristische, zorgsector en landschapsontwikkeling, kansen op een betere landschappelijke inpassing in het buitengebied. Voor beide ontwikkelingen (duurzaam vernieuwing en verbreding) geeft het nieuwe bestemmingsplan kaders aan.

Agrarische gebiedsbestemmingen

Met in achtneming van de aanwezige kenmerken en waarden van het buitengebied, geldt daarom dat het grootste deel van het buitengebied ten dienste staat van de grondgebonden landbouw. Naast de pure agrarische gebieden, komen ook agrarische gronden met specifieke natuur- en landschapswaarden voor, zoals hydrologische of natuurwaarden. Deze waarden zijn met name te vinden in de aanwezige beekdalén. Binnen deze gebieden gelden beperkingen, voorwaarden en specifieke afwegingscriteria voordat verschillende bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van de gronden van kracht zijn. Zo is de hoogte van bebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en teeltondersteunende voorzieningen in principe beperkt en zijn ontwikkelingsmogelijkheden voor allerlei functies binnen gebieden met natuurwaarden afhankelijk van specifieke voorwaarden. Normaal gebruik en gronden binnen (agrarische) bouwvlakken valt buiten de vergunningplicht. Voorgaande resulteert in een tweetal agrarische gebiedsbestemmingen; 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'.



Aanwezige agrarische gebiedsbestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'

Voor de begrenzing van de agrarische gebiedsbestemmingen is het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt genomen. Afhankelijk van recente ontwikkelingen (bijvoorbeeld de aanleg van natuur of het uitbreiden van een agrarisch bedrijf), de huidige kenmerken van de betreffende gebieden is de begrenzing van deze bestemmingen eventueel aangepast.

Agrarische bouwvlakken en ontwikkelingsmogelijkheden

De agrarische bedrijven vormen de basis van het buitengebied. Alle bedrijven, die groter zijn dan 12 NGE worden aangemerkt als agrarisch bedrijf. Deze worden voorzien van een toegesneden bouwvlak (bouwvlak op maat), waarbij het concentreren van bedrijfsbebouwing centraal staat. Agrarische bedrijven >40 NGE worden aangemerkt als reëel agrarisch bedrijf en agrarische bedrijven >70 NGE als volwaardig agrarisch bedrijf. Dit is echter wel afhankelijk van het bedrijfstype. Akkerbouwbedrijven, welke vaak in het plangebied voorkomen, zijn niet te typen als reëel agrarisch bedrijf op basis van het aantal NGE. Hiervoor zijn daarom andere gegevens gebruikt om te bepalen of sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.

Het is van belang dat voldoende ontwikkelingsmogelijkheden geboden worden om een duurzame, toekomstbestendige ontwikkeling van de grondgebonden agrarische bedrijven die hiervoor willen gaan mogelijk te maken. Daarnaast is het, vanuit het oogpunt van rechtszekerheid, van belang huidige rechten niet te beperken, wanneer daar geen aanleiding of noodzaak toe is.

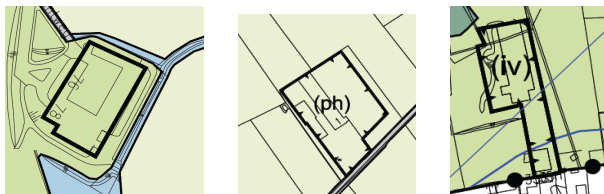
In het bestemmingsplan Buitengebied worden de bouwvlakken overgenomen van het geldende bestemmingsplan van bestaande, reële agrarische bedrijven. Indien getwijfeld wordt of een bedrijf nog reëel is kan dit in overleg met ter zake deskundigen nader worden bepaald. Tevens is het bouwvlak gecheckt met de feitelijke situatie in het veld en luchtfoto's. Daarbij zijn ook verleende ontheffingen, wijzigingen en eventuele bedrijfsbeëindigingen welke naar voren zijn gekomen bij de detailinventarisatie meegenomen. Kuilvoerplaten/sleuf- en mestsilos/-zakken/waterbassins en verharding worden zoveel mogelijk binnen de bouwvlakken opgenomen. Bestaande kuilvoerplaten en/of sleufsilos buiten het bouwvlak zijn toegestaan. Het resultaat is een bouwvlak op maat afgestemd op de huidige bedrijfssituatie met enige uitbreidingsruimte voor de korte termijn en rekening houdend met de omgevingswaarden. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd, met uitzondering van enkele locaties waar vanuit de natuurbeschermingswetgeving een maximum bebouwingspercentage is opgenomen.

Voor wat betreft de bedrijfstypen kan in het plangebied onderscheid worden gemaakt in de volgende typen:

1. grondgebonden bedrijven: hier gaat het om bijvoorbeeld akkerbouwbedrijven, rundveehouderijen, tuinbouwbedrijven, paardenfokbedrijven etc.;
2. intensieve veehouderijen (o.a. fokzeugen, mestvarkens, stieren, kippen);
3. paardenhouderijen (o.a. paardenpension/-stalling en/of paardenhandel);
4. agrarische technisch hulpbedrijf c.q. agrarisch loonbedrijf.

De grondgebonden veehouderijbedrijven hebben een specifieke aanduiding 'grondgebonden veehouderij' gekregen. De intensieve veehouderijen hebben de aanduiding 'intensieve veehouderij' gekregen. De paardenhouderijen de aanduiding 'paardenhouderij'.

Voor agrarische technisch hulpbedrijven c.q. agrarisch loonbedrijven is gekozen voor respectievelijk de aanduiding 'agrarische technisch hulpbedrijf' en 'agrarisch loonbedrijf'.



Agrarische bouwvlakken, inclusief voorbeeld aanduiding paardenhouderij en intensieve veehouderij

De uitbreiding van bouwvlakken kan worden geregeld door middel van een wijzigingsbevoegdheid onder voorwaarden van bedrijfseconomische noodzaak en landschappelijke kwaliteitsverbetering. Tevens mag er geen significante aantasting van de Natura2000 – gebieden plaatsvinden. Deze wijziging wordt voorbehouden aan alle grondgebonden agrarische bedrijven (groter dan 10 NGE). Intensieve veehouderijen krijgen geen verdere uitbreidingsmogelijkheden van het bouwvlak. Bij uitbreiding worden voorwaarden gesteld m.b.t. de concentratie van bebouwing, landschappelijke inpassing (basis) en landschappelijke versterking (kwaliteitsverbetering). Hierbij worden de voorwaarden van het Limburgs Kwaliteitsmenu betrokken. Tevens mag er geen significante aantasting van de Natura2000 – gebieden plaatsvinden. Voor de uitbreiding van bouwblokken is een tweetal mogelijkheden aanwezig:

- Uitbreiding tot 1,5 ha kan gerealiseerd worden via een binnenplanse procedure (wijzigingsbevoegdheid).
- Uitbreidingen boven de 1,5 ha moeten via afzonderlijke buitenplanse planologische procedure (ruimtelijke onderbouwing of postzegelbestemmingsplan) plaatsvinden.

In het POL2006 is geen maximale maatvoering opgenomen voor uitbreiding van agrarische bouwvlakken, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. De gemeente heeft gekozen om in de regeling in het bestemmingsplan een knip te leggen bij uitbreiding tot en boven de 1,5 ha via respectievelijk een binnenplanse en buitenplanse regeling. Aan uitbreidingen boven de 1,5 ha wordt echter geen maximale oppervlakte toegekend. De keuze voor een dergelijke splitsing in de uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bouwvlakken is vanwege de landschappelijke en milieutechnische impact en impact op de ruimtelijke kwaliteit. Op deze manier is maatwerk mogelijk en kan getoetst worden aan de meest recente wet- en regelgeving.

Nieuwvestiging van agrarische bedrijven wordt niet mogelijk gemaakt. De behoefte aan nieuwe bouwvlakken wordt voor de komende planperiode niet hoog ingeschat. Op het moment dat realisatie van een agrarisch bedrijf op een nieuw bouwvlak toch actueel wordt (bijvoorbeeld omdat een bedrijf klem zit in de bebouwde kom en/of de EHS), zal dat via een afzonderlijke planprocedure bekeken moeten worden (inclusief de voorwaarden uit het LKM).

Omschakeling binnen het agrarisch bedrijf wordt in veel gevallen op basis van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Beperkingen gelden ten aanzien van de omschakeling naar een grondgebonden veehouderij, intensieve veehouderij en glastuinbouw. Omschakeling naar deze vormen van agrarisch gebruik wordt niet toegestaan.

Paardenhouderijen en paardenbakken

Bestaande paardenhouderijen worden normaliter op drie manieren bestemd: als (grondgebonden) agrarisch bedrijf (fokkerij, melkerij), als agrarisch paardenhouderij (handel, transport, pension, stalling) en als sport voorziening (manege).

Agrarisch (Fokkerij): Echte nieuwvestiging ten behoeve van de paardenhouderij in de vorm van een geheel nieuw bouwvlak is in principe niet toegestaan. Hervestiging van of omschakeling naar een productiegerichte paardenhouderij (fokkerij) op een bestaand agrarisch bouwvlak is in principe overal mogelijk. Hierbij moet het bestaande bouwvlak benut worden.

Agrarisch Paardenhouderij (Pension/Stalling/Handel): Paardenhouderij wordt als zodanig aangeduid binnen Agrarisch of Agrarisch met Waarden. Voor de veelvoorkomende neventak pensionstalling is een flexibiliteitsinstrument nodig. Pensionstalling zal als neventak na afwijking (met afwegingskader) mogelijk zijn binnen de agrarische bestemming. De pure pensionstalling is opgenomen als agrarisch paardenhouderij. Ten behoeve van omschakeling wordt een wijziging opgenomen. Hierbij moet het bestaande bouwvlak benut worden. Er komt een globale regeling voor kleinschalig kamperen.

Sport (Manege): Dit geldt ook binnen de bestemming 'Sport' met de nadere functieomschrijving 'manege'. Er mogen publieks- en/of verkeersaantrekkende voorzieningen worden gebouwd en/of aangelegd. Uitbreiding kan tot 1,5 ha. Hier mogen grotere rijhallen komen onder voorwaarden, waaronder landschappelijke inpassing, waarbij verder maatwerk geboden kan worden. Er komt een globale regeling voor kleinschalig kamperen, kleinschalig logeren en voor kampen.

Om de realisatie van paardenbakken bij agrarische bedrijven en woningen (max. 5 paarden) mogelijk te maken buiten het bouwvlak wordt dit geregeld via een afwijking in het agrarisch gebied. Er worden voorwaarden opgenomen voor de ligging van de paardenbak, de evt. verlichting (bedrijfsmatig) en het aanbrengen van gebiedseigen beplantingen. Een paardenbak bestaat uit een omheining (bouwwerk geen gebouwen zijnde) en daarbinnen uit een bodem van zand of een ander materiaal. Een paardenbak is niet overdekt en kent dus geen kap. De paardenbak dient landschappelijk te worden ingepast. Eventuele tredmolens mogen enkel binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Bestaande paardenbakken buiten het bouwvlak zijn voorzien van een specifieke aanduiding.

Paardenbak	bedrijfsmatig	Hobbymatig
Omvang	Max. 22 x 60 m (1.300 m ²)	Max. 20 x 40 m (800 m ²)
Ligging/Stuering t.o.v. gevoelige functies als woon- en verblijfsfuncties	In agrarisch gebied op of aansluitend aan bouwvlak op min. 50 m van woningen	In agrarisch gebied op of aansluitend aan bouwvlak op min. 50 m van woningen
Bouwwerken geen gebouwen zijnde	Max. 1,50 m hoog	Max. 1,50 m hoog
Verlichting	Max. 4 masten van 4 m.	Geen verlichting

Agrarische bedrijfswoning(en)

Per volwaardig agrarisch bedrijf van 70 NGE is op het bouwvlak één agrarische bedrijfswoning toegestaan. Nieuwe tweede agrarische bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Qua functie en dimensionering kan rekening worden gehouden met inwoning zoals voor personeel, bewaking of bedrijfswaarnemers, zorgbehoevende familieleden en de rustende boer. Voor een bedrijfswoning geldt een omvang van maximaal 800 m³ excl. aangebouwde bijgebouwen. Verder zijn er 100 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Afsplitsing dient te worden voorkomen. In geval van vervreemding of afsplitsing is de bouw van een nieuwe agrarische bedrijfswoning niet toegestaan. Dit geldt in geval van feitelijke of juridische bedrijfssplitsing dan wel herbestemming tot burgerwoning. De bedrijfsbebouwing dient opgericht te zijn alvorens de bedrijfswoning gebouwd mag worden.

In een aantal gevallen zijn bij agrarische bedrijven vanuit het verleden meerdere bedrijfswoningen aanwezig, die (deels) bewoond worden door niet functioneel met het bedrijf verbonden derden. Voor deze plattelandswoningen wordt momenteel een wettelijke regeling voorbereid. Hiervoor zal ook een regeling in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Aan-huis-verbonden beroep/bedrijf

Bij (bedrijfs)woningen binnen de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden', 'Bedrijf' en 'Wonen' is het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf met recht toegestaan op 50% van het totale vloeroppervlak van hoofd- en bijgebouw. De woonfunctie is aanwezig en het aan-huis-verbonden beroep/bedrijf moet worden uitgeoefend door de bewoners van de (bedrijfs)woning.

Huisvesting seizoenarbeiders

Bij landbouwbedrijven is vraag naar tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders. De gemeente laat deze huisvesting tijdelijk toe met toepassing van een afwijking onder voorwaarden. De huisvesting moet noodzakelijk zijn vanuit een oogpunt van tijdelijke arbeidsbehoefte op het betreffende agrarisch bedrijf, waarbij de noodzaak aangetoond dient te worden door middel van een advies van een deskundige adviseur of commissie. Ook mag de huisvesting maximaal gedurende 8 maanden plaatsvinden. De huisvesting moet betrekking hebben op maximaal 20 arbeiders per agrarisch bouwvlak die werkzaam zijn binnen het bedrijf waar ze tijdelijk zijn gehuisvest. Verder vindt de huisvesting plaats binnen het agrarisch bouwvlak in één of meerdere bedrijfsgebouw(en), in één of meerdere woonunit(s) (binnen het bouwvlak) of in een combinatie van bedrijfsgebouw(en) en woonunit(s). De huisvesting in woonunits kan plaatsvinden, met een gezamenlijk oppervlakte van maximaal 250 m². Ook mag de bouwhoogte van woonunits niet meer bedragen dan 3,5 m en mag het gebruik niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van omliggende agrarische bedrijven. Tevens zal bij woonunits ook sprake moeten zijn van landschappelijke inpassingen van de gebouwen. Het parkeren van motorvoertuigen vindt op eigen terrein plaats en er moet worden voldaan aan een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast geldt dat de tijdelijke woonvoorzieningen voor seizoenarbeiders in ieder geval dienen te voldoen aan eisen van kwalitatief goede huisvesting. Er zal verder een regeling worden opgenomen voor de huisvesting van verzorgers (seizoensgebonden) en stagiaires (gehele jaar) bij paardenhouderijen en maneges.

Teeltondersteunende voorzieningen (TOV)

In de regeling ten aanzien van teeltondersteunende voorzieningen worden de mogelijkheden tot het toepassen van TOV, zoals folies, boogkassen, containervelden en regenkapen, vastgelegd. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen. Uitgangspunt is dat permanente TOV op het bebouwde deel van het bouwvlak gesitueerd worden. Voor zover permanente TOV niet op dit bebouwde deel kunnen worden opgericht, kan de agrarische bouwkvavel worden uitgebreid (via een wijzigingsbevoegdheid) met een deel waar de permanente TOV's mogen worden opgericht. Dit deel dient zoveel als mogelijk aan te sluiten bij het bebouwde deel van de bouwkvavel. Daarbij dient een afweging volgens het LKM gemaakt te worden. Bestaande permanente TOV's krijgen een aanduiding.

Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mogen buiten het bouwvlak worden opgericht.

Folies mogen met recht buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Wandelkappen, boogkassen en regenkapen kunnen worden opgericht via een afwijkingsbevoegdheid.

Voor het oprichten van de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn criteria opgesteld in verband met de aanwezige waarden (reliëf, beekdalen en de openheid van de plateaus).

In de EHS, beekdalen en hellingen met meer dan 8% zijn geen teeltondersteunende voorzieningen toegestaan. De tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mogen maximaal 6 maanden per jaar aanwezig zijn en moeten na de oogst verwijderd worden.

De Limburgse fruitteeltsector wordt vaak getroffen door hagelschade die het toekomstperspectief van deze sector onder druk zet. Bescherming tegen dergelijke schade bestaat echter ook: hagelnetten. Probleem is echter dat hagelnetten het landschap in meer of mindere mate kunnen ontsieren. Daarom is voor plaatsing van hagelnetten zorgvuldigheid geboden in de afweging tussen de belangen van het bedrijf en van het landschap. Het is een kwestie die per gebied, maar ook per locatie kan verschillen. Volgens het provinciale beleid is het oprichten van agrarische bouwwerken buiten de agrarische bouwkvavel niet toegestaan. Om aan de belangen van agrariërs tegemoet te komen wil de Provincie Limburg echter een uitzondering maken op deze regel voor het plaatsen van hagelnetten in boomgaarden. In de beleidsregel hagelnetten is geformuleerd dat plaatsing van hagelnetten in Noord- en Midden-Limburg via een bouwvergunningsprocedure mogelijk wordt gemaakt voor vlakke percelen, laagten en beekdalen. In Zuid-Limburg kan voor de plateaus eveneens een dergelijke vergunning worden aangevraagd. In het geval van lichte hellingen (4-8%), droogdalen en laagten is plaatsing in Zuid-Limburg alleen mogelijk met een positief advies van de Provincie. Uitgesloten is plaatsing van hagelnetten op hellingen van meer dan 8%, in het Maasdal van Zuid-Limburg (voor zover dit buiten de in het POL omschreven aangegeven grens stedelijk gebied valt) en in de beekdalen van Zuid-Limburg. De beleidsregel voor hagelnetten wordt in de planregels verwerkt, waarbij het gebruik van hagelnetten op steile hellingen (>8%) en in beekdalen zal worden tegen gegaan. Op hellingen van 4-8% en in droogdalen zullen nadere voorwaarden worden gesteld.

Nevenactiviteiten/ verbrede landbouw bij agrarische bedrijven

(Agrarische en niet-agrarische) nevenfuncties bij agrarische bedrijven zijn een manier om het economisch en maatschappelijk draagvlak voor de bedrijfsvoering en de aantrekkelijkheid en beleefbaarheid van het platteland te vergroten. Er zijn talloze voorbeelden van dergelijke nevenfuncties denkbaar. In principe zijn nevenfuncties in het hele buitengebied mogelijk, waarbij voorwaarden gelden ten aanzien van de verkeersafwikkeling, de mogelijke werking ten opzichte van omliggende functies en de op te richten bebouwing/verharding ten behoeve van de nevenfunctie(s).

Niet-agrarische activiteiten moeten qua aard en omvang bij de specifieke kwaliteit en schaal van de omgeving passen en plaatsvinden bij een functionerend agrarisch bedrijf. Deze activiteiten zijn toegestaan tot maximaal 50% van de bedrijfsbebouwing.

- De niet agrarische activiteiten moeten qua aard en omvang bij de specifieke kwaliteit en schaal van de omgeving passen en plaatsvinden bij een functionerend agrarisch bedrijf.
- Indien de niet agrarische activiteiten niet meer ondergeschikt zijn of de agrarische activiteiten beëindigd zijn, dan is er geen sprake meer van een functionerend agrarisch bedrijf (juridisch/bestemmingsplantechnisch) en dient het bedrijf een passende niet agrarische bestemming te krijgen.
- De activiteiten vinden in beginsel plaats in de bestaande bebouwing. Indien aantoonbaar is dat voor de niet agrarische activiteiten nieuwe bebouwing noodzakelijk is dan vindt er een afweging plaats via het Limburgs KwaliteitsMenu (LKM).
- De activiteiten leiden infrastructureel niet tot onevenredige verkeersoverlast en zijn infrastructureel en landschappelijk goed inpasbaar.
- De activiteiten mogen geen hinder of belemmeringen veroorzaken voor omliggende bedrijven of woningen.
- Detailhandelsactiviteiten (boerderijwinkels) en horeca-activiteiten (horecalokaliteiten) zijn toegestaan, mits ondergeschikt aan de agrarische functie tot max. 50 m² per bedrijf, respectievelijk 35 m² per bedrijf plus een boerenterras van max. 100 m².

In het kader van verbrede plattelandontwikkeling kunnen verschillende vormen van verbrede landbouw toegelaten worden in bestaande bebouwing van agrarische bedrijven tot een maximum van 50% van de bedrijfsbebouwing (exclusief oppervlakte kleinschalig kamperen en statische opslag). Verbrede landbouw is een vorm van semi- of niet-agrarische bedrijvigheid, (binnen)opslag of recreatie naast de agrarische hoofdfunctie. Verbrede landbouw wordt mogelijk gemaakt met recht via de bestemmingsomschrijving of via een afwijking. Daadwerkelijke functieverandering bij bedrijfsbeëindiging (VAB) gaat via een wijzigingsbevoegdheid. Mestbewerking is verder toegestaan als nevenactiviteit.

Verbrede landbouw	In het buitengebied	Regeling in het bestemmingsplan
Kleinschalig kamperen	15 kampeermiddelen tot max. 5.000 m ²	met recht
Kleinschalig logeren - Appartementen - Bed&breakfast	5 eenheden tot max. 400 m ² 4 bedden	via afwijking met recht
Camperplaatsen	5 eenheden max.	via afwijking
Ondergeschikte horeca	Max. 35 m ²	via afwijking
Productiegeb. detailhandel	Max. 50 m ² *	met recht
Dagrecreatie	Max. 500 m ²	via afwijking
Zorg of Opvang	Max. 250 m ²	via afwijking
Opslag statisch	Max. 1.000 m ²	met recht
Semi-agrarisch bedrijf	Max. 400 m ²	via afwijking
Niet agrarisch bedrijf	Max. 400 m ²	via afwijking

* verkoopvloeroppervlak

Schuilgelegenheden

Schuilgelegenheden dienen in principe binnen een bouwvlak te worden gerealiseerd. In het agrarisch gebied kunnen deze gebouwen ook buiten het bouwvlak opgericht worden. Hulpgebouwen zijn niet toegestaan in beekdalen, op hellingen >8% en in de ecologische hoofdstructuur (EHS). De oppervlakte van een schuilgelegenheid mag niet meer bedragen dan 30 m² en de goothoogte en bouwhoogte mag maximaal 2,5 en 4 m. bedragen. Er dient 1/6 deel van het gebouw open te blijven. Aansluitend aan de schuilgelegenheid mag 20 m² worden verhard. De schuilgelegenheid mag maximaal 20 m vanaf de openbare weg gerealiseerd worden.

Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB)

Hergebruik (omschakeling naar andere functies) van vrijkomende agrarische bebouwing is in de toekomst meer en meer aan de orde. De leefbaarheid van kleine kernen is gebaat bij nieuwe economische dragers, daar waar de landbouw een stapje terug moet doen. De gemeente Nuth kiest voor een brede insteek door (extra) ruimte te bieden aan VAB's zonder zonering. Zolang de eindbestemming van een VAB locatie nog niet bepaald is kan deze VAB de bestemming agrarisch houden. Voor de regeling van bedrijven zonder functionele binding aan het buitengebied geldt het POL als toetsingskader. Deze nieuwe economische dragers binnen het landelijk gebied zijn mogelijk in vrijkomende bebouwing mits zij bijdragen aan de kwaliteit van het landschap. Waar het gaat om vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's) gaat in het POL de voorkeur uit naar hervestiging van de agrarische functie. Toch kan ook hergebruik ten behoeve van een andere functie plaatsvinden. Criteria zijn dat de nieuwe functie bestaande waarden niet aantast, geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen functies en de bouw-massa niet toeneemt. Dit zal moeten plaatsvinden via een aparte planologische procedure (postzegelbestemmingsplan).

In situaties waar sprake is van een burgerwoonbestemming welke een voormalige agrarisch bedrijf betreft, komt het vaak voor dat op een perceel meer bijgebouwen aanwezig zijn dan het bestemmingsplan toestaat. Voor deze locaties is de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – vrijkomende agrarische bebouwing'. Het verbouwen van dergelijke gebouwen wordt toegestaan volgens de landelijk opgestelde regels van het overgangsrecht. Qua gebruik is binnen deze bestaande bebouwing statische opslag en hobbymatig agrarisch gebruik mogelijk.

4.3.2 Planthema Recreatie

Voor toerisme en recreatie geldt het POL als toetsingskader. Het POL beoogt een duurzame ontwikkeling en versterking van de sector toerisme en recreatie, zodanig dat de werkgelegenheid toeneemt, het regionaal inkomen stijgt en de waarden van het fysieke milieu en de laagdynamische functies behouden en versterkt worden.

Kleinschalig kamperen/logeren

Kleinschalig kamperen moet op of direct grenzend aan de bouwkaavel plaatsvinden, in het laatste geval mogen aanwezige waarden en functies niet onevenredig worden aangetast. Met betrekking tot de mogelijkheden voor het toestaan van kleinschalig kamperen in het buitengebied wordt er van uit gegaan dat wordt zorg gedragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing en dat rekening wordt gehouden met de ecologische en toeristische draagkracht van het betreffende gebied, zoals reeds aanwezige verblijfsrecreatieve bedrijven.

Kleinschalig kamperen (kamperen bij de boer) is met recht tot 15 (via afwijking tot 25) kampeermiddelen (in casu tenten, tentwagens, kampeerauto's en/of caravans, dus geen stacaravans) tot 5.000 m² gezamenlijke oppervlakte toegestaan bij landbouwbedrijven (kamperen bij de boer) op of aansluitend aan het bouwvlak met uitzondering van bedrijven in bestaande bos- en natuurgebieden. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De uitbreiding moet rekening houden met de aanwezige ruimtelijke structuur, alsmede aanwezige natuur- en landschapswaarden.
- De uitbreiding (inclusief het parkeren op eigen erf) moet landschappelijk worden ingepast op basis van een ingediend beplantingsplan (maatwerk).
- Er worden enkel kampeermiddelen toegestaan (tenten, vouwwagens, caravans en campers) en dus geen stacaravans en chalets.
- De toilet- en wasvoorzieningen moeten in bestaande gebouwen worden gerealiseerd op de bouwkaavel.
- Het parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden.

NB 1: kamperen bij de boer/burger wordt niet als geurgevoelig aangemerkt.

NB 2: Het kampeerseizoen loopt van 15 maart tot en met 31 oktober. Daarbuiten geldt de verplichting dat alle kampeermiddelen moeten worden verwijderd uit het landschap. Dit kan opgenomen worden in de APV.

Kleinschalig logeren kan voorkomen in de vorm van logeren bij de boer, bed&breakfast, vakantieappartementen en trekkershutten. Bed&Breakfast is tot maximaal 4 bedden toegestaan bij landbouwbedrijven, paardenhouderijen en burgerwoningen.

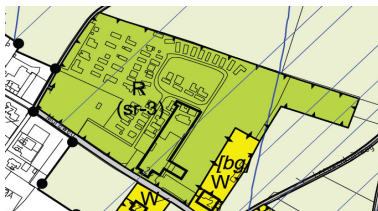
Recreatieve woonverblijven/Vakantieappartementen zijn recreatiewoningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere zich boven en naast elkaar bevindende recreatiewoningen. Ze zijn tot 5 eenheden mogelijk tot een maximum van 80 m² per stuk via een algemene afwijking toegestaan bij landbouwbedrijven en burgerwoningen.

Bij vakantieappartementen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het pand is op grond van het bestemmingsplan aangemerkt als karakteristiek/beeldbepalend, rijksmonument/gemeentelijk monument of is gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht;
- Het pand heeft een minimale inhoud van 750 m³ en de hoofdfunctie (wonen of agrarisch) blijft gehandhaafd;
- De voorziening moet rekening houden met de aanwezige ruimtelijke structuur, alsmede aanwezige natuur- en landschapswaarden
- De uitbreiding (inclusief het parkeren op eigen erf) moet landschappelijk worden ingepast op basis van een ingediend beplantingsplan (maatwerk)
- De voorziening (eenheden/bedden/slaapplaatsen) moeten in bestaande gebouwen worden gerealiseerd (hoofdgebouw, bijgebouw, cultuurhistorisch bedrijfsgebouw);
- Het parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden;
- Ter voorkoming van permanente bewoning wordt een maximumverblijfsduur gehanteerd van 1 week.

Regulier kamperen (campings)

Binnen kamperen wordt vaak een onderscheid aangebracht tussen reguliere kampeerterreinen (campings) en landschapscampings/natuurcampings (in een bos/natuurgebied of landgoed). Het gemeentelijke beleid ten aanzien van kampeerterreinen/campings is gericht op kwaliteit. De bestaande voorzieningen worden voorzien van de bestemming 'Recreatie'. De hoofdbebouwing mag worden opgericht binnen het opgenomen bouwvlak. De vast te leggen omvang is conform de geldende planologische situatie. Planologisch afgeronde nieuwe initiatieven kunnen worden meegenomen in dit bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding recreatieve bestemming camping

Regulier kampeerterein (hoofdvaciteit)

Voor deze recreatieve voorziening wordt de bestemming recreatie benut voor zover deze voor komt binnen de gemeente Nuth. Een bedrijfswoning bij recreatiebedrijven is alleen toegestaan indien de noodzaak hiertoe wordt aangetoond.

Een eventuele uitbreiding dient buitenplannen te geschieden. Zo'n uitbreiding dient afgestemd te worden op behoud en versterking van de karakteristieke landschappelijke waarden in de omgeving. De uitbreiding mag de omgeving niet aantasten. En alleen bij kwaliteitsverbetering is er ruimte voor uitbreiding. Die kwaliteitsverbetering dient zich in ieder geval te richten op:

- landschappelijke inpassing (compensatie als tegenprestatie);
- realisering van gebiedskarakteristieke bebouwing;
- vergroting/verruiming van de diversiteit in het verblijfsrecreatieve aanbod.

Glamping

Onder glamping verstaat men een luxe vorm van kamperen (glamorous kamperen) in speciale tenten (lodge tenten of safari tenten) of hutten als onderdeel van een regulier kampeerterein. Deze vorm van verblijfsrecreatie zal dan ook worden gezien in het licht van een dergelijk kampeerterein.

Groepskampeerterein/Ruiterkampen

Deze recreatieve voorzieningen betreffen hoofdvaciteiten en zijn daarom ook voorzien van een eigen recreatieve bestemming, dan wel een recreatieve aanduiding binnen de maatschappelijke bestemming (scouting) of sportbestemming (manege). De bestemming legt de huidige bebouwde situatie vast, maar biedt geen uitbreidingsmogelijkheden. Functionele ontwikkelingen binnen de bestaande bebouwing zijn mogelijk, onder de voorwaarde dat ze ten dienste staan van de verblijfs gasten.

Groepsaccommodaties

Aanwezige bestaande groepsaccommodaties zullen positief bestemd worden binnen de bestemming recreatie.

Evenementen

De gemeente kiest in het kader van haar beleid voor recreatie & toerisme voor een uitwerking van het beleid voor evenementen. De gemeente hecht bijzonder veel waarde aan een goede (planologisch-juridische) regeling voor verschillende soorten evenementen, zowel in het kader van bestemmingsplannen als de APV. Evenementen kunnen plaatsvinden op een evenemententerrein en op nader te regelen plekken bij agrarisch, bedrijf, recreatie en sport. Bij sport (maneges) worden deze zelfs 4 keer per jaar toegestaan. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen om met recht te kunnen realiseren. Het betreft evenementen waarbij het gebruik van het perceel of de bebouwing voor een korte periode met enige regelmaat wijzigt. Dit gebruik is dan niet meer in overeenstemming met de gebruiksregels van de bestemming. Voor ieder evenement dient een vergunning verleend te worden op basis van de gemeentelijke evenementenverordening.

Recreatiewoningen

Permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan. Recreatiewoningen moeten duurzaam beschikbaar zijn voor commercieel recreatief gebruik. Het bestemmingsplan moet hiertoe een zorgvuldige en handhaafbare regeling bevatten. Gemeenten moeten daarbij aangeven op welke wijze zij dit in de praktijk zullen toepassen. In het plangebied komt één recreatiewoning voor aan de Brommelen, welke een specifieke functieaanduiding heeft gekregen.

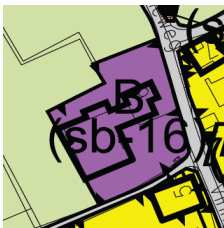
Recreatief medegebruik

Extensief recreatief medegebruik, in de vorm van wandelen, fietsen, paardrijden en sportvissen, is in principe binnen alle verschillende gebiedsbestemmingen mogelijk via de bestemmingsomschrijving, dus ook bij bijvoorbeeld bos, natuur, groen en water. Aanleg van kleinschalige voorzieningen is binnen deze bestemmingen toegestaan.

4.3.3 Werken en wonen

Niet-agrarische bedrijven

Niet-agrarische bedrijven worden specifiek bestemd als bedrijf met een specifieke code, die correspondeert met een tabel. Hierin leg je o.a. de bedrijfsvorm en de bedrijfsvloeroppervlakte vast. De bebouwing binnen het bouwvlak binnen het bestemmingsvlak kan via afwijking worden uitgebreid met 15% (niet-agrarisch) of 25% (semi-agrarisch). Op de verbeelding staan de bedrijven met hun code (sb-x t/m y). De concentratie van bebouwing behorend bij de bedrijven is bewerkstelligd door het toekennen van een bouwvlak, waarbinnen de bebouwing gesitueerd moet worden en een bestemmingsvlak, waarbinnen bouwwerken, geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld opslag en parkeerplaatsen) gerealiseerd mogen worden. Op deze manier wordt een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert.



Uitsnede bedrijfsbestemming

Bedrijfswoning(en)

Bestaande bedrijfswoningen zijn als zodanig bestemd. Een (nieuwe) eerste bedrijfswoning wordt niet bij recht toegestaan. Realisatie van een nieuwe tweede bedrijfswoning is al helemaal niet toegestaan. Ongewenste afsplitsing van bedrijfswoningen wordt tegengegaan door enkel persoonsgebonden beschikkingen te hanteren. De bedrijfswoning en het bouwvlak dienen als eenheid te blijven bestaan. Voor een bedrijfswoning geldt een omvang van maximaal 800 m³. Verder zijn er max. 100 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Ruimte voor Ruimte en rood voor groen

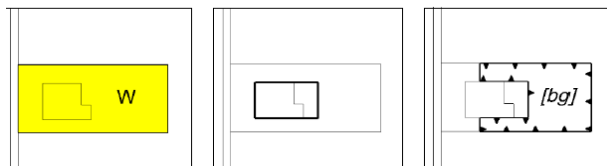
Dit thema wordt niet binnenplans geregeld. Alle ontwikkelingen op het terrein van ruimte voor ruimte of rood voor groen (nieuwe landgoederen) zullen buitenplans via een aparte planologische procedure worden afgewogen.

Mantelzorg

Voor mantelzorg is het mogelijk om extra woonruimte te creëren via een afwijking. Deze extra woonruimte mag echter niet leiden tot extra woningen in het buitengebied. Om die reden laat de gemeente deze extra woonruimte toe via inwoning (binnen de bestaande woning), via aanwoning (binnen een aangebouwd bijgebouw) of via bewoning van een vrijstaand bijgebouw dat niet op een te grotere afstand van het hoofdgebouw gelegen mag zijn dan 20 m. Er dient in geval van inwoning/mantelzorg sprake te zijn van een aantoonbare zorgbehoefte van tijdelijke aard en een oppervlakte van maximaal 80 m². Verder mag er geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de omgeving. Na afloop van de inwoning dient deze weer te worden ontmanteld.

Burgerwoningen

De provincie laat tegenwoordig de normstelling voor burgerwoningen tegenwoordig over aan de gemeente. De gemeente gaat voor een woning uit van een norm van maximaal 800 m³ (exclusief ondergrondse ruimten, zoals kelders) en voor een bijgebouw van een norm van maximaal 100 m². Veel burgerwoningen zijn ook voormalige bedrijfswoningen. Indien de bestaande woning reeds groter is en positief bestemd, dan kan, na eventuele sloop, herbouw plaatsvinden, mits dit hoofdzakelijk plaatsvindt op de bestaande fundamenteën.



Figuur opbouw burgerwoonbestemming

Boerderijsplitsing

Om voor het buitengebied kenmerkende, waardevolle boerderijgebouwen te kunnen behouden is in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het splitsen van de boerderij in twee woningen.

Hierbij geldt als voorwaarde dat de inhoud van de boerderij minimaal 700 m³ is, het woondeel en staldeel zichtbaar blijven, de bijbehorende overtollige bedrijfsgebouwen worden gesloopt (tenzij deze monumentale c.q. beeldbepalende kwaliteiten bezitten), de massavorm niet wordt aangetast en dat rekening wordt gehouden met (wettelijk) aan te houden afstanden tot omliggende agrarisch bedrijven. Tevens moet de toevoeging van extra woningen passen binnen gemeentelijk woonbeleid.

Aan-huis-verbonden beroepen/bedrijven bij (bedrijfs)woningen

Bij alle (bedrijfs)woningen is het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf toegestaan op 50% van het totale vloeroppervlak van hoofd- en bijgebouw. De woonfunctie dient hierbij overeind te blijven en het aan-huis-verbonden beroep/bedrijf moet worden uitgeoefend door de bewoners van de (bedrijfs)woning.

4.3.4 Bos, natuur, landschap, water en milieu**Beleid bos, natuur en landschap**

Het ruimtelijk relevante facetbeleid voor bos, natuur en landschap/cultuurhistorie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Natuurbeschermingswet 1998 (Ministerie van LNV, 2005)
- Flora- en faunawet (Ministerie van LNV, 2002)
- Nota natuur, bos en landschap in de 21^e eeuw (Ministerie van LNV, 2000)
- Provinciaal Natuurplan
- Beheerplan N2000
- Landschapsvisie Zuid-Limburg
- Landschapsbeheerplan / Landschapontwikkelingsplan Nuth?
- Wet op de archeologische monumentenzorg (Ministerie van OCW, 2006)
- Nota Belvédère (Ministeries van VROM, OCW, LNV en V&W, 1999)
- Cultuurhistorische/Archeologische Waardenkaart
- Aardkundig Waardevolle Gebieden
- Erfgoedplan/Erfgoedverordening
- Monumenten en karakteristieke/beeldbepalende panden

Hierna volgen de thema's op het terrein van bos, natuur en landschap (inclusief cultuurhistorie en archeologie).

Bos, natuur en landschap

Bestaande bos- en natuurgebieden zijn bestemd als bos of natuur. Voor bepaalde werkzaamheden is een omgevingsvergunningplicht opgenomen. Deze afweging is noodzakelijk om enerzijds te kunnen beoordelen of de bos- en natuurgebieden zelf geen schade wordt aangericht, maar anderzijds ook om eventuele veranderingen te kunnen beoordelen op effecten op omliggende (agrarische) gebieden.

Aanwezige landschapswaarden worden primair beschermd via de lijn van de gebiedsbestemmingen. Voldoende brede landschapselementen en heel bijzondere landschapswaarden zijn beschermd via een specifieke bos-, water- of groenbestemming.

Landschapselementen van relatief kleine omvang zijn opgenomen in een agrarische gebiedsbestemming met landschapswaarden. Voor de aanleg van ecologische verbindingzones (EVZ) en de realisatie van de Provinciale Ecologische (Hoofd)structuur (PES/EHS/POG) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Uitgangspunt voor natuurcompensatie is dat er geen nettoverlies aan natuur-, bos- en landschapswaarden mag optreden. Activiteiten die leiden tot het verlies van deze waarden zijn ondermeer niet toegestaan in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG), gebieden die vallen onder de Boswet en in de als bos of natuur bestemde gebieden.

De Ecologische Hoofdstructuur (inclusief de beheersgebieden) en Ecologische Verbindingszones hebben een gebiedsaanduiding gekregen met bijbehorend omgevingsvergunningsstelsel voor werken en werkzaamheden (met name ter voorkoming van verdroging).

Cultuurhistorie en archeologie

Aanwezige rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn niet voorzien van een beschermende regeling in het bestemmingsplan, omdat deze afdoende beschermd worden door de bepalingen in de Monumentenwet. De monumenten en karakteristieke panden zijn wel voorzien van een bouwaanduiding 'karakteristiek' op de verbeelding met een regeling voor woningsplitsing.

Voor het gehele plangebied is een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. In de bijlage bij de regels is de archeologische (verwachtings)kaart opgenomen. Daarop zijn een aantal gebieden te onderscheiden.

- Gebieden met een (zeer) hoge archeologische waarde.
- Gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde
- Gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde

Voorgaande resulteert in een archeologische regeling, met bijbehorende bescherming qua oppervlakte en diepte.

Archeologische dubbelbestemming	Oppervlakte	Diepte
gebieden van (zeer) hoge archeologische waarde	50 m ²	0,4 m
gebieden van hoge archeologische verwachtingswaarde	250 m ²	0,4 m
gebieden met middelhoge verwachtingswaarde	2500 m ²	0,5 m

Beleid Water en Milieu

Het ruimtelijk relevante facetbeleid voor water en milieu bestaat uit de volgende onderdelen:

- Waterbeleid 21^e eeuw/Nationaal Beleidsakkoord Water (Ministerie van V&W, 2000)
- Kaderrichtlijn Water (Europese Commissie, 2000)
- Provinciaal Waterhuishoudingplan / Waterplan
- Waterbeheerplan waterschap
- Gemeentelijk Waterplan/Verbreed Rioleringsplan
- Milieuwet- en regelgeving (Ministerie van VROM)
- Provinciale Milieuvordering (PMV)
- Lokaal geluidbeleid
- Lokaal geurbeleid

Hierna volgen de thema's op het terrein van water en milieu (inclusief bodem).

Thema hydrologie (onder andere verdroging en waterberging)

Het thema hydrologie richt zich op de natte infrastructuur, de natte/verdroogde gebieden, de waterbergingsgebieden, watererosie/waterbuffers en op nutsvoorzieningen en leidingen.

De beeklopen en bestaande waterlopen krijgen een bestemming water. De bufferzones rondom natte natuurgebieden en waterbergingsgebieden krijgen een dubbelbestemming waterstaat. Ook het beleid inzake watererosie wordt doorvertaald richting verbeelding.

Thema milieu (onder andere geluid, geur, et cetera)

Voor geluid is gekeken naar welke geluidzonerings relevant zijn om op te nemen op de verbeelding. Voor die delen van het plangebied, waar extra woningen gebouwd kunnen worden, zal te zijner tijd een akoestisch onderzoek verplicht zijn. Ook worden relevante veiligheidszones op de verbeelding aangeduid.

Voor geur is geen beleid geformuleerd aanvullend op het beleid van de gemeente. Indien de gemeente afwijkende normen wil hanteren dienen deze vastgelegd te worden in een verordening. De gemeente heeft dit gedaan en de onderbouwing geleverd via een gebiedsvisie. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied is hierin weergegeven en gekoppeld aan een evaluatie van de geurbelasting van het gebied.

4.4 Uitgangspunten opbouw verbeelding en regels

Het beleid van verschillende overheden en de actuele situatie heeft geleid tot een nadere indeling in gebiedsbestemmingen en detailbestemmingen. Deze is in overeenstemming met de SVBP (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) 2008 opgesteld. Deze bestemmingen en aanduidingen worden doorvertaald in de verbeelding en de planregels.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden.

De planregels worden opgebouwd aan de hand van inleidende regels (begrippen, wijze van meten), bestemmingsregels (bestemmingen, aanduidingen en dubbelbestemmingen), algemene regels (anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels) en overgangs- en slotregels.

In algemene zin zijn omgevingsvergunningen voor aanleggen gekoppeld aan ingrepen in de onderste laag (bodem, water, et cetera). Deze omgevingsvergunning voor aanleggen zullen worden ingezet om de landschappelijke kwaliteiten, natuurwaarden en hydrologische en archeologische waarden te beschermen en te behouden.

4.4.1 Gebiedsbestemmingen

Agrarisch

Deze bestemming is toegekend vanwege de overwegend agrarische functie van de gronden gelegen binnen deze bestemming. Een agrarisch bedrijf is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van vee op of met gebruikmaking van de open grond daaronder niet begrepen bosbouw. Naast de agrarische functie laat deze bestemming ook ondergeschikt extensief recreatief medegebruik toe.

Agrarisch met waarden – natuur- en landschap

Deze bestemming betreft enkele verspreide landbouwgebieden in en aansluitend op bos- en natuurgebieden, die worden gekenmerkt door de agrarische functie en de aanwezigheid van kwetsbare (actuele) natuurwaarden en van landschapswaarden. Hierbij dient gedacht te worden aan soorten zoals amfibieën en planten.

Natuur

Deze bestemming betreft de gronden die een onderdeel vormen van grotere bos- en natuurcomplexen die veelal onderdeel zijn van de ecologische hoofdstructuur, maar in tegenstelling tot de bestemming 'Bos' niet alleen bestaan uit bos, maar ook uit grasland-, heide- en moerasvegetaties. Meer dan in bosgebieden ligt hier het primaire doel bij natuurbeheer. De natuurgebieden zijn begrensd op basis van luchtfoto's, topografische gegevens, provinciale vegetatiekarteringen en gronden die reeds in bezit zijn van natuurbeherende instanties.

4.4.2 Detailbestemmingen

Agrarisch (met bouwvlak)

Deze bestemming wordt toegekend aan het agrarisch bouwvlak binnen de agrarische gebiedsbestemming. Een agrarisch bedrijf is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van vee op of met gebruikmaking van de open grond daaronder niet begrepen bosbouw. Gestreefd wordt naar concentratie van de bebouwing op het bouwvlak.

Bedrijf

Deze bestemming is toegekend vanwege de bestaande bedrijvigheid op deze gronden. Het betreft hier bedrijvigheid, anders dan agrarische bedrijvigheid ofwel niet-agrarische bedrijvigheid waaronder semi-agrarische bedrijvigheid. De verschillende bedrijfstvormen zijn in één detailbestemming geregeld. In de regels is een tabel opgenomen waarin de bedrijfsdoeleinden per adres zijn gespecificeerd.

Bedrijf – Nutsvoorziening

Binnen deze bestemming zijn de in het plangebied voorkomende nutsbedrijven en nutsvoorzieningen opgenomen. Het betreft de volgende soort nutsbedrijven en/of nutsvoorzieningen: meet- en regelstation, afsluiterschema, transformatorstation en/of antennemast.

Gemengd kasteel

Binnen deze bestemming is het in het plangebied gelegen kasteel Reijmersbeek opgenomen. Hierin zijn de functies wonen en maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Horeca

Deze bestemming is toegekend aan gebouwen en gronden die een horecafunctie hebben. Binnen het plangebied is één horecabedrijf gevestigd aan de Oensel 10.

Maatschappelijk

Deze bestemming is toegekend aan gebouwen en gronden die een maatschappelijke functie hebben. Binnen het plangebied zijn enkele maatschappelijke functies aanwezig (o.a. de Joodse begraafplaats).

Recreatie en Recreatie - Volkstuinen

Deze bestemming is toegekend aan gronden die een recreatieve functie hebben (verblijfsrecreatie en dagrecreatie). Binnen het plangebied zijn verschillende recreatieve functies aanwezig. Het gaat om terreinen die de bestemming recreatieve doeleinden hebben gekregen. Ook de hier aanwezige voorzieningen vallen binnen de 'recreatieve doeleinden'. De volkstuinen hebben de bestemming Recreatie – Volkstuinen gekregen.

Sport

Deze bestemming heeft betrekking op diverse in het buitengebied gelegen sportvoorzieningen. Het gaat hier b.v. om een ruitersportterrein, manege, hondensportterrein en handboog-sportterrein.

Verkeer en Verkeer - Railverkeer

Deze bestemming betreft de in het plangebied aanwezige wegen. Er is als volgt een onderverdeling gemaakt: de wegen zijn bestemd als Verkeer en de spoorweg als Verkeer – Railverkeer.

Water en Water - Natuur

Deze bestemming is toegekend aan al het binnen het plangebied aanwezige open water met uitzondering van vaarwegen. Het water is als zodanig bestemd en vervult vaak meerdere functies (waterberging, recreatie, natuur). Grote leggerwaterlopen (o.a. grote beken) en waterbuifers binnen het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Water'. De waardevolle beken, welke onderdeel uitmaken van de Natura 2000 gebieden zijn bestemd als Water – Natuur.

Wonen

Deze bestemming betreft de verschillende burgerwoningen binnen het plangebied, niet zijnde (agrarische) bedrijfswoningen. Het betreft hier het hoofdgebouw en eventueel aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen. Voormalige agrarische bedrijven hebben tevens een woonbestemming gekregen met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen – vrijkomende agrarische bebouwing'.

4.4.3 Dubbelbestemmingen

Leiding (diverse)

Deze (dubbel)bestemming betreft de binnen het plangebied aanwezige (hoofdtransport) leidingen. Deze leidingen zijn overeenkomstig hun bestaande situatie bestemd en als zodanig beschermd. Denk b.v. aan een hoge druk ruwe olietransportleiding, hoge druk olieproducten-transportleiding, aardgastransportleiding, rioolwatertransportleiding en een hoogspanningsleiding 150.

Waarde – Archeologie

De voor Waarde – Archeologie 1 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van aanwezige specifieke archeologische waarden (gebieden van (zeer hoge) archeologische waarde), (middel)hoge archeologische (verwachtings)waarden (gebieden van (hoge) archeologische waarde of met hoge verwachtingswaarde. Deze archeologische waarden zijn beschermd door middel van een omgevingsvergunningstelsel. Hierin zijn regels opgenomen voor wat betreft het uitbreiden van bebouwingsmogelijkheden en ingrepen in de bodem.

4.5 Bodem-, water-, natuur- en milieuaspecten

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan.

4.5.1 Bodem

Wet bodembescherming

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water)bodem, zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd. Voor zover bekend liggen er geen grote bodemverontreinigingen/ bodemsaneringen binnen het plangebied.

Besluit bodemkwaliteit

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren.

Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. Het besluit heeft talen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof, maar vallen niet onder dit besluit.

Voor grond en baggerspecie in oppervlaktewater en op landbodems gelden afzonderlijke regels, die ook in het Besluit bodemkwaliteit zijn opgenomen; in tegenstelling tot bouwstoffen kunnen ze weer definitief deel gaan uitmaken van de bodem.

Relatie Wbb en Woningwet (Ww)

Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Wbb (2006) is ook artikel 52a van de Woningwet gewijzigd: Als er ontwikkelingen zijn voorzien die gericht zijn op het verblijf van mensen in een gebied en de bodem blijkt verontreinigd te zijn of er bestaat een redelijk vermoeden dat sprake is van een geval van ernstige verontreiniging, dan geldt een aanhoudingsplicht. De aanhouding duurt totdat het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan, dan wel dat het heeft vastgesteld dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is.

Er geldt alleen een bodemonderzoekspllicht voor bouwwerken waarvoor een reguliere omgevingsvergunning is vereist. Een omgevingsvergunning wordt niet eerder afgegeven dan nadat uit onderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Conclusie

Bij een ontwikkeling waarbij de functie niet veranderd of niet gevoeliger wordt, is in eerste instantie geen bodemonderzoek nodig, tenzij de locatie als 'verdacht' is aanmerkt. Indien een wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast voor het mogelijk maken van een gevoeligere functie, zal er bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. In ieder geval dient in het kader van een omgevingsvergunning met het recht tot bouwen een schone grondverklaring (op basis van bodemonderzoek) te worden afgegeven.

Aangezien de verplichting tot het, in voorkomende gevallen, uitvoeren van een bodemonderzoek al op een goede wijze in bestaande wet- en regelgeving verankerd is, die 'naast' het bestemmingsplan Buitengebied geldt, is in dit plan niet nogmaals specifiek beleid ten aanzien van de bescherming van de bodem(kwaliteit) opgenomen.

4.5.2 Water

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven dat verantwoording moet worden afgelegd over wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het waterschap Roer en Overmaas, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en -kwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd met de waterbeheerders over deze waterparagraaf. Het concept van deze paragraaf zal voor reactie worden voorgelegd aan de waterbeheerder.

Watersysteem en waterketen

Het grondwatersysteem omvat infiltratiegebieden, intermediaire gebieden en kwelgebieden. De gemeente kent enkele deels verdroogde gebieden. Het oppervlaktewatersysteem omvat hoofdwaterlopen met diverse beken als belangrijkste element en daarnaast haarvaten in de vorm van greppels en kleinere sloten. Verder kent het plangebied open wateren, in de vorm van plassen en vennen/poelen. Voor de waterketen zijn de volgende onderdelen ruimtelijk relevant: hoofdleidingen voor afvalwater en eventueel aanwezige RWZI of andere zuiveringen.

Waterbeleid en waterbeheer

Het waterbeleid is vastgelegd in het provinciaal waterhuishoudingsplan en het waterbeheerplan van het waterschap Roer en Overmaas. In het waterhuishoudingsplan staat het provinciaal waterbeleid uitgewerkt (onder andere voor wat betreft het grondwaterbeheer). In het waterbeheerplan van het waterschap staat het waterbeleid van deze (oppervlakte)waterbeheerder binnen het betrokken stroomgebied. Genoemd beleid is actief betrokken bij dit plan.

Water in het plan

Het waterbeleid en het watersysteem vormen uitgangspunt voor voorliggend plan, onder andere via de doorvertaling van de aanwezige (water)functies. Bij de situering van bestemmingen is rekening gehouden met het aspect water. Alle grotere waterlopen, zoals de beken zijn positief bestemd als water. Het beleid inzake waterberging, waterbuffering en verdrogingsbestrijding is eveneens actief doorvertaald. Verder is van belang te melden dat bestaande regelgeving van provincie en waterschap, zoals vigerende water- en milieuverordeningen, de keur(en), de legger en eventueel peilbesluit(en) een separaat toetsingskader vormen.

De keur van het waterschap Roer en Overmaas bevat onder andere bepalingen ten behoeve van de bescherming en het beheer en onderhoud van watergangen en oppervlaktewater. Het gaat hier om activiteiten binnen 4-5 m van de insteek van watergangen.

In het plan zijn geen bepalingen opgenomen die dubbelop zijn, dan wel indruisen tegen deze regelgeving. Normale waterstaatskundige werkzaamheden zijn uitgesloten van een omgevingsvergunningplicht.

Watertoets en wateradvies

Het waterschap Roer en Overmaas is actief betrokken bij de planvorming van dit plan. De gemeente heeft actief info opgevraagd bij het waterschap. Het waterschap maakt verder deel uit van de klankbordgroep.

4.5.3 Geluid**Wet geluidhinder**

In de Wet geluidhinder (Wgh) (2007) is bepaald dat indien met het bestemmingsplan nieuwbouw van woningen en/of andere geluidgevoelige objecten mogelijk wordt gemaakt, de van belang zijnde geluidhinderaspecten moeten worden onderzocht. De verschillende uitvoeringsbesluiten van de Wet geluidhinder zijn geregeld in het Besluit geluidhinder.

In de Wet geluidhinder zijn regels en procedures beschreven ten aanzien van de maximaal toelaatbare geluidbelasting op de gevels van een geluidsgevoelige bestemming. Onder een geluidsgevoelige bestemming worden woningen, scholen en gebouwen voor de gezondheidszorg verstaan, met uitzondering van artspraktijken.

De maximale geluidbelasting bedraagt 48 dB. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere grenswaarde aanvragen.

Deze hogere grenswaarde is afhankelijk van de omgeving: binnenstedelijk maximaal 63 dB en buitenstedelijk maximaal 58 dB. De voorkeur is om de voorkeurswaarde van 48 dB niet te overschrijden.

Conclusie

Voor een functiewijziging naar een geluidsgevoelige functie/bestemming moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek dat bij het betreffende plan wordt uitgevoerd, moet inzicht geven in de maximale geluidbelasting en de mogelijk te treffen geluidsreducerende maatregelen. Op grond van dat plan en onderzoek wordt, indien noodzakelijk en (stedenbouwkundig) gewenst, een hogere waarde vastgesteld.

Voor nieuwe burgerwoningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bij boerderijsplitting zal een akoestisch onderzoek moeten aantonen dat aan de grenswaarden kan worden voldaan, dan wel dat een hogere grenswaarde is verkregen.

In het bestemmingsplan Buitengebied worden verder geen nieuwe geluidsgevoelige functies/bestemmingen (direct of indirect) mogelijk gemaakt worden. Een akoestisch onderzoek is in het kader van dit plan niet noodzakelijk.

4.5.4 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling van maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau, die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van het NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO_2 en PM_{10} van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ aangepast. Het tijdstip waarop aan de normen voor PM_{10} moest worden voldaan was voor Nederland 11 juni 2011. Het tijdstip waarop aan de normen voor NO_2 moet worden voldaan is voor Nederland 1 januari 2015.

Naast de introductie van het NSL, is de invoering van het begrip 'niet in betekende mate bijdrage' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit, als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 als PM_{10} niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (3% van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project dat NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling wordt aangemerkt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Conclusie

Bij nieuwe ontwikkelingen mag de luchtkwaliteit ter plaatse niet verslechteren. Kleine ontwikkelingen die niet leiden tot een relatief grote toename van het wegverkeer, kunnen worden aangemerkt als ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdrage aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die niet als een NIBM-project zijn aan te merken. Derhalve hoeft voor het bestemmingsplan buitengebied geen luchtkwaliteitonderzoek plaats te vinden. Bij ontwikkelingen die via een wijzigingsbevoegdheid worden mogelijk gemaakt, zal bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid getoetst worden aan de Wet luchtkwaliteit. De ontwikkelingen in het plan kunnen als NIBM worden beschouwd, zodat de luchtkwaliteit geen belemmering oplevert voor de mogelijke ontwikkelingen in het plan. Omdat daarnaast de achtergrondconcentraties laag zijn en in de toekomst nog lager zullen zijn, bestaan er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dan ook geen belemmeringen.

4.5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden. In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden.

Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10^{-5} per jaar als grenswaarde gehanteerd, 10^{-6} per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Een richtwaarde is daarbij niet van toepassing.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm.

Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 mei 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Voor het binnen het plangebied tankstation is voor de veiligheidszone LPG het bestemmingsplan een aanduiding opgenomen met daarbij een beschermende regeling.

Daarnaast zijn in het plangebied diverse kleinere propaantanks gelegen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor en water

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is neergelegd in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (Stc. 137, 2008). Deze circulaire kan worden beschouwd als voorloper van een eventuele wettelijke verankering van de risiconormen en is geldig tot uiterlijk 31 juli 2012. Wanneer de nieuwe wetgeving van kracht is wordt de circulaire ingetrokken.

Binnen het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied zijn een tweetal routes voor het transport van gevaarlijke stoffen aanwezig (provinciale weg en rijksweg A76 en A79). Bij de ontwikkeling van plannen rond deze wegen moet met de aanwezigheid van externe veiligheidsrisico's rekening worden gehouden en dienen de vereiste afstanden tot kwetsbare bestemmingen te worden aangehouden.

De veiligheidszone PR 10⁶ van de A76 en A79 bedraagt 0 meter. Er is dus geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour buiten de weg. Wel is het invloedsgebied GR van 5000 meter voor de A76 en 900 meter voor de A79 over het plangebied gelegen. Voor een zone van 200 m uit de weg geldt een volledige verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR) en dient bij nieuwe ontwikkelingen een berekening van het groepsrisico uitgevoerd te worden.

Voor het gebied buiten de 200 m is een berekening van het groepsrisico overbodig. De verantwoordingsplicht in deze situaties omvat uitsluitend de beschouwing en verantwoording van de gevolgen van het voorgenomen besluit voor de mogelijkheden voor de rampbestrijding en de zelfredzaamheid van de mensen in dit invloedsgebied.

De toename van het aantal transporten van gevaarlijke stoffen in de toekomstige vervoerssituatie ten opzichte van de huidige vervoerssituatie is zo marginaal dat het groepsrisico niet toeneemt. Er is geen overschrijding van de oriëntatiewaarde.

De spoorlijn Maastricht - Heerlen is geen baanvak waarop transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Binnen het plangebied zijn geen open wateren aanwezig waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In het plangebied lopen enkele risicovolle leidingen. Het betreffen de volgende gastransportleidingen van de Gasunie:

- A-520, 24", 66,2 bar,
- A-534, 36", 66,2 bar,
- A-578, 36", 66,2 bar,
- A-645, 36", 66,2 bar,
- Z-503-01, 12", 40 bar,
- Z-503-13, 4", 40 bar.

Bij het beoordelen van de consequenties voor het PR en GR zijn is gebruik gemaakt van de in 2011 en 2012 uitgevoerde inventarisatie naar knelpunten tengevolge van de aanwezigheid van gastransportleidingen van de Gasunie binnen de gemeente Nuth. Een en ander naar aanleiding van het feit dat de aardgasleidingen per 1 januari 2011 onder het BEVB vallen. Uit deze inventarisatie zijn blijkens een briefrapportage van 24 april 2012 van de Gasunie geen knelpunten naar voren gekomen. Deze zijn derhalve ook in het buitengebied niet aanwezig. Nu in het bestemmingsplan Buitengebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden, maar alleen de bestaande situatie van een actuele regeling wordt voorzien, mag worden aangenomen dat het ontbreken van knelpunten, zoals uit de uitgevoerde inventarisatie naar voren kwam, voldoende is om de risico's te verantwoorden. In principe moet ook voor een conserverend plan een groepsrisicoberekening gemaakt worden, maar daarvan kan in dit geval, gelet op het voorgaande, af worden gezien. Gelet op het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen en het ontbreken van knelpunten binnen het invloedsgebied, is geen verantwoording voor het GR aan de orde.

Op 12 oktober 2012 is de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld door de Minister van Infrastructuur en Milieu in overeenstemming met de Minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. In de Structuurvisie Buisleidingen zijn leidingstroken aangewezen waar nieuwe buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen over lange afstand kunnen worden gelegd. Deze stroken sluiten – waar mogelijk – aan bij reeds bestaande leidingen. De juridische doorwerking van de Structuurvisie zal door het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) worden verzekerd. Beoogd is om in het Barro de verplichting op te nemen voor het bevoegd gezag om bij de opstelling of aanpassing van bestemmingsplannen of inpassingsplannen de voor buisleidingtransport vrij te houden stroken in acht te nemen. Het gaat hierbij om vrijwaren en niet om bestemmen. Op dit moment is de juridische doorwerking van de Structuurvisie echter nog niet door het Barro verzekerd. Het is dus nog onduidelijk welke exacte regeling voor de leidingenstrook in het bestemmingsplan moet worden opgenomen. De leidingstrook is dus nog niet in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen.

Tevens is aan de westgrens van het plangebied een DPO-leiding van Defensie gelegen. Het betreft een leiding met een diameter van ca 10 inch en een maximale werkdruk van 80 bar. Deze leiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour van 10-6. De leiding is buiten gebruik gesteld.

Wel is de leiding op de verbeelding opgenomen, zodat ingeval er een ontwikkeling plaatsvindt op of nabij de leiding initiatiefnemers op de hoogte zijn van de ligging van deze leiding. Aan weerszijden van deze leiding dient een vrijwaringszone van 10 meter

Voor de hoogspanningsleidingen geldt geen verantwoordingsplicht voor het GR.

Conclusie

Omdat sprake is van een conserverend plan en het plaatsgebonden en groepsrisico niet toeneemt door ruimtelijke ontwikkelingen, behoeft er op grond van de circulaire „Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen” geen verdere verantwoordingsplicht afgelegd te worden. Daarnaast bestaat voor de overige aspecten vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen belemmeringen.

4.5.6 Bedrijven en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering, die uitgaat van richtinggevend afstand tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemitigeerd worden afgeweken.

Verreweg het grootste deel van de niet-agrarische bedrijven en agrarisch aanverwante bedrijven in het plangebied valt in categorie 1 en 2, de weinig hinderveroorzakende bedrijven. De bedrijven in een hogere milieucategorie hebben een specifieke bestemming gekregen. In de relevante wijzigingsbevoegdheden is als randvoorwaarde opgenomen dat de bouw van een geluidgevoelig object (zoals bedoeld in de Wet Geluidhinder) en geurgevoelig object (zoals aangehaald b.v. in de NeR en bij diverse jurisprudentie) geen belemmering mag vormen voor de bedrijfsvoering van naastgelegen bedrijven.

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor milieuvergunningen waarbij sprake is van geurhinder door dierenverblijven van veehouderijen.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het zogenaamde 'verspreidingsmodel'. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. Bij gemeentelijke verordening kunnen gemeenten afwijken van de wettelijke normen. De gemeente Nuth heeft geen eigen geurverordening. Voor het plangebied zijn derhalve de landelijke normen van kracht.

Geur

Voor een functiewijziging naar een geurgevoelige functie/bestemming moet worden aangegeven dat de betreffende functie niet binnen de geurcontouren van relevante (agrarische) bedrijven of andersoortige instellingen (bijvoorbeeld rioolwaterzuiveringsinstallaties) ligt.

Zonering

In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen gezondeerde bedrijventerreinen gelegen die van invloed zijn op het plangebied.

4.5.7 Natuurparagraaf/Natuurtoets

Ruimtelijke plannen moeten expliciet rekening houden met aanwezige natuurwaarden. Deze zijn als zodanig vastgelegd in Europees beleid, rijksbeleid en provinciaal beleid. Hierna wordt aangegeven hoe er in dit plan rekening is gehouden met ecologische structuren, belangrijke gebieden en belangrijke soorten. De beschikbare informatie van de provincie (provinciaal landschapsonderzoek) en terreinbeherende instanties is actief betrokken bij dit plan.

4.5.7.1 Bescherming ecologische structuren (EHS)

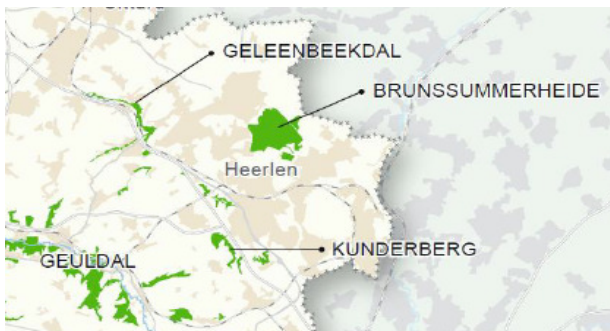
Actuele natuur- en landschapswaarden zijn als zodanig beschermd. De provinciale EHS, zoals opgenomen in het provinciaal beleid, vormt hiervoor de leidraad. Bescherming van de ecologische waarden van de EHS gebeurt via een gerichte gebiedsbestemming en een aanduiding van aanwezige waarden.

4.5.7.2 Bescherming gebieden (Natura 2000, Voortoets Natuurbeschermingswet)**Algemeen**

De gebiedenbescherming is primair geregeld via de Natuurbeschermingswet 1998 (NB wet). De reeds beschermde natuurmonumenten en de Natura 2000-gebieden worden via deze wet beschermd. De Natura 2000-gebieden genieten een bijzondere bescherming. Voor nieuwe ontwikkelingen in de omgeving van deze gebieden zal getoetst moeten worden op (mogelijke) negatieve effecten op de natuurwaarden (een zogenaamde voortoets).

Natura 2000 gebieden

In en in de directe omgeving van het plangebied ligt een viertal Natura 2000 gebieden: het Geleenbeekdal, het Geuldal, de Brunssummerheide en Kunderberg.



De Natura 2000 - gebieden in (Geleenbeekdal) en in de directe omgeving (Brunssummerheide, Kunderberg en Geuldal) van het plangebied

Geleenbeekdal

De Geleenbeek is een zijstroom van de Maas, die langs de noordrand van het Mergel-land loopt. Het reliëfrijke beekdal wordt gevoed met kalkrijk kwelwater waardoor hier bijzonder soortenrijke broekbossen, elzen-essenbossen en natte graslanden worden aangetroffen, met daarin een van de grootste populaties in ons land van de Zeggekorf-slak (*Vertigo moulinsiana*). De Moeraszegge (*Carex acutiformis*) biedt een ideaal leef-gebied aan deze Zeggekorfslak, die in ons land in het Geleenbeekdal en het Kathager-broek - zijn belangrijkste bolwerk heeft. De forse zeggen groeien in dit kleinschalige ter-rein zowel in het broekbos als in het als hooiland beheerde kalkmoeras.

Geuldal

Het Geuldal is met een oppervlakte van meer dan 2.500 ha niet alleen een van de grootste, maar ook een van de meest gevarieerde N2000 gebieden in ons land. Het fundament van het gebied bestaat uit een geleidelijk naar het ZO oplopend plateau, waarin door de Geul en haar zijtakken diepe, reliëfrijke dalen zijn ingesneden. Hierdoor komt een grote verscheidenheid aan geologische formaties aan de oppervlakte, die wordt weerspiegeld in een diversiteit aan graslanden, bosgemeenschappen en andere begroeiingen. IJsvogel, Vale vleermuis, Beekdonderpad, Geelbuikvuurpad en Hazelmuis zijn enkele van de bijzondere diersoorten die in dit gebied worden aangetroffen.

Brunssummerheide

De Brunssummerheide is een geaccidenteerd heide- en bosgebied in de oostelijke mijnstreek van Limburg. De droge heide is deels gelegen op zilverzand, een uiterst voedselarm substraat. Uniek in ons land zijn ook de door stroomveentjes met hoog-veenbegroeiing in het brongebied van de Rode Beek en op de Brandenberg en twee hellingveentjes op plekken waar aardbreuken liggen.

Kunderberg

De Kunderberg omvat een reeks hellingen op de noordelijke flanken van het Plateau van Ubachsberg, dat verder wordt beheerst door grootschalige akkerbouw. Behalve de Kunderberg zelf betreft dit de Welterberg, Gulickerberg, Schelsberg, Putberg en Keverberg. Op de hellingen komen diverse vormen kalkgrasland voor, met een grote botanische en faunistische rijkdom, in wisseling met holle wegen, kalkbossen en kalkkalkers.

Voor een nadere specifieke beschrijving van de gebieden en hun instandhoudingsdoelstellingen wordt verwezen naar bijlage 4.

Voortoets Natuurbeschermingswet

Voor dit bestemmingsplan is een voortoets Natuurbeschermingswet opgesteld met een Stikstof-berekening vanuit alle veehouderijen en paardenhouderijen binnen de gemeente. De voortoets is als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen. In de voortoets is met name naar verzuring/vermesting gekeken en naar verdroging.

De conclusie uit de voortoets luidt dat er voor de meeste aspecten geen negatieve effecten te verwachten zijn voor de Natura 2000 gebieden. Van veel ontwikkelingen die rechtstreeks door het bestemmingsplan buitengebied mogelijk worden gemaakt, is te verwachten dat ze geen negatief effect zullen hebben op de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden. Er zijn ook geen ontwikkelingen aan te wijzen die op zichzelf of in combinatie (cumulatief) mogelijk kunnen leiden tot verstoring van vogelsoorten en daarom vergunningplichtig zijn in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998.

Op het vlak van verzuring/vermesting en verdroging is specifiek ingezoomd. Vanuit het thema verzuring/vermesting zijn er geen significant negatieve effecten te verwachten als je rekening houdt met één bouwlaag, extra voorwaarden voor uitbreiding en extra voorwaarden voor benutting bestaand bouwvlak bij alle piekbelasters. Hierdoor bedraagt de extra depositie 0,8 % van de kritische waarde (+10-15 mol/ha/Jr t.o.v. 1100-1900 mol/ha/Jr). Een waarde onder de 1 % wordt als niet significant beschouwd. De belasting op het meest kwetsbare gebied (Kathagerbroek) is het kleinst. Vanuit het thema verdroging kan vermeld worden dat binnen de bestemmingen Natuur, Agrarisch met Waarden – Natuur- en landschapswaarden en Ecologische Hoofdstructuur een omgevingsvergunningplicht geldt voor alle evt. ontwaterende maatregelen.

Op basis van de voorgaande conclusie is het bestemmingsplan op enkele onderdelen aangescherpt, zodat de diverse Natura 2000 gebieden beter beschermd zullen worden. Voor een aantal locaties is bijvoorbeeld een maximum bebouwingspercentage opgenomen waarmee de bouw mogelijkheden ingeperkt worden. Op deze wijze wil de gemeente een zorgvuldige afstemming plegen tussen het ruimtelijk beleid en het natuurbeleid (Natuurbeschermingswet), zowel in generieke zin (vastleggen één bouwlaag en koppeling wijziging bouwvlak met NB-Wet) als in specifiek opzicht (strakke vastlegging piekbelasters via strak bouwvlak of bebouwingspercentage).

4.5.7.3 Bescherming soorten (Flora- en faunawet)

De soortenbescherming is primair geregeld via de Flora- en faunawet. Deze wet voorziet in de bescherming van in het wild voorkomende inheemse plant- en diersoorten. Deze wet kent een algemene zorgplicht met verbodsbepalingen, gedragscodes en ontheffingen. Voor beschermde soorten is behoud van hun leefgebied van levensbelang. De bescherming van soorten vindt waar nodig plaats via aanduidingen bij de verschillende gebiedsbestemmingen

4.5.7.4 Bescherming/Ontwikkeling landschap (Landschapsvisie Zuid-Limburg)

De landschapsvisie Zuid-Limburg beschrijft hoe bijzondere kwaliteiten van het Zuid-Limburgse landschap versterkt kunnen worden. In deze visie zijn voorstellen uitgewerkt als basis voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. De provincie geeft hiermee invulling aan de begrippen "behoud door ontwikkeling" en "bescherming van de kernkwaliteiten" zoals deze voor het nationaal landschap Zuid-Limburg zijn geformuleerd. Het is een groen raamwerk, bestaande uit dalen, steile hellingen en beplantingen rondom de dorpen. Dat raamwerk accentueert de natuurlijke en cultuurhistorische structuur van het landschap, biedt ruimte voor natuurontwikkeling en recreatie en verschaft de cultuurhistorische objecten een duurzaam ruimtelijk kader. Deze visie dient benut te worden voor het LKM.

4.5.8 Milieueffectrapportage

Het beleidskader voor de milieueffectrapportage wordt gevormd door de Europese Vogelrichtlijn (VR), de Europese Habitatrichtlijn (HR), de Natuurbeschermingswet en de Wet Milieubeheer (Besluit Milieu-Effectrapportage). Een Plan-MER plicht geldt:

1. Als een plan kaders stelt voor activiteiten in het plangebied waarvoor volgens de Wet Milieubeheer een besluit m.e.r.(-beoordeling) verplicht is. Dit hangt b.v. af van de groeimogelijkheden van de intensieve veehouderij en melkveehouderij.
2. Als een plan mogelijk significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden heeft (in uw situatie het Geleenbeekdal). Dit moet blijken uit een voortoets op basis van de Natuurbeschermingswet (Nb-wet). Deze voortoets moet de vraag beantwoorden of genoemde effecten te verwachten zijn vanuit het plan op het N2000-gebied.

Op basis van een voortoets zijn geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden te verwachten. Bestaande bos- en natuurgebieden worden als zodanig beschermd en er worden geen grote uitbreidingen geregeld voor landbouw (intensieve veehouderij en melkveehouderij) en recreatie. Ook worden er geen andere activiteiten in het plangebied geregeld waarvoor volgens de Wet Milieubeheer een besluit m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is. Het opstellen van een milieueffectrapportage is dan ook niet noodzakelijk.

4.6 Nieuwe ontwikkelingen

Het bestemmingsplan Buitengebied betreft in principe een conserverend bestemmingsplan, dat in hoofdlijnen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt en waarin de bestaande situatie van een actuele bestemmingsregeling wordt voorzien. Er zijn echter concrete (bedrijfs)ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen, zoals Wissengracht 65 (realisatie van een nieuwe bedrijfsloods en kamperen bij de boer), Wissengracht 45 (realisatie van een rijbak; uniek geval), Kersboomkensweg 66 (realisatie van een rijhal) en Kleverstraat 14 (realisatie bedrijfsloods). De ontwikkelingsplannen zijn in bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd en worden separaat aan de Limburgse Kwaliteitscommissie voorgelegd.

5 Uitvoerbaarheid bestemmingsplan

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is door middel van een zorgvuldig proces en de wettelijke procedure tot stand gekomen. In het kader daarvan wordt in voorliggende paragraaf specifiek op de resultaten van dit proces en deze procedure ingegaan.

Totstandkoming plan (planproces)

Bij de totstandkoming van voorliggend Bestemmingsplan Buitengebied is ambtelijk een breed samengestelde projectroep actief betrokken. Op ijkmomenten heeft deze groep het plan bestudeerd, becommentarieerd en besproken. Ook maatschappelijk is het plan meerdere keren besproken in een breed samengestelde klankbordgroep.

Terinzagelegging (vooroverleg- en inspraakreacties)

De nota inspraak en vooroverleg geeft de resultaten weer van de voorontwerpprocedure die is gehouden voor het voorontwerpbestemmingsplan buitengebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan buitengebied heeft met ingang van 27 september 2012 gedurende een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar reactie kenbaar te maken. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan in Nuth en omstreken op de gemeentelijke website. Gedurende bovengenoemde termijn is van 106 insprekers één of meerdere reacties ontvangen. Enkele zienswijzen zijn buiten de officiële termijn van 6 weken ingediend. De nota inspraak en vooroverleg is als bijlage 5 bij de toelichting opgenomen.

Tervisielegging (zienswijzen)

De nota zienswijzen geeft de resultaten weer van de ontwerpprocedure die is gehouden voor het voorontwerpbestemmingsplan buitengebied. Het ontwerp van het bestemmingsplan buitengebied heeft met ingang van 14 maart 2013 gedurende een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar reactie kenbaar te maken. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan in het lokale weekblad 'Nuth en omstreken' en op de gemeentelijke website. Gedurende bovengenoemde termijn zijn 75 zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn binnen de officiële termijn van 6 weken ingediend en zijn daarmee ontvankelijk verklaard.

Vaststelling (door de gemeenteraad)

Met de vaststelling van het plan begint de afronding van het definitieve product. Het bestemmingsplan moet worden vastgesteld door de gemeenteraad. Hiertoe neemt zij een raadsbesluit op basis van een raadsvoorstel. Mensen, die een zienswijze hebben ingediend kunnen in beroep bij de Raad van State. Dit geldt ook voor mensen, die bezwaar hebben tegen een belangrijke wijziging van het plan.

Door het zorgvuldig doorlopen van bovenvermeld planproces en bovenvermelde planprocedure wordt de maatschappelijke haalbaarheid van voorliggend bestemmingsplan voldoende geborgd.

Bestuurlijke lus

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 10 december 2014 uitspraak gedaan inzake de ingestelde beroepen tegen het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Nuth. Van de zes ingestelde beroepen is er één niet-ontvankelijk verklaard, drie zijn ongegrond verklaard, één beroep is gegrond verklaard en voor één beroep is een bestuurlijke lus opgedragen. Dat wil zeggen dat het betreffende onderdeel wordt aangepast met inachtneming van de uitspraak en dat deze aanpassing vervolgens wordt medegedeeld aan onder andere de Raad van State. Voor deze aanpassing staat een termijn van 16 weken.

Bongard 7 is een voormalige boerderij welke met een vergunning gewijzigd is in een woning. Bij de woning hoort een loods van 400 m². De woning en de loods gelegen achter het pand Bongard 7 hebben in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied conform de verleende vergunning, de bestemming "Wonen" gekregen met een aanduiding "vrijkomende agrarische bebouwing,(VAB)". De Afdeling bestuursrechtspraak geeft aan dat een loods met een dergelijk omvang past bij een VAB, daarnaast zijn ook de regels van de bestemming "Wonen" van toepassing. De daarbij horende bijgebouwenregeling geeft aan dat er maximaal 100m² aan bijgebouwen aanwezig mag zijn. Hoewel een "Aanduiding" een aanvulling is op de bestemming is de Afdeling toch van mening dat er onduidelijkheid kan ontstaan over wat nu geldt en dit is in strijd met de rechtszekerheid. Zij heeft de gemeente middels een bestuurlijke lus opgedragen voor dit onderdeel binnen 16 weken een nieuw besluit te nemen en dit aan alle partijen mede te delen en bekend te maken.

Om onduidelijkheid te voorkomen is er voor gekozen om de aanduiding bijbouwvlak te laten vervallen. Hierbij is overwogen dat Bongard 7 in de vorm van de bovengenoemde loods voldoende "bijgebouwen" heeft. Daarnaast speelt nog een rol dat de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) mogelijkheden biedt om vergunningsvrij nog beperkt bijgebouwen op te richten.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Sinds de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn gemeenten verplicht een exploitatieplan op te stellen indien één of meer nieuwe bouwplannen in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Exploitatieplan

Een exploitatieplan is alleen nodig, als er sprake is van (extra/nieuwe) bouwplannen conform artikel 6.2.1 Bro en als er kosten zijn, zoals genoemd in het Bro. Op basis van artikel 6.12 Wro is een gemeente sinds 1 juli 2008 verplicht om een of meerdere exploitatieplan(nen) vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Deze verplichting bestaat niet indien het verhaal van alle kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is, of als op basis van de vigerende bestemming reeds een bouwvergunning voor het opgenomen bouwplan had kunnen worden verleend.

Als eerste dient te worden voldaan aan de definitie van een bouwplan. In artikel 6.2.1 Bro staat omschreven wat wordt bedoeld onder een bouwplan. Hieronder wordt volstaan:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meerdere woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

In een conserverend bestemmingsplan worden geringe bouw mogelijkheden geboden. Er is een beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen meegenomen. In verband hiermede worden met betrokkenen anterieure overeenkomsten (exploitatieovereenkomsten) aangegaan.

Met betrekking tot het kostenverhaal zij het volgende opgemerkt. Uitgangspunt van de bepalingen inzake de grondexploitatie in de Wro vormt de verplichting tot kostenverhaal. Zo mogelijk dienen hierover in de privaatrechtelijke sfeer afspraken te worden gemaakt. Zo niet dan is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Dit bestemmingsplan is hoofdzakelijk een conserverend plan. Daarnaast betreft het een actualisering in verband met nieuw beleid en nieuwe wet- en regelgeving.

Er is een beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen meegenomen. In verband hiermede worden met betrokkenen anterieure overeenkomsten aangegaan. Er worden derhalve reeds onderlinge afspraken gemaakt over het kostenverhaal. Daarnaast is het zo dat de gemeente geen grond inbrengt, grond bouwrijp maakt, nutsvoorzieningen aanlegt of anderszins de openbare ruimte inricht. aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd kan worden, namelijk op basis van een anterieure overeenkomst gekoppeld aan een planwijziging. De gemeente treedt bij evt. wijzigingsplannen wel tijdig in overleg over het verhalen van de kosten die de gemeente wel wenst door te belasten bij grote uitbreidingen en forse functieveranderingen (planwijziging, planschade, landschappelijke inpassing). Hiermee is de economische haalbaarheid van voorliggend bestemmingsplan voldoende geborgd.

Vergunningverlening

Op basis van een vastgesteld bestemmingsplan kan de gemeenten diverse omgevingsvergunningen afgeven voor bouwen, gebruik en andere werkzaamheden. Als een boer of burger iets wilt bouwen, dan moet dat passen binnen de regels van het bestemmingsplan. Past dat niet, dan moet het bestemmingsplan worden herzien; er moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld of een projectbesluit worden genomen.

Binnenplanse afwijking (afwijking, wijziging): Bij de toets aan het bestemmingsplan, wordt eerst gekeken of er in de regels van het bestemmingsplan een mogelijkheid voor afwijking is opgenomen. Dit is de zogenaamde binnenplanse afwijking, artikel 3.6 Wro. Zo bevat het plan afwijkingen (onthefingen) en wijzigingen.

Buitenplanse afwijking: Wanneer het initiatief niet past binnen de regels van het bestemmingsplan, kan ook buitenplans afgeweken worden van de regels van het bestemmingsplan. Hiertoe wordt dan meestal een separaat postzegelbestemmingsplan opgesteld.

Omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing: De Wabo biedt nog een andere afwijkmogelijkheid. Namelijk een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing. Voor welk project een omgevingsvergunning kan worden genomen en voor welk project niet, staat niet opgesomd in de wet. De belangrijkste voorwaarde is dat de omgevingsvergunning moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Deze vergunning moet daarom vergezeld gaan van een zogenaamde goede ruimtelijke onderbouwing. Dit is inhoudelijk te vergelijken met de toelichting van een bestemmingsplan. Zo'n onderbouwing omvat geen regels en ook geen verbeelding (plankaart). Dit komt omdat meestal een omgevingsvergunning wordt genomen voor een bouwplan. Het bouwplan doet dan dienst als regels en verbeelding. De omgevingsvergunning geldt dan ook precies voor dát bouwplan: de hoogte en de plek van het gebouw. De procedure voor de omgevingsvergunning staat omschreven in de Wabo.

Tijdelijke afwijking: Tot slot kan de gemeente een omgevingsvergunning voor een bepaalde termijn verlenen. Stel dat er in verband met de nieuwbouw van een schoolgebouw een tijdelijk noodgebouw moet worden gebouwd, dan kan de gemeente voor een bepaalde termijn hiervoor een omgevingsvergunning verlenen. Nadien moet de toestand weer in de oorspronkelijke staat worden teruggebracht.

Handhaving

In de jurisprudentie is de beginselplicht tot handhaving vastgelegd. Deze plicht houdt in dat ten aanzien van de geconstateerde overtredingen eerst bekeken moet worden of deze binnen een afzienbare termijn kunnen worden gelegaliseerd. De gemeente gaat er op het gebied van de hun bij wet toegewezen taken van uit, dat toezicht en (preventieve) handhaving uiteindelijk zullen leiden tot een betere en betrouwbare dienstverlening voor de eigen inwoners en bedrijven. Zij verliest daarbij echter niet uit het oog dat repressief handhaven soms noodzakelijk zal blijken, maar dat ook dit uiteindelijk leidt tot betrouwbare gemeenten en een beter naleefgedrag van wet- en regelgeving. Handhaving is geen doel op zich, maar op basis van goede prioriteiten is het wel gewenst en ook wettelijk opgedragen. Handhaving wordt gebruikt om te komen tot een verbeterde naleving van wetten en regels.

Bijlage

44933_toelichting Buitengebied Nuth.pdf

Buitengebied Nuth

Status: Vastgesteld
Identificatie: NL.IMRO.0951.Buitengebied2013-VA03
Plantype: gemeentelijke overheid/bestemmingsplan

Regels

Toelichting

Regels

Bijlagen bij regels

Toelichting

Bijlagen bij toelichting

Vaststellingsbesluit

Regels

Bijlagen bij regels

Toelichting

Bijlagen bij toelichting

Vaststellingsbesluit

Regels

Bijlagen bij regels

Toelichting

Bijlagen bij toelichting

Vaststellingsbesluit

Regels

Bijlagen bij regels

Toelichting

Bijlagen bij toelichting

Vaststellingsbesluit

Regels

Bijlagen bij regels

Toelichting

Bijlagen bij toelichting

Vaststellingsbesluit

Besluitdocument

Bijlage bij besluitdocument

Besluittekst

Bijlage bij besluittekst

Voorschriften/Regels

Bijlagen bij de
voorschriften/regels

Toelichting

Bijlagen bij toelichting

Vaststellingsbesluit

Besluitdocument

Bijlage bij besluitdocument

Besluittekst

Bijlage bij besluittekst

Voorschriften/Regels

Bijlagen bij de
voorschriften/regels

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- ambachtelijke en industriële bedrijven zoals genoemd in de 'Tabel Bedrijven' danwel opgenomen in categorie 1 en 2 en 3 van de staat van bedrijfsactiviteiten, alsmede bedrijven die daarmee gelijk te stellen zijn;
- bedrijfswoningen;
- horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- (onverharde) paden, kavelpaden, wegen en parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen, tuinen en erfbeplantingen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede duurzaam bodem- en waterbeheer, tevens wateropvang/-buffering en infiltratie;
- extensief recreatief medegebruik;
- tevens het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- evenementen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen, algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- Er mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming.
- Er mag uitsluitend gebouwd worden binnen het bouwvlak.
- Per bouwvlak zijn bouwwerken ten behoeve van één bedrijf toegestaan. Indien tussen bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven, worden deze aangemerkt als één bouwvlak.
- Herbouw of vervangende nieuwbouw is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', met uitzondering van herbouw als gevolg van een calamiteit.

5.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - De goetshoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 m of meer als dit staat aangegeven in de 'Tabel Bedrijven';
 - De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m of meer als dit staat aangegeven in de 'Tabel Bedrijven'.

5.2.3 Bedrijfswoning en bijgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
 - Een bedrijfswoning uitsluitend mogelijk is op grond van de 'Tabel Bedrijven' waarbij het aangegeven aantal bedrijfswoningen niet mag worden overschreden.
 - De inhoud mag niet meer bedragen dan 800 m³.
 - De goetshoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
 - De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - De afstand tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 20 m.
 - De goetshoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
 - De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
 - De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- De goetshoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken:

- ten behoeve van buitenopslag van goederen, anders dan in verband met het toegelaten gebruik;
- ten behoeve van gebruik van de gronden voor (permanente) buitenopslag van goederen en opslag van brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslag van vuurwerk;
- ten behoeve van gebruik van de opstallen voor detailhandel;
- ten behoeve van gebruik van de opstallen voor horeca.

5.3.2 Ondergeschiedte nevenfuncties, algemeen

1-9-2020

Buitengebied Nuth

Toelichting

Bijlagen bij toelichting

Vaststellingsbesluit

Besluitdocument

Bijlagen bij besluitdocument :

Besluittekst

Bijlage bij besluittekst

Voorschriften/Regels

Bijlagen bij de
voorschriften/regels

Toelichting

Bijlagen bij toelichting

Vaststellingsbesluit

Besluitdocument

Bijlagen bij besluitdocument :

Besluittekst

Bijlage bij besluittekst

Voorschriften/Regels

Bijlagen bij de
voorschriften/regels

Toelichting

Bijlagen bij toelichting

Vaststellingsbesluit

Besluitdocument

Bijlagen bij besluitdocument :

Besluittekst

Bijlage bij besluittekst

Voorschriften/Regels

Bijlagen bij de
voorschriften/regels

Toelichting

Bijlagen bij toelichting

Vaststellingsbesluit

Besluitdocument

Bijlagen bij besluitdocument :

Besluittekst

Bijlage bij besluittekst

Voorschriften/Regels

Bijlagen bij de
voorschriften/regels

Toelichting

Bijlagen bij toelichting

Vaststellingsbesluit

Besluitdocument

Bijlagen bij besluitdocument :

Besluittekst

Bijlage bij besluittekst

Voorschriften/Regels

Bijlagen bij de
voorschriften/regels

- Evenementen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ecologische natuurstructuur' en ter plaatse van de aanduiding 'beekdal'.
- Er mag per terrein per jaar één maal een evenement worden georganiseerd.
- Het parkeren dient op eigen terrein geregeld te worden.
- De evenement moet voldoen aan het gemeentelijk beleid inzake evenementen, horeca en overlast (o.a. APV).
- Er mag geen sprake zijn van aantasting van natuur- en landschapswaarden.
- De duur van een evenement, inclusief op- en afbouwen mag niet meer dan 5 dagen bedragen.

5.3.4 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Binnen deze bestemming zijn de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf toegestaan, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing.
- De activiteit moet worden uitgeoefend door de bewoner zelf.
- Het gebruik mag geen hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving.
- Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.
- Het gebruik mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken en op eigen terrein moet in de parkeerbehoefte worden voorzien overeenkomstig het parkeerbeleid.
- Detailhandel is niet toegestaan.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Gebruik gronden en gebouwen voor nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.3 voor het toestaan van andere dan de in 5.3.2 genoemde nevenfuncties, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De bedrijfsfunctie blijft op het bouwvlak als hoofdfunctie aanwezig.
- Nevenfuncties mogen uitsluitend worden uitgeoefend binnen het bouwvlak tot 50% van de bedrijfsbebouwing. Hierbij zijn de volgende nevenfuncties toegestaan:
 - Semi-agrarisch bedrijf in de vorm van een agrarisch technisch hulpbedrijf en/of agrarisch verwant bedrijf tot een max. oppervlakte van 400 m².
 - Niet-agrarisch bedrijf tot een max. oppervlakte van 400 m².
- De afwijking is noodzakelijk voor de ontwikkeling of verbreding van het bedrijf.
- De bedrijfsfunctie blijft op het bouwvlak als hoofdfunctie aanwezig.
- Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- De afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen/vakken.
- Er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking.
- Buitenopslag ten behoeve van nevenfunctie(s) is niet toegestaan.
- De ontwikkeling voldoet aan de eisen die zijn gesteld in het van toepassing zijnde Limburgs Kwaliteitsmenu. Indien de ontwikkeling op basis van het Kwaliteitsmenu dient bij te dragen aan een verbetering van de omgevingskwaliteit, wordt hiertoe een landschappelijk inrichtingsplan overlegd waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en de andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie. De landschappelijke inpassing dient op basis van het inrichtingsplan te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

5.4.2 Afwijken ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 5.1 onder a voor het vestigen van een ander soort bedrijf dan op basis van de 'Tabel Bedrijven' is toegestaan, onder de volgende voorwaarden

- De opeervlakte bedrijfsbebouwing mag niet worden vergroot.
- Het nieuw te vestigen bedrijf mag naar aard en invloed niet meer milieuhinder voor de omgeving opleveren dan de oorspronkelijk toegestane bedrijfssoort.
- Het toepassen van de ontheffing mag geen onevenredige beperking opleveren van de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- Het nieuw te vestigen bedrijf mag geen grotere publieks- en/of verkeersaantrekkende werking hebben dan de oorspronkelijk toegestane bedrijfssoort.
- Er mag geen uitbreiding van bestaande detailhandel of nieuwvestiging in detailhandel plaatsvinden.
- Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- De afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen/vakken.
- Er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking.
- De ontwikkeling voldoet aan de eisen die zijn gesteld in het van toepassing zijnde Limburgs Kwaliteitsmenu. Indien de ontwikkeling op basis van het Kwaliteitsmenu dient bij te dragen aan een verbetering van de omgevingskwaliteit, wordt hiertoe een landschappelijk inrichtingsplan overlegd waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en de andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie. De landschappelijke inpassing dient op basis van het inrichtingsplan te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

1-9-2020

Buitengebied Nuth

Toelichting

Bijlagen bij toelichting

Vaststellingsbesluit

Besluitdocument

Bijlagen bij besluitdocument :

Besluittekst

Bijlage bij besluittekst

Voorschriften/Regels

Bijlagen bij de
voorschriften/regels

Toelichting

Bijlagen bij toelichting

Vaststellingsbesluit

Besluitdocument

Bijlagen bij besluitdocument :

Besluittekst

Bijlage bij besluittekst

Voorschriften/Regels

Bijlagen bij de
voorschriften/regels

Toelichting

Bijlagen bij toelichting

Vaststellingsbesluit

Beleidsdocument

Bijlagen bij beleidsdocume.:

Beleids teksten

Vaststellingsbesluit

Het bepaalde in 5.5.1 is niet van toepassing op:

- Normale onderhoudswerkzaamheden;
- sloopwerkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- sloopwerkzaamheden gericht op de instandhouding van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarden;
- sloopwerkzaamheden, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

5.5.3 Toepassingscriteria

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in 5.1 genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor herstel van de bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

5.6 Wijzigingsbevoegdheden

5.6.1 Vormverandering bouwvlak

Het bevoegd gezag kan deze bestemming wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De vormverandering mag niet plaatsvinden binnen de gronden met de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur'.
- De totale oppervlakte van het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot.
- De wijziging nodig is voor vergroting, verbreding en/of beëindiging van het bedrijf.
- Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- De wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen/vakken.
- Er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking.
- Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.

- De ontwikkeling voldoet aan de eisen die zijn gesteld in het van toepassing zijnde Limburgs Kwaliteitsmenu. Indien de ontwikkeling op basis van het Kwaliteitsmenu dient bij te dragen aan een verbetering van de omgevingskwaliteit, wordt hertoe een landschappelijk inrichtingsplan overlegd waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en de andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie. De landschappelijke inpassing dient op basis van het inrichtingsplan te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

5.6.2 Vergroten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan deze bestemming wijzigen ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De vergroting mag niet plaatsvinden binnen de gronden met de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur'.
- Vergroting van het bouwvlak is toegestaan met maximaal 25% tot maximaal de omvang van het bestemmingsvlak.
- De wijziging nodig is voor vergroting, verbreding en/of beëindiging van het bedrijf.
- Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- De wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen/vakken.
- Er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking.
- Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- De ontwikkeling voldoet aan de eisen die zijn gesteld in het van toepassing zijnde Limburgs Kwaliteitsmenu. Indien de ontwikkeling op basis van het Kwaliteitsmenu dient bij te dragen aan een verbetering van de omgevingskwaliteit, wordt hertoe een landschappelijk inrichtingsplan overlegd waarin de landschappelijke inpassing van de bebouwing en de andere te verrichten kwaliteitsverbeterende maatregelen zijn beschreven en waaromtrent advies is ingewonnen bij een onafhankelijke, objectieve commissie. De landschappelijke inpassing dient op basis van het inrichtingsplan te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

5.6.3 Wijziging Naanhofweg 3

Het bevoegd gezag kan de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro zone wijzigingsgebied' wijzigen ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijf ter plaatse, waarbij moet worden voldaan aan de volgende (algemene) voorwaarden:

- De uitbreidingen dienen deel uit te maken van een integraal ontwikkelingsplan. Bij dit plan dient het project Corio Glana nadrukkelijk betrokken te zijn.
- Het aantal m² aan bebouwd oppervlak mag niet toenemen.
- De oppervlakte aan detailhandel mag niet meer bedragen dan 490 m² verkoopvloeroppervlakte. Hierbij mag de aard van de detailhandel niet veranderen ten opzichte van het huidige gebruik.
- De oppervlakte aan horeca mag niet meer bedragen dan 375 m².
- Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- De wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen/vakken.
- Er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking.
- Buitenopslag is niet toegestaan.
- Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0951.Buitengebied2013-VA03/r_NL.IMRO.0951.Buitengebied2013-VA03_0006Bedrijf.html#4851387... 3/4

1-9-2020

Buitengebied Nuth

Code	Adres	Soort bedrijf	Maximaal aantal bedrijfs- woningen	Bijzonderheden
Specifieke vorm van bedrijf -1	Diepestraat 24	Groothandel in champignons	1	
Specifieke vorm van bedrijf -2	Heihofweg 3	Opslag wegbeheer en gladheidsbestrijding (o.a. zout)	0	Goothoogte begint op 1 m
Specifieke vorm van bedrijf -3	Heihofweg 5	Groothandel in kaas	1	
Specifieke vorm van bedrijf -4	Huisbergerweg 6	Grondverzet- en transportbedrijf	1	
Specifieke vorm van bedrijf -5	Kampweg	Groothandel en detailhandel	0	Groothandel 1.500 m ² en detailhandel 1.500 m ²
Specifieke vorm van bedrijf -6	Kathagen 4	Groothandel en detailhandel	1	Inclusief detailhandel m ² als nevenactiviteit
Specifieke vorm van bedrijf -7	Kathagen 10	Uitvaartcentrum	1	
Specifieke vorm van bedrijf -8	Kathagen 30	Metaalverwerkende industrie	0	Goothoogte enkele gebouwen op 8 en 9 m
Specifieke vorm van bedrijf -9	Naanhofsweg 3	Groothandel	3	Inclusief detailhandel 225 m ² . Geen horeca toegestaan
Specifieke vorm van bedrijf -10	Naanhofsweg 55	Restauratiewerkplaats voor oldtimers		
Specifieke vorm van bedrijf -12	Thullerweg 2	Assemblage van verlichtingsarmaturen en ijsbereiding	1	
Specifieke vorm van bedrijf -13	Daelderpad 1	Kantoor	1	Maximale oppervlakte kantoor 550 m ² . Inclusief horeca ter plaatse van de aanduiding horeca.
Specifieke vorm van bedrijf -14	De Kling 49	Slachterij	1	
Specifieke vorm van bedrijf -15	Van Eynattenweg 1	Tankstation	0	
Specifieke vorm van bedrijf -16	Vink 6	Garagebedrijf	1	Geen verkoop van brandstoffen.

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0951.Buitengebied2013-VA03/NL.IMRO.0951.Buitengebied2013-VA03_0006Bedrijf.html#4851387... 4/4

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44933.pdf



RoX Legal B.V.

1

RvH/TSK/20.1514.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN

(veilingdatum: 16 september 2020)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van Daelderpad 1 te Nuth en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, elf augustus tweeduizend twintig, verscheen voor mij, mr. Pascal Antoine Maria Tjon Sien Kie, toegevoegd notaris, hierna te noemen: "notaris", bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Rogier Jozef Maria van Heeswijk, notaris te Rotterdam:

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat zijn voornoemde _____ volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van _____ het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, toegevoegd notaris, paralegal en _____ andere medewerker werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte _____ aansprakelijkheid: RoX Legal B.V., statutair gevestigd te Rotterdam, kantoorhoudende te _____ 3012 NJ Rotterdam, Weena 220, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond _____ van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van het _____ Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van het hierna te vermelden registergoed (in geval _____ van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende pandrechten), dan _____ wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en volgende van het _____ Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de veilingvoorwaarden vast te stellen _____ op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke _____ Rechtsvordering. _____

De openbare verkoop zal plaatsvinden op zestien september tweeduizend twintig vanaf _____ negen uur dertig minuten (09:30 uur), geheel via internet via de website _____ <www.openbareverkoop.nl>. _____

Het betreft het volgende registergoed: _____

1. *het landhuis met binnenhof, ondergrond, tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend _____ te 6361 BJ NUTH, Daelderpad 1, kadastraal bekend gemeente Nuth, sectie A, _____*



nummer **2964** ter grootte van vierenzeventig are en vijftien centiare (74 a 15 ca), welk —
registergoed is belast met: —

- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de —
Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de besloten vennootschap —
met beperkte aansprakelijkheid: Enexis Netbeheer B.V., statutair gevestigd —
te 's-Hertogenbosch, zulks ten behoeve voor het aanleggen, gebruiken en —
instandhouden van een gasleiding en verder toebehoren op en/of in —
bovenvermeld registergoed; —
 - een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de —
Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel, ten —
behoefte van de naamloze vennootschap N.V. Waterleiding Maatschappij —
Limburg, statutair gevestigd te Maastricht, om van de belaste strook en de —
toegang daartoe gebruik te maken voor zover dit redelijkerwijs nodig —
gewenst is voor het daarin, daarop of daarboven hebben (laten) —
aankomen, inspecteren, onderhouden, herstellen, vervangen, wijzigen, —
verwijderen en het eigenlijk gebruik van een waterleiding, signaalkabel(s) en —
verder toebehoren; —
 - een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de —
Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel, ten —
behoefte het publiekrechtelijk lichaam: de gemeente Beekdaalen, —
kantoorhoudende te Nuth, om te allen tijde gebruik te maken of te doen —
maken zoals en voor zover dit naar haar oordeel nodig is voor het —
aankomen, hebben, houden, onderzoeken, onderhouden, herstellen, —
vervangen en verwijderen van een ondergrondse buisleiding met verder —
toebehoren, dienden tot de afvoer van riool-en regenwater, —
2. het perceel erf en tuin, gelegen nabij Daelderpad 1 te Nuth, kadastraal bekend —
gemeente **Nuth**, sectie **A**, nummer **2962**, groot éénenveertig are en veertig centiare —
(41 a en 40 ca), welk registergoed is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel —
5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het —
perceel, ten behoeve het publiekrechtelijk lichaam: de gemeente Beekdaalen, —
kantoorhoudende te Nuth, om te allen tijde gebruik te maken of te doen maken zoals —
en voor zover dit naar haar oordeel nodig is voor het aankomen, hebben, houden, —
onderzoeken, onderhouden, herstellen, vervangen en verwijderen van een —
ondergrondse buisleiding met verder toebehoren, dienden tot de afvoer van riool-en —
regenwater; —
3. een strook grond, gelegen nabij Daelderpad 1 te Nuth, genaamd: Daelderpad, —
kadastraal bekend **Nuth**, sectie **A**, nummer **2963**, groot één are en zesenvijftig —
centiare (1 a en 56 ca), —

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare —
verkoop van bovenvermeld registergoed de volgende veilingvoorwaarden vast te stellen: —

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoping zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR —
EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging —



van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien —
in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de —
Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte —
te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde —
boven deze AVVE prevalerende: —

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN-/AANVULLINGEN OP DE —

AVVE: —

A. Omschrijving Registergoed —

Het volgende Registergoed zal worden geveild: —

1. *het landhuis met binnenhof, ondergrond, tuin en verder toebehoren, plaatselijk —
bekend te **6361 BJ NUTH, Daelderpad 1**, kadastraal bekend gemeente **Nuth**, —
sectie **A**, nummer **2964** ter grootte van vierenzeventig are en vijftien centiare —
(74 a 15 ca), welk registergoed is belast met:* —

- *een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de —
Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van de besloten —
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Enexis Netbeheer B.V., —
statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch, zulks ten behoeve voor het —
aanleggen, gebruiken en instandhouden van een gasleiding en verder —
toebehoren op en/of in bovenvermeld registergoed;* —
- *een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de —
Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel, ten —
behoefte van de naamloze vennootschap N.V. Waterleiding Maatschappij —
Limburg, statutair gevestigd te Maastricht, om van de belaste strook en —
de toegang daartoe gebruik te maken voor zover dit redelijkerwijs nodig —
gewenst is voor het daarin, daarop of daarboven hebben (laten) —
aanbrengen, inspecteren, onderhouden, herstellen, vervangen, wijzigen, —
verwijderen en het eigenlijk gebruik van een waterleiding, signaalkabel(s) —
en verder toebehoren;* —
- *een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de —
Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel, ten —
behoefte het publiekrechtelijk lichaam: de gemeente Beekdaelen, —
kantoorhoudende te Nuth, om te allen tijde gebruik te maken of te doen —
maken zoals en voor zover dit naar haar oordeel nodig is voor het —
aanbrengen, hebben, houden, onderzoeken, onderhouden, herstellen, —
vervangen en verwijderen van een ondergrondse buisleiding met verder —
toebehoren, dienden tot de afvoer van riool- en regenwater, —*

hierna te noemen: "**Registergoed I**", —

2. *het perceel erf en tuin, gelegen nabij Daelderpad 1 te Nuth, kadastraal bekend —
gemeente **Nuth**, sectie **A**, nummer **2962**, groot éénenveertig are en veertig —
centiare (41 a en 40 ca), welk registergoed is belast met een zakelijk recht als —
bedoeld in artikel 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een —
gedeelte van het perceel, ten behoeve het publiekrechtelijk lichaam: de gemeente —
Beekdaelen, kantoorhoudende te Nuth, om te allen tijde gebruik te maken of te —*



doen maken zoals en voor zover dit naar haar oordeel nodig is voor het _____
aanbrengen, hebben, houden, onderzoeken, onderhouden, herstellen, vervangen —
en verwijderen van een ondergrondse buisleiding met verder toebehoren, dienden —
tot de afvoer van riool-en regenwater, _____

hierna te noemen: "**Registergoed II**", _____

3. een strook grond, gelegen nabij Daelderpad 1 te Nuth, genaamd: Daelderpad, _____
kadastraal bekend **Nuth**, sectie **A**, nummer **2963**, groot één are en zesenvijftig _____
centiare (1 a en 56 ca), _____

hierna te noemen: "**Registergoed III**", _____

Registergoed I, Registergoed II en Registergoed III, hierna zowel tezamen als ieder _____
afzonderlijk te noemen: het "**Registergoed**", met inbegrip van de verpande roerende _____
zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een gedeeltelijk tot _____
bewoning bestemde onroerende zaak. Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de _____
Verkooper slechts inspanningsverplichtingen. _____

- B. Wijze van veilen _____

De veiling wordt gepubliceerd op www.openbareverkoop.nl en heeft derhalve eveneens —
te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden. _____

De veiling betreft een Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en 3:254 van het —
Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting: _____

inzet en afslag beide op zestien september tweeduizend twintig geheel via internet via < —
www.openbareverkoop.nl >, via welke website vanaf negen uur en dertig minuten _____
(09:30 uur) kan worden opgeboden en na ommekomst van de termijn voor de inzet zo —
spoedig mogelijk zal worden afgeslagen op de wijze zoals omschreven in deze _____
bijzondere veilingvoorwaarden. _____

Tot en met één september tweeduizend twintig kunnen conform de veilingvoorwaarden —
onderhandse biedingen worden uitgebracht. _____

- C. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg. _____

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

Aanvulling begrippen _____

In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder: _____

1. **Borgnotaris:** _____
de notaris die de Internetborg onder zich houdt. _____
2. **Deelnemer:** _____
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, —
tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling —
van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl. _____
3. **Handleiding:** _____
de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl. _____
4. **Internetborg:** _____
een geldbedrag dat wordt gestort op de rekening van de Borgnotaris. _____
5. **Notaris:** _____



- de notaris die is gevolmachtigd uitvoering te geven aan de openbare _____
verkoop. _____
6. *Openbareverkoop.nl:* _____
de algemeen toegankelijke Website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, _____
via welke een Bod via internet kan worden uitgebracht. _____
7. *Registratie:* _____
het geheel van de voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een _____
natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit _____
de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de _____
Registratienotarissen van diens identiteit en het door die persoon opgegeven _____
mobiele telefoonnummer. _____
8. *Registratienotarissen:* _____
een in Nederland werkzame notaris die de identiteit van deelnemer _____
vaststelt, een lijst van Registratienotarissen is opgenomen op de _____
Website(s). _____

Aanvulling voorwaarden

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via _____
internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve _____
ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een _____
Deelnemer op de in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van _____
het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag _____
waarop hij klikt of drukt. _____
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de _____
hoogste Bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook _____
worden gebruikt als (deel-)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na _____
de Veiling te betalen Waarborgsom, indien dit bedrag op de _____
derdengeldenrekening van de Notaris is gestort, waarbij de Deelnemer ermee _____
instemt dat de Notaris (dit deel van) de Waarborgsom pas vrijgeeft indien de _____
Deelnemer al zijn verplichtingen uit de Veilingvoorwaarden is nagekomen. _____
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen de Notaris _____
hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van _____
de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van _____
discussie beslist de Notaris zonder tot enige toelichting of argumentatie ter _____
zake verplicht te zijn. _____
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar _____
hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of _____
gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele _____
vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede _____
storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening _____
en risico van de Deelnemer. _____
5. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de _____
Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken _____
dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht. _____



6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer — elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord “bied”. —
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de — Afslag wordt geklikt of gedrukt. —
8. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een — Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor — de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het — mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens — registratieverklaring. In alle gevallen, waaronder begrepen maar niet beperkt — tot het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet — of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwyl in het — kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de — Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, dan — is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te — erkennen dan wel af te wijzen. —
9. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod — heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via een acte de — command zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij — heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits — die Deelnemer vóór de Gunning: —
 - naar het oordeel van de Notaris genoegzaam aantoot volledig — bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of — personenvennootschap; en —
 - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVVE in — combinatie met de Bijzondere Veilingvoorwaarden. —Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van — toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de — Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten of is aangepast. Op dit — punt prevaleren de Bijzondere Veilingvoorwaarden voorzover ze hier — niet mee in overeenstemming zijn. Van een en ander dient uit de — notariële akte van command casu quo van Gunning te blijken. Indien — met inachtneming van het vorenstaande een rechtspersoon of — personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de — Deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het — recht toe vóór de betaling van de Koopprijs te verklaren dat hij het — Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen als bedoeld in — artikel 5 lid 2 AVVE. —
10. De in lid 9 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of — personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de — verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval — de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap — in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij — geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk —



- geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. _____
Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken. _____
11. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals _____
omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens _____
de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap _____
als bedoeld in lid 9, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die _____
ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van _____
de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van _____
de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces- _____
verbaal van Veiling: _____
- a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft _____
uitgebracht; en _____
- b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) _____
vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling. _____
De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces- _____
verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat _____
hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, _____
zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan _____
stellen. _____
12. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de _____
Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt _____
(onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris _____
geïncasseerd bij Borgnotaris en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een _____
deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. _____
- D. Begrippen _____
- Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van _____
toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken. _____
De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor zover _____
relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden _____
begrepen: _____
- a. **Akte de command** _____
de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 _____
lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen _____
contracts- en schuldoverneming als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van _____
afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek; _____
- b. **Gunning** _____
de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat _____
Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper _____
qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt; _____
- c. **Website** _____
de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop _____
de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden _____
gedaan. _____



- E. Verloop van de veiling _____
1. Het hoogste bod is gelijk aan het Afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is _____ dan de inzet som. _____
Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzet som als hoogste Bod. _____
 2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag _____ bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien _____ meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste _____ Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod _____ opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die _____ het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven _____ met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste _____ Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met _____ lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het _____ hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan _____ geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor _____ een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie _____ het gegund wordt. _____
 3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen _____ door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel _____ 8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de _____ rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de _____ executoriale verkoop. _____
 4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper _____ voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande _____ aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan _____ met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet _____ voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te _____ gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij _____ hij blijkt het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot _____ (voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien _____ Verkoper vervolgens wil constateren dat er al dan niet voorwaardelijk gegund is _____ (dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij _____ daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning _____ reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De _____ termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet _____ voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken. _____ Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde _____ - welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet _____ - dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde _____ van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde _____ heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke _____ Gunning over te gaan. _____
 5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al _____



- dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van _____
beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het _____
proces-verbaal van inzet en/of afslag. _____
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bieder of aan de inzetter. _____
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin _____
wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit _____
welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund. _____
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of _____
zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, _____
steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of _____
afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de _____
koopovereenkomst heeft ingediend. _____
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen _____
behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren _____
te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door _____
hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien _____
zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt _____
te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met _____
name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich _____
heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door _____
brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van _____
bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die _____
niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor _____
rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. _____
Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de _____
Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en _____
tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid _____
stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de _____
Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst _____
daardoor niet (ten volle) wordt getroffen. _____
10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van _____
contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het _____
Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een _____
vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van _____
de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van _____
overeenkomstige toepassing. _____
11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over _____
op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De _____
Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat _____
de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide _____
verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij _____
schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor _____
herbouwwaarde verzekerd zijn. _____



12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de _____ Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke _____ Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in _____ overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed - voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde _____ Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als _____ bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de _____ Gunning niet tot stand zou zijn gekomen. _____ Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of _____ mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het _____ Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de _____ voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te _____ nemen. _____
13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade _____ zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de _____ goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper _____ en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van _____ de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in _____ mindering op de Inzetsom of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een _____ uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is _____ voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek _____ casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De _____ bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde _____ verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de _____ Notaris. _____
14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij _____ ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan _____ dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor _____ rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft _____ voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen _____ daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde _____ gebreken voor rekening en risico van Koper komen. _____
15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de _____ koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden. _____
16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van risico- _____ overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in _____ ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor _____ rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, _____ tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de _____ koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na _____ bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een _____



openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde —
toekomstige verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de —
verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij —
Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft —
voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. —
Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek —
van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te —
wijzen partij (al dan niet gelieerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de —
Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde —
veilingkosten. —

F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen —

1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking —
van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als —
bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en —
ander tot een totaal van tien procent (10 %) van de Koopprijs met een minimum —
van vijfduizend euro (€ 5.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de derde werkdag —
volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als Verkoper —
(voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de Notaris zulks —
bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe aanbetaling kan —
vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal overgaan. De —
verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk, —
ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund. —
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas —
worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de —
voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE —
is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De —
Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor —
indiening achterwege kan blijven. —
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 —
lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en —
Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst —
terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het —
indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid —
2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct —
in verzuim. —
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde —
onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of —
niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt —
voldaan, kan Verkoper naar keuze: —
 - i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling —
vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod —
tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; —
en/of —



- ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is _____
overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE. _____

G. Belasting _____

Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel _____
overdrachtsbelasting verschuldigd. _____

Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door _____
toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper _____
uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting _____
verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het _____
werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt _____
tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de _____
veilingkosten. _____

Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging _____
van het Registergoed is voor rekening van Koper. _____

Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat door _____
de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet _____
op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de _____
wetten die daarvoor in de plaats komen. _____

H. Veilingkosten/achterstallige lasten _____

Voor rekening van Koper komen alle kosten - voor zover de wet dit toestaat - _____
waaronder begrepen het notarieel honorarium, de kadasterkosten voor inschrijving en _____
de kosten van de kadastrale recherches, de eventuele kosten om tot ontruiming te _____
geraken waaronder begrepen (de betekening van) een eventueel vonnis tot ontruiming _____
tegen de eigenaar/hypotheekgever en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of _____
gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten, al welke _____
kosten vermeerderd worden met daarover verschuldigde omzetbelasting ad _____
éénentwintig procent (21%). _____

Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten. _____

De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper. _____

Indien de inzetter omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de _____
inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onverwijld uit eigen beweging aan de Notaris _____
een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie. _____

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten _____

In afwijking van artikel 10 lid 1 sub c AVVE dient de Koopprijs te worden voldaan _____
uiterlijk vier (4) weken na de veiling. _____

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper _____
komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op dertien oktober tweeduizend _____
twintig, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling heeft _____
gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van gelden _____
tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het aldus _____
ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort. _____

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling _____
van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de _____



Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico _____ verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van _____ Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn. _____

Ingeval wel een of meer andere hypotheken (die niet ten behoeve van Verkoper op het _____ Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn _____ gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst _____ meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld _____ in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft _____ laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de _____ voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen _____ Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het _____ Registergoed gezeekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom _____ niet geschieden voordat: _____

- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de netto- _____ opbrengst uit te betalen; _____
- hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de _____ voorzieningenrechter; _____
- hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring terzake zal _____ afgeven. _____

Wordt wel eerder betaald, dan zal de Notaris niet gehouden zijn om over te gaan tot _____ het ondertekenen van de Notariële verklaring van betaling en/of tot het inschrijven van _____ de Notariële verklaring van betaling. _____

Objectinformatie

1. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur. _____
Bewoning en gebruik. Eigenaar _____

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving _____ van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als _____ zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij _____ hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening met hypotheekstelling op _____ grond waarvan de Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform _____ het bepaalde in de voormelde akte van geldlening met hypotheekstelling casu quo _____ de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met _____ hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van _____ aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper _____ die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen _____ bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder _____ tussenkomst van de rechter. _____
2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede _____ op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: _____ mogelijk verhuurd en/of in gebruik gegeven aan (een) derde(n). _____ De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale _____ verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het _____ Burgerlijk Wetboek. _____



Het huurbeding zal conform artikel 3:264 BW verplicht worden ingeroepen door de — Verkoper. De uitkomst van de beschikking inzake het huurbeding zal zo spoedig — mogelijk worden bekend gemaakt via de website. De uitoefening van de — bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de Koper. De uitoefening van — de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten. — Op verzoek van de executant wordt het huurbeding voorts ingeroepen tegen alle — bekende en/of onbekende zakelijke (onder)huurders en/of gebruikers waarvan — casu quo van wie de namen niet kunnen worden achterhaald. Het inroepen van — het huurbeding ten aanzien van de zakelijke huurders geschiedt middels het — uitbrengen van een deurwaardersexploit, in welk exploit tevens de ontruiming — wordt aangezegd. —

Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de — akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale — verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper — gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot — ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het — Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel — blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of — verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, — beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige — verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van — huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander — recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, — casu quo genomen. —

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het — aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het — Registergoed te bewerkstelligen. —

De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het — Registergoed. —

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder — gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper — er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering — nog niet verschenen betalingstermijnen. —

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder — gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper — er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of — huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of — gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere — wijze in gebruik wordt afgestaan. —

Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, servicekosten — en/of waarborgsommen. —

3. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing zijnde — publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, waaronder —



begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de vereniging van _____
eigenaren, voorzover van toepassing. De resultaten van deze onderzoeken worden _____
zo spoedig mogelijk op de website gepubliceerd. _____

In de kadastrale registratie staan de volgende publiekrechtelijk beperkingen _____
vermeld: _____

" Publiekrechtelijke beperking _____

Basisregistratie Kadaster _____

Besluit op basis van Monumentenwet 1988 _____

Betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap) _____

Vermeld in stuk Hyp4 72869/00136 _____

Naamswijziging rechtspersoon _____

Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00 _____

Afkomstig uit stuk Hyp4 2598/106 Maastricht Ingeschreven op 23-01-1967 _____

Aanvullende stukken Hyp4 71551/1 _____

Is aanvulling op Hyp4 2598/106 Maastricht _____

Ingeschreven op 19-09-2017 om 14:58 _____

Hyp4 59985/114 _____

Is aanvulling op Hyp4 2598/106 Maastricht _____

Ingeschreven op 11-07-2011 om 09:00 _____

Hyp4 58633/131 _____

Is aanvulling op Hyp4 2598/106 Maastricht _____

Ingeschreven op 13-09-2010 om 09:00" _____

De Koper op de veiling wordt er bij deze expliciet op gewezen dat de kosten en _____
eventueel te betalen bedragen inzake de aanschrijving en/of de dwangsom, welke _____
dan ook en hoe ook genaamd, nimmer geacht worden in het bod te zijn begrepen. _____
De aanschrijving, de verbeurde dwangsom en alle eventuele gevolgen daarvan _____
alsmede alle kosten en eventueel te betalen bedragen inzake de aanschrijving, _____
welke dan ook en hoe ook genaamd, komen geheel voor rekening en risico van de _____
Koper, inclusief het al dan niet bestrijden van de aanschrijving, dwangsom en/of _____
verdere afstemming met de gemeente. Verkoper zorgt niet voor doorhaling van de _____
aanschrijving of betalingen onder de aanschrijving en/of de dwangsom. De _____
executoriale veiling brengt geen zuivering van of wijziging in de aanschrijving en/of _____
de dwangsom waardoor de aanschrijving en/of de dwangsom niet tenietgaat bij _____
levering van voormeld registergoed aan de koper op de veiling. De Koper _____
aanvaardt dit uitdrukkelijk. _____

K. **Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten _____**

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE _____
genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten _____
heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud _____
of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat _____
een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en _____
Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt _____
tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het _____



Registrergoed. Koper aanvaardt alle op het Registrergoed rustende bijzondere lasten en beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen — doch niet beperkt tot erfdiensbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en — (achteraaf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkooper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot — hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registrergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. — Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege — overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als verbintenissenrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben — jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzijgend te aanvaarden. Verwezen — wordt naar het bepaalde voorkomende in de akte van levering op zes oktober tweeduizend zeventien verleden voor mr. J.H.E. Reijners, als waarnemer van mr. J.L. Schroyen, notaris te Sint Odiliënberg, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negen oktober — tweeduizend zeventien in register Hypotheken 4, deel 71688, nummer 24, voor zover relevant woordelijk luidend als volgt:

"RIJKSMONUMENT EN BESCHERMD DORPSGEZICHT"

Verkoper heeft verklaard dat hem betreffende het verkochte dan wel het gebied _____
 waarin het verkochte is gelegen een (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan _____
 wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend is: _____

1. als rijksmonument in de zin van artikel 3.3. van de Erfgoedwet; _____
2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in het vervallen artikel 35 van de Monumentenwet 1988, thans opgenomen in hoofdstuk 9 (Overgangsrecht), artikel 9.1. lid 1 sub a. van de Erfgoedwet; _____
3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht. _____

Het verkochte is een rijk monumentale woning en is opgenomen in het register _____
 ingevolge artikel 10 van de Monumentenwet (oud), ingeschreven ten kantore van de
 Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Maastricht in register _____
 Hypotheken 4 op drieëntwintig januari negentienhonderdzeventen zestig in deel 2598 _____
 nummer 106, waarin de omschrijving woordelijk luidt als volgt: _____

"Huis de Dael, omgracht bakstenen landhuis met binnenhof, ten del metspeklagen, XVII-XVIII. Twee trapgevels, torenvormig verhoogde ingangspartij, in- en uitgezwentke gevel met 1734 in metselwerk. Moderne vleugel uit 1950.

*Inwendig schoorsteenbetimmering en kastenwand in Lodewijk XV-stijl; ijzeren —
vuurhaardomlijsting, 1697; Lodewijk XV-schouw, schouw met pilasters. Gevel- en —
wapenstein".*



OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF
BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

- gemelde akte waarbij verkoper en erflater het verkochte sub 1 en 2 in eigendom verkreeg, waarin onder meer staat vermeld/is aangehaald:
"Voor wat betreft erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere verplichtingen wordt ten deze verwezen naar gemelde akte waarbij Verkoper het Verkochte heeft verkregen, waarin verwezen naar een voorgaande akte, woordelijk luidende als volgt:
"3. Bij onderhandse akte van transport, gedagtekend dertig juni negentienhonderd acht en veertig, overgeschreven ten hypotheekkantore te Maastricht in deel 1832 nummer 127, werd ten laste van het gemelde perceel sectie A nummer 1919 en ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Nuth, sectie A nummer 1771, in eigendom toebehorende aan de Staat der Nederlanden, een erfdienstbaarheid gevestigd, dat het gemelde perceel nummer 1919 niet mag worden aangewend voor industriële doeleinden, handelsdoeleinden of bouwterrein, doch uitsluitend als bouw- of weiland, tuin of voor beoefening van sport";

alsmede:

"Alsnog verklaarden de comparanten te vestigen de navolgende erfdienstbaarheden:

- a. Een erfdienstbaarheid van weg ten laste van de comparant ter andere zijde genoemd in eigendom afgestane gedeelte van de gemelde percelen sectie A nummers 1859 en 1852 als lijdende erven en ten behoeve van de comparant ter ene zijde genoemd in eigendom verblijvende gedeelte van het gemelde perceel sectie A nummer 1852 als heersend erf (tankstation), zulks vanaf de openbare weg tot aan de bestaande poort, welke toegang geeft naar het heersend erf als op de gemelde aangehechte schetstekening in zwarte arcering aangegeven.
- b. De erfdienstbaarheid van weg ten laste van het aan de comparant ter ene zijde genoemd in eigendom verblijvende gedeelte van gemeld perceel sectie A nummer 1859 als lijdend erf en ten behoeve van de aan de comparant ter andere zijde genoemde in ruil afgestane onroerende goederen als heersend erf, uit te oefenen over een zuidelijke strook van ongeveer drie meter van het bestrate tankstation.
- c. De erfdienstbaarheid tot het hebben en houden van leidingen, zoals in feite aanwezig ten behoeve en ten laste van de aan de comparant ter andere zijde in ruil afgestane onroerende goederen en ten laste en ten behoeve van de aan de comparant ter ene zijde genoemd in eigendom verblijvende gedeelten van de percelen sectie A nummers 1859 en 1852.";



gemelde akte waarbij verkoper het verkochte sub 3 in eigendom verkreeg, waarin onder meer staat vermeld/is aangehaald:

"De comparante sub A. verklaarde dat de gemeente geen erfdiensbaarheden, kwalitatieve bedingen, kettingbedingen of andere bijzondere lasten en beperkingen betreffende het registergoed sub I bekend zijn met uitzondering van leidingen ten behoeve van het Waterschap Zuiveringschap Limburg, waarmee de comparante sub B. verklaarde eveneens bekend te zijn.";

een akte van ruiling/levering, vestiging zakelijke rechten op twintig november tweeduizend zeven verleden voor Mr. J.P.M. van Hecke, destijds notaris te Roermond, bij afschrift ingeschreven in het landelijk openbaar register te Apeldoorn in register Hypotheken 4 op eenentwintig november tweeduizend zeven in deel 53509 nummer 169, waarin onder meer woordelijk staat vermeld als volgt:

"VI. levering door het Waterschap aan de gemeente van beperkte zakelijke rechten en leidingen ten aanzien van leiding Platsbeek-Nuth

Op grond en ter uitvoering van de ruiling levert het Waterschap bij deze aan de gemeente, die blijkens de ruiling bij deze van het Waterschap aanvaardt:

- a) de **beperkte zakelijke rechten** (artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringenwet Privaatrecht), gevestigd op een strook grond (de belaste strook) welke deel uitmaakt van de percelen kadastraal bekend als gemeente Nuth, sectie A nummers 2620, 2961, 2962 en 2964; welke rechten blijkens akte, verleden voor notaris Van de Ven te Merkelbeek of elf april negentienhonderd vier en zeventig, overgeschreven ten hypotheekkantore te Maastricht op twaalf april negentienhonderd vier en zeventig in deel 3139 nummer 21 werden gevestigd ten behoeve van het Waterschap Roer en Overmaas (voormalig Waterschap Geleen- en Molenbeek met zijtakken) en blijkens akte op veertien oktober negentienhonderd een en negentig een en negentig verleden voor notaris Dietz te Roermond, ingeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers te Roermond op dezelfde dag in register 4 deel 7234 nummer 4 door Waterschap Roer en Overmaas geleverd aan het Waterschap Zuiveringschap Limburg, voornoemd; en welke rechten werden gevestigd ten behoeve van voormeld transportriool en inhouden het recht om van de belaste strook te allen tijde gebruik te maken of te doen maken zoals en voorzover dit naar het oordeel van de zakelijk gerechtigde nodig is voor het aanbrengen, hebben, houden, onderzoeken, onderhouden, herstellen, vervangen en verwijderen van een ondergrondse buisleiding met toebehoren, dienende tot afvoer van riool- en regenwater; buisleiding met toebehoren, dienende tot afvoer van riool- en regenwater;

de rechten omvatten mede de bevoegdheid om andere werkzaamheden



te verrichten op en boven de belaste strook, welke nodig zijn voor de —
 voorbereiding en de uitvoering van bovenomschreven werkzaamheden, —
 alsmede om bomen en andere beplantingen te snoeien en te verwijderen —
 voor zover zulks naar het oordeel van de gemeente noodzakelijk is; —
 een en ander onder de voorwaarden en bedingen als opgenomen in de —
 voormelde akte houdende de vestiging van die zakelijke rechten, zonder —
 verdere omschrijving in deze akte aan partijen genoegzaam bekend; —
 de belaste strook is tevens gelegen in de percelen, kadastraal bekend —
 Gemeente Nuth, sectie A nummers 2344, 1948, 1944, 1411 en sectie C —
 nummer 4936, welke percelen eigendom zijn van de gemeente, alsmede —
 in de percelen, kadastraal bekend Gemeente Nuth: —
 sectie A nummer 2059, 1847 en C 3049 en zulks krachtens vergunning —
 Rijk 700 (WRO); —
 sectie A nummer 3052 krachtens vergunning waterschap R&O en sectie C —
 nummer 4483 krachtens vergunningen NS 103368 en 103369; —
 welke vergunningen zonder verdere omschrijving in deze akte aan —
 partijen bekend zijn en welke leiding in die percelen op de thans —
 bestaande wijze en plaats gehandhaafd moet blijven en moet worden —
 geduld, welke duldplicht bij deze voor zoveel nodig op die percelen wordt —
 gevestigd als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 —
 van het Burgerlijk Wetboek; —
 en tenslotte is gelegen in het aan het Waterschap (Waterschap —
 Zuiveringschap Limburg) in eigendom toebehorende perceel Nuth C 2339 —
 ten aanzien van welke belaste strook, voor zover dat perceel C 2339 —
 betreft alsnog het nader in deze akte omschreven beperkte zakelijk recht —
 van opstal (B) wordt gevestigd; —
 b) die leiding(en) met toebehoren waarvoor de hiervoor onder a) genoemde —
 beperkte rechten werden gevestigd, aan partijen zonder verdere —
 omschrijving in deze akte genoegzaam bekend. " —

L. Energielabel

Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energielabel. Voor —
 zover een tijdelijk energielabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke —
 energielabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht worden —
 gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht —
 definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en —
 risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor —
 rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de overdracht op grond van de onderhavige —
 executieveiling - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten. —

Volmacht

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit een notariële akte op zevenentwintig —
 november tweeduizend achttien voor mr. R.J.M. van Heeswijk, notaris te Rotterdam, —
 verleden. —

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de —



aanhef van deze akte. _____

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend. _____

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon _____

meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op _____

de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft _____

tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in _____

te stemmen. _____

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, _____

notaris, ondertekend.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44933_20.1514 kostenoverzicht WONINGEN_1.pdf

TSK/20.1514.01

Daelderpad 1 te Nuth

Overzicht van de kosten die voor rekening van de koper komen met betrekking tot bovenstaande veiling:

veiling honorarium notaris:	€ 4.416,50 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€ 151,25 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€ 144,50 (onbelast)
overdrachtsbelasting:	2% (over de heffingsgrondslag voor wat
betreft woonfunctie) en 6% (voor wat betreft bedrijfsfunctie)	
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.
kosten deurwaarder betekening beschikking huurbeding:	€ 500,00 (geschat)
diversen:	p.m.

Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens. Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld. Bij het uitbrengen van een bod accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij RoX Legal B.V. voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.