

Verkoop bij inschrijving:

Perceel cultuurgrond gelegen aan de Rikkert, te Enkhuizen, totaal ter grootte van 3.81.40 hectare, ter realisatie van Kruiden- en faunarijk grasland



Inhoudsopgave

	Bladzijde.
Inleiding	3
1. Omschrijving	4
1.1 kadastrale informatie	
1.2 waterschapsbelasting	4
1.3 ligging	5
1.4 huidig gebruik	5
1.5 ontsluiting	5
1.6 bodeminformatie	6
1.7 bestemmingsplan	6
1.8 milieukundige situatie bodem	7
2. Realisatie natuur	8
2.1 Natuurbeheerplan	8
2.2 subsidieregeling Natuur en Landschap	9
2.3 certificering	10
3. Overdracht eigendom	11
3.1 concept leveringsakte	11
3.2 kwalitatieve verbintenis	11

Bijlagen

- I. Kadastrale informatie;
- II. Omschrijving natuurdoeltype
- III. Bestemmingsplan
- IV. Verkennend bodemonderzoek
- V. Vragenlijst bodemgesteltheid
- VI. Procedurebeschrijving
- VII. Inschrijfformulier
- VIII. Concept koopovereenkomst
- IX. Model akte van levering

Inleiding

De Provincie Noord Holland biedt ter verkoop aan, een perceel grond, ten behoeve van de inrichting en beheer tot natuurterrein. Het perceel, totaal ter grootte van ca. 3.81.40 hectare, is gelegen aan de Rikkert te Enkhuizen.

In het kader van de realisatie van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het perceel door de Provincie aangekocht en aangewezen voor de realisatie van kruiden- en faunarijk grasland, zijnde "natuurdoeltype N12.02". De Provincie wenst de realisatie en beheer van het NNN over te laten aan derden. Dit kunnen terrein beherende organisaties zijn of agrariërs of particulieren zijn, die graag zelf een natuurterrein willen ontwikkelen en beheren. De Provincie wil graag iedereen in de gelegenheid stellen onderhavige percelen te verwerven en organiseert daarom een openbare inschrijving.

Let op! Gegadigden dienen aan specifieke voorwaarden te voldoen en zich te conformeren aan voorwaarden die verbonden zijn aan de duurzame inrichting en beheer van de percelen als natuurterrein.

In hoofdstuk 1 is een omschrijving van de percelen opgenomen, waarna in het tweede hoofdstuk de beoogde doelen voor de natuurrealisatie en beheer en aanverwante regelingen uiteen worden gezet. Hoofdstuk 3 gaat kort in op de wijze van overdracht van het perceel (akte van levering).

In de bijlagen zijn diverse onderliggende stukken opgenomen, waaronder de kadastrale informatie, nadere beschrijving van het natuurdoeltype met inrichtings- en beheervereisten, evenals de procedurebeschrijving, het inschrijvingsformulier en de concept koopovereenkomst en conceptakte van levering.

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. De Provincie Noord-Holland aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van eventuele tekortkomingen in de informatievoorziening en of omissies.

1. Omschrijving

1.1. Kadastrale informatie

Het voor inschrijving aangeboden perceel is kadastraal bekend:

- Gemeente Enkhuizen, sectie H, nr. 239, ter grootte van ca. 3.81.41 hectare

Het volledige eigendom berust thans bij de Provincie Noord-Holland, Dreef 3, 2012 HR Haarlem.

Volgens de kadastrale informatie rust er t/m 2018 op het perceel een verplichting tot vergoeding van jaarlijkse herinrichtingsrente. Deze jaarlijks verschuldigde vergoeding bedraagt € 462,02.

1.2 waterschapsbelasting

De eigenaar van het perceel is waterschapsbelasting verschuldigd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Deze belasting bestaat thans uit "Watersysteemheffing ongebouwd eigenaren". In 2016 bedroeg deze € 102,44 per hectare. Zijnde voor 3.81.40 ha, € 390,71.

Het belasting tarief voor "Watersysteemheffing natuur eigenaren" bedraagt in 2016 € 4,64 per hectare. Zijnde voor 3.81.40 ha. € 17,70. Voor de bepaling van de grondslag van de belastingaanslag geldt de toestandsdatum per 1 januari van ieder. De nieuwe eigenaar dient zelf het Hoogheemraadschap te informeren over de beperkende voorwaarden (kwalitatieve verplichting) in het kader van de realisatie van het/de beoogde natuurdoeltype(-n).

De tarieven voor 2017 zijn bij de Provincie niet bekend.

1.3 ligging:

Het perceel is gelegen in een voormalige ontginning van de Zuiderzee ten noorden van Enkhuizen. Het perceel ligt aan de Rikkert, nabij de Oostdijk en het IJsselmeer. Het perceel ligt binnen het agrarisch cultuurlandschap, tegenover pensionstal "Zonnestraaltje" (Rikkert 35-E). De percelen aan de west-, zuid en oostzijde zijn als grasland ingericht. Het perceel is in zijn geheel omsloten door watergangen.



1.4 huidig gebruik:

- Het perceel is momenteel in gebruik bij de voorgaande eigenaar. De feitelijke oplevering van het perceel zal plaats vinden op 1 november 2016.
- Voorzover bekend bij de Provincie Noord-Holland is het jachtrecht niet verhuurd, althans de Provincie beschikt niet over een actueel jachthuurcontract.

1.5 ontsluiting:

De ontsluiting van het perceel is via een dam direct gelegen op de openbare weg (de Rikkert).

1.6 bodeminformatie:

Uit raadpleging van www.bodemdata.nl blijkt dat het perceel bestaat uit de volgende grondsoort:

- AEp6A > Geegaliseerde en verweerde zeekleigrond, eerd- en vaaggrond met geroerde ondergrond (kalkrijke ichte klei).

De grondwatertrap is VII, met een gemiddelde hoogste grondwaterstand van 80 cm onder maaiveld en gemiddeld laagste grondwaterstand van < 120 cm onder maaiveld.



bron: www.bodemdata.nl

1.7 bestemmingsplan:

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Landelijk gebied Enkhuizen". Het perceel heeft de bestemming agrarisch gebied. In de bijlage zijn de relevante bestemmingsplan stukken opgenomen.

Bij de eerstvolgende bestemmingsplan procedure van de gemeente Enkhuizen, welke toeziet op plangebied zal de bestemming worden gewijzigd in natuur.

1.8 milieukundige situatie bodem

In het kader van de verwerving van het perceel door de Provincie Noord-Holland is in opdracht van de Provincie een verkennend bodemonderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgesteld in een verkennend bodemonderzoek dat is uitgebracht door HB Adviesbureau, d.d. 24 maart 2016. Een kopie van dit bodemonderzoek maakt onderdeel uit van de verkoopdocumenten.

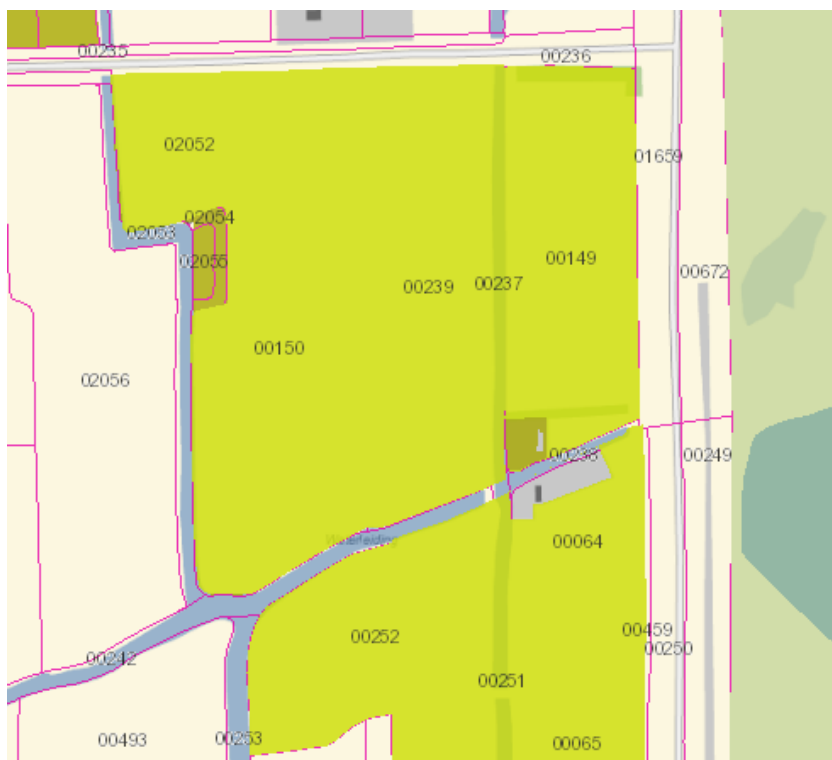
2 realisatie natuur

De Koper krijgt de verplichting opgelegd om het perceel in te richten en duurzaam te beheren conform de uitgangspunten die zijn opgenomen en voortvloeien uit het Natuurbeheerplan van de Provincie Noord-Holland.

2.1 natuurbeheerplan

De percelen zijn begrenst in het Natuurnetwerk Nederland. In het vigerende natuurbeheerplan 2017 zijn de percelen op de Ambitiekaart aangeduid met het Natuurdoeltype Kruiden- en faunarijk grasland (N12.02).

De voorwaarden waaraan dit natuurdoeltype dient te voldoen zijn vastgesteld in de Index Natuur en Landschap, welke is te raadplegen op www.portaalnatuurenlanschap.nl.



Uitsnede uit Natuurbeheerplan 2017

De algemene beschrijving van het natuurdoeltype N12.02 is als volgt:

Kruiden- en faunairijk grasland omvat graslanden die kruidenrijk zijn, maar niet tot de schraallanden, vochtig hooiland, zilt grasland en overstromingsgrasland of glanshaverhooiland behoren. De vegetatie kan behoren tot allerlei verbonden van graslandvegetaties; ondermeer kamgrasvegetaties of de meer algemene witbolgraslanden. Diverse soorten ruigte en struweel kunnen in dit grasland voorkomen. Het grasland wordt meestal extensief beweid of gehooid en niet of slechts licht bemest.

Het beheertype Kruiden- en faunairijk grasland kan voorkomen op diverse bodems van vochtig tot droog en heeft doorgaans een (matig) voedselrijk karakter. Kruiden- en faunairijk grasland komt in vrijwel alle landschapstypen voor.

Toch is het areaal de laatste veertig jaar enorm afgenomen door de gangbare landbouwpraktijk: sterke bemesting gecombineerd met periodiek doodspuiten van de grasmat en opnieuw inzaaien met hoog productieve grasvariëteiten. De meeste overgebleven kruidenrijke graslanden liggen in overhoekjes van het agrarische gebied of komen voor in natuurgebieden. Daar kan kruidenrijk grasland een tijdelijk fase zijn als de benodigde abiotische omstandigheden voor schraallanden niet of nog niet gerealiseerd kunnen worden.

Kruiden- en faunairijk grasland wordt bij een goede kwaliteit gekenmerkt door variatie in structuur (ruigte en plaatselijk struweel, hogere en lage vegetatie) en een kruidenrijke graslandbegroeiing die rijk is aan kleine fauna. Gradiënten binnen (grond)waterpeil en voedselrijkdom zorgen voor diverse vegetatietypen.

Kenmerkende of bijzondere soorten van schralere beheertypen ontbreken grotendeels binnen Kruiden- en faunairijk grasland, maar graslanden zijn vaak wel rijk aan minder zeldzame soorten. Het type is o.a. van belang voor vlinders en andere insecten, vogels en kleine zoogdieren. De graslanden worden doorgaans niet bemest. Om verzuring tegen te gaan kan, bij uitzondering, ruige stalmest of bekalking toegepast worden.

(Bron: www.portaalnatuurenlandschap.nl)

2.2 subsidieregeling Natuur en Landschap

Ten behoeve van de inrichting en het beheer van de percelen conform de vereisten van het beoogde natuurdoeltype bestaat de mogelijkheid om inrichtings- en/of beheersubsidie aan te vragen en te ontvangen. Voor de subsidievoorwaarden wordt eveneens verwezen naar de website: www.portaalnatuurenlandschap.nl.

De verkoper kan echter niet garanderen dat een dergelijke subsidieaanvraag zal leiden tot een daadwerkelijke toekenning van de subsidie. Koper kan daarom hieraan geen rechten ontleen en verkoper hier op aanspreken.

Let op! Koper verkrijgt het eigendom onder de bezwaring van een kwalitatieve verplichting met kettingbeding, houdende de verplichting om het perceel in te richten en te beheren als Kruiden- en faunarijk grasland (natuurdoeltype N12.02). Dien ten gevolge zal koper niet in aanmerking kunnen komen voor een subsidie als gevolg van de daling van de waarde ten gevolge van de (toekomstige) wijziging van de bestemming landbouw in natuur. Het feit dat de huidige bestemming agrarisch is laat onverlet dat de koper de percelen binnen 1 jaar na notariële akte conform de vereisten van het natuurbeheerplan/natuurdoeltype dient in te richten en duurzaam te beheren.

2.3 certificering:

De koper(-s) van provinciale gronden, die gelegen zijn binnen de NNN, moet(-en) voldoen aan voorwaarden die gelijk zijn aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor beheersubsidie in het kader van de Subsidiestelsel Natuur en Landschap (SNL). Dit houdt in dat de koper zich ter borging van de kwaliteitseisen voor het gewenste beheer, de organisatie en de administratie zich dient te certificeren conform de normen en eisen die worden gesteld in het SNL. Dat kan onder andere doordat de aanvrager zelf deskundig is en een eigen certificaat heeft of doordat de aanvrager is aangesloten bij een collectief van natuurbeheerders.

3. Overdracht eigendom

3.1 concept leveringsakte

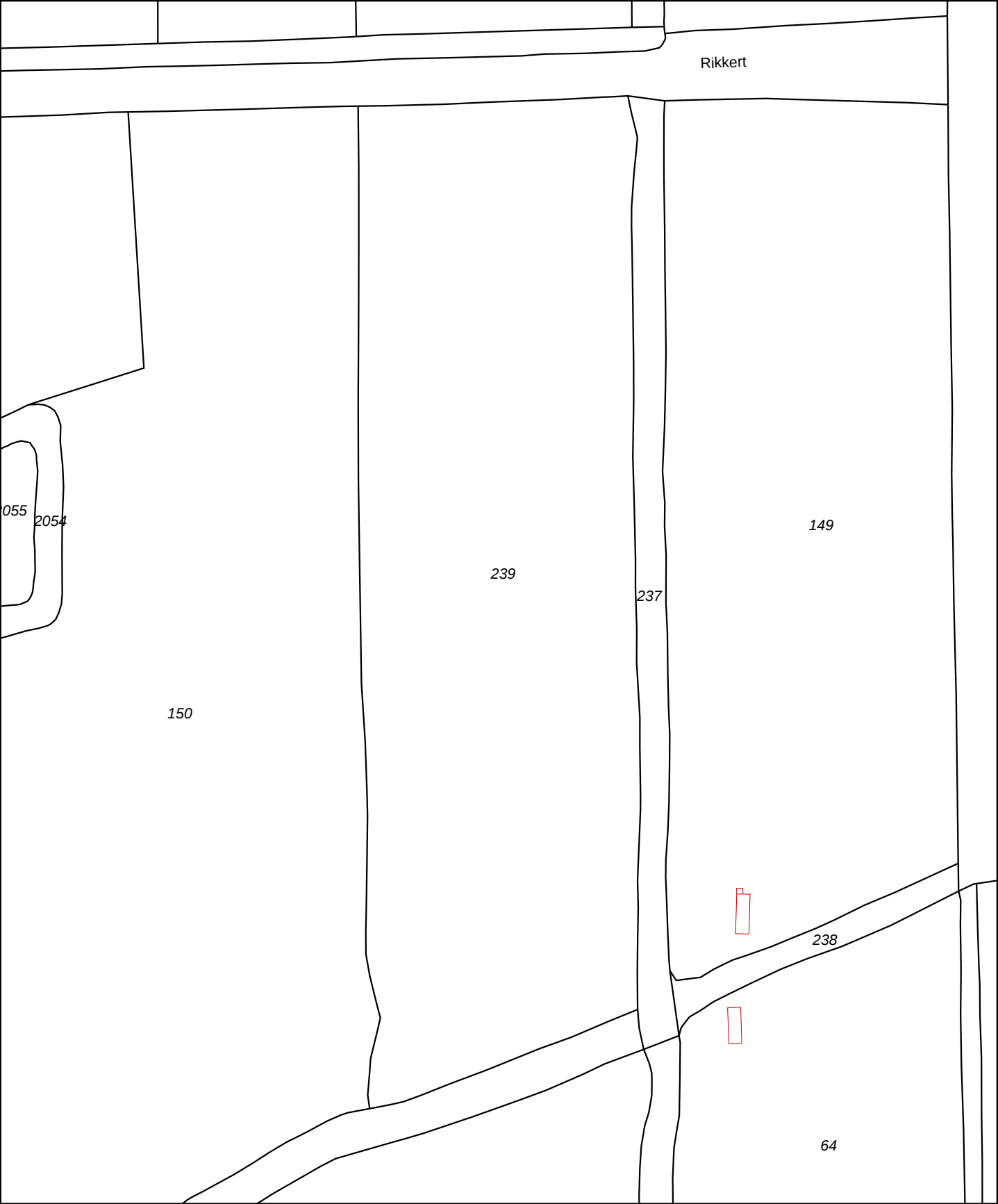
In de bijlage is een concept akte van levering opgenomen. In deze akte zijn de bepalingen opgenomen, waaronder de levering zal plaats vinden. In het bijzonder wijst de Provincie de gegadigden naar de voorwaarden die betrekking hebben op de borging van de gewenste inrichting en beheer van de percelen als natuurterrein.

Na gunning zal de notariële overdracht plaatsvinden op of na 1 november 2016.

3.2 kwalitatieve verbintenis:

Ten behoeve van de borging van de inrichting en het duurzame beheer ten behoeve de beoogde natuurdoelstellingen wordt in overeenstemming met het bepaalde in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek een kwalitatieve verbintenis gevestigd, welke gelijktijdig met de notariële akte van levering zal worden gevestigd. Deze kwalitatieve verplichting houdt in dat de koper zich verplicht om de percelen duurzaam te beheren conform de eisen die het Natuurbeheerplan stelt. In dit kader dient de nieuwe eigenaar toe te staan dat de gemeente het bestemmingsplan zal wijzigen naar een natuurbestemming, welke aansluit op het gewenste natuurdoeltype.

Deze kwalitatieve verplichting is eveneens als kettingbeding opgenomen, zodat de verplichtingen ook over gaan op eventuele rechtsopvolgers.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 28 juni 2016

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

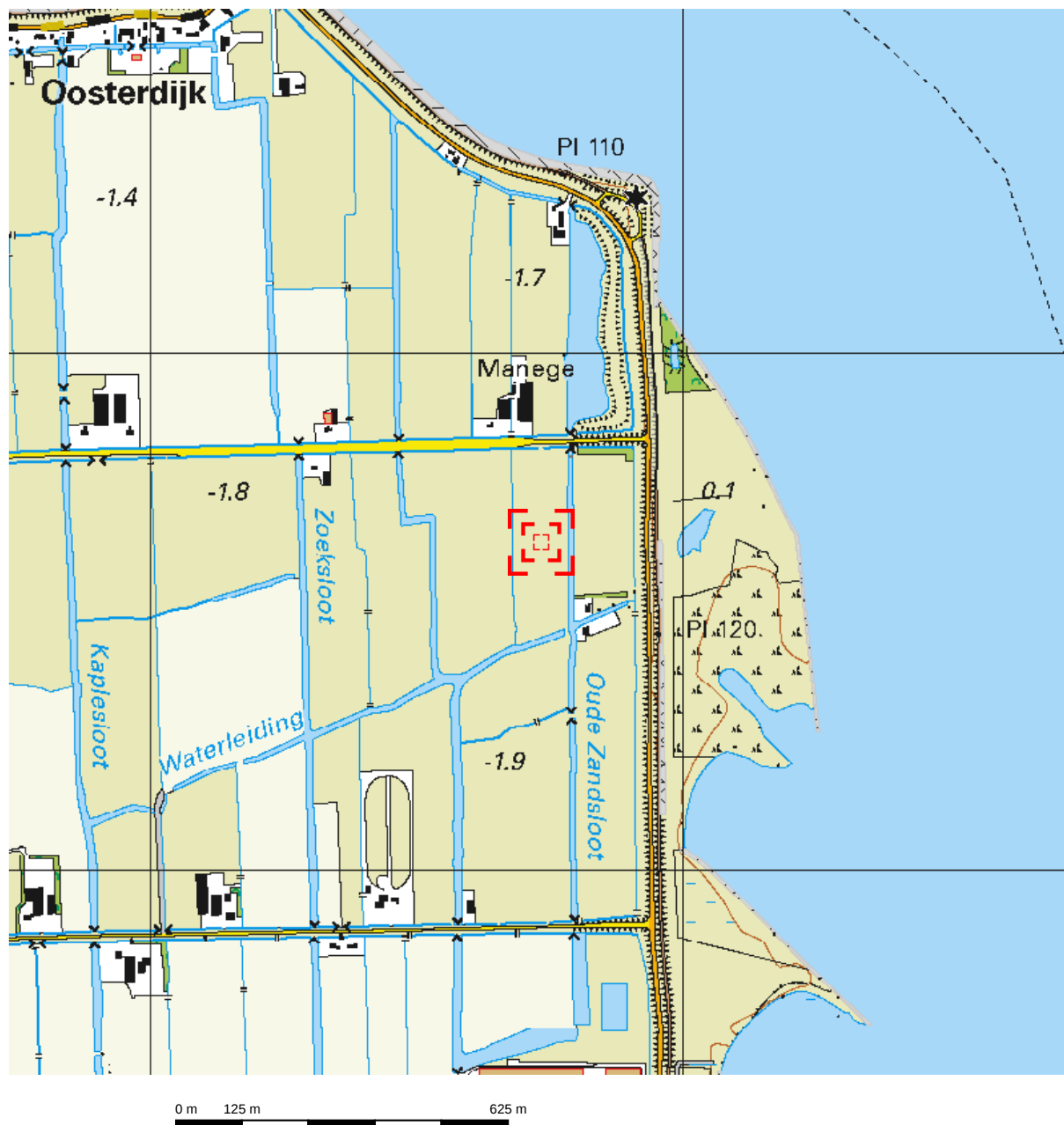
ENKHUIZEN

H

239

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

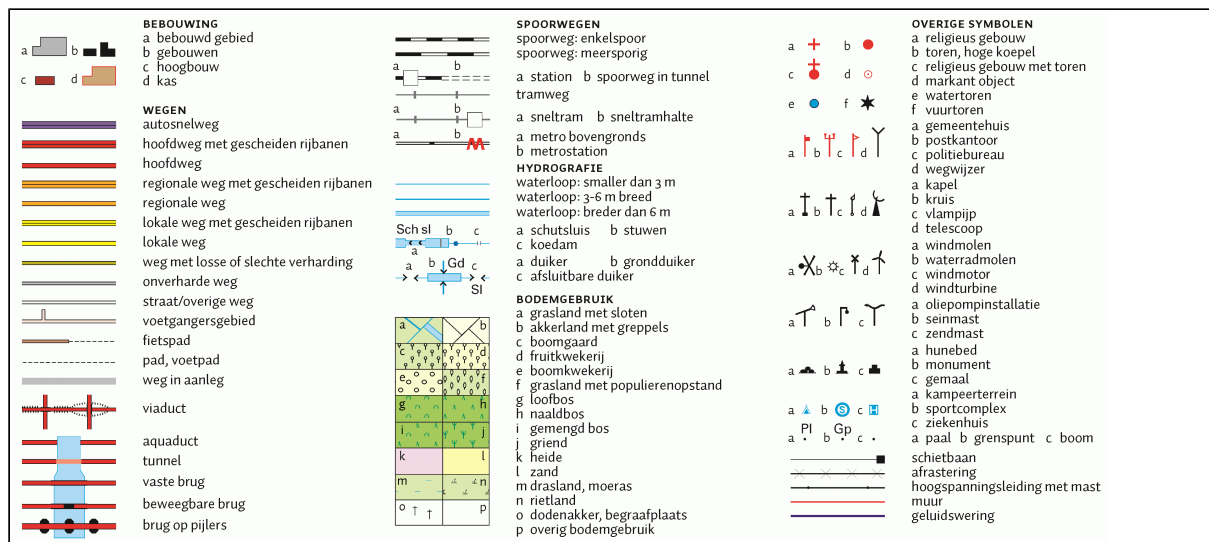
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object ENKHUIZEN H 239
RIKKERT, ENKHUIZEN
CC-BY Kadaster.



N12.02 Kruiden- en faunarijk grasland

Algemene beschrijving

Kruiden- en faunarijk grasland omvat graslanden die kruidenrijk zijn, maar niet tot de schraallanden, vochtig hooiland, zilt grasland en overstromingsgrasland of glanshaverhooiland behoren. De vegetatie kan behoren tot allerlei verbonden van graslandvegetaties; ondermeer kamgrasvegetaties of de meer algemene witbolgraslanden. Diverse soorten ruigte en struweel kunnen in dit grasland voorkomen. Het grasland wordt meestal extensief beweid of gehooid en niet of slechts licht bemest.

Het beheertype Kruiden- en faunarijk grasland kan voorkomen op diverse bodems van vochtig tot droog en heeft doorgaans een (matig) voedselrijk karakter. Kruiden- en faunarijk grasland komt in vrijwel alle landschapstypen voor. Toch is het areaal de laatste veertig jaar enorm afgenomen door de gangbare landbouwpraktijk: sterke bemesting gecombineerd met periodiek doodspuiten van de grasmat en opnieuw inzaaien met hoog productieve grasvariëteiten. De meeste overgebleven kruidenrijke graslanden liggen in overhoekjes van het agrarische gebied of komen voor in natuurgebieden. Daar kan kruidenrijk grasland een tijdelijk fase zijn als de benodigde abiotische omstandigheden voor schraallanden niet of nog niet gerealiseerd kunnen worden.

Kruiden- en faunarijk grasland wordt bij een goede kwaliteit gekenmerkt door variatie in structuur (ruigte en plaatselijk struweel, hogere en lage vegetatie) en een kruidenrijke graslandbegroeiing die rijk is aan kleine fauna. Gradiënten binnen (grond)waterpeil en voedselrijkdom zorgen voor diverse vegetatietypen.

Kenmerkende of bijzondere soorten van schralere beheertypen ontbreken grotendeels binnen Kruiden- en faunarijk grasland, maar graslanden zijn vaak wel rijk aan minder zeldzame soorten. Het type is o.a. van belang voor vlinders en andere insecten, vogels en kleine zoogdieren. De graslanden worden doorgaans niet bemest. Om verzuring tegen te gaan kan, bij uitzondering, ruige stalmest of bekalking toegepast worden.

Structuur

Dit beheertype omvat droge tot vochtige, matig voedselrijke tot voedselrijke graslanden. Ze omvat een scala aan bloemrijke vegetaties van vrij schrale typen kamgrasweiden tot tamelijk voedselrijke witbolgraslanden. Vochtige hooilanden met grondwaterinvloed, overstromingsgraslanden, natte en droge schraallanden en glanshaverhooilanden vallen buiten dit type, maar worden als zelfstandige beheertypen onderscheiden. De planten die in dit beheertype voorkomen zijn merendeels algemenere soorten die weinig specifieke eisen aan de abiotische omgeving stellen. Flora en vegetatie zijn daarom niet bepalend voor de kwaliteit van dit beheertype, en de milieu- en watercondities slechts in beperkte mate. Wel is het belangrijk om te streven naar een zo groot mogelijke variatie in voedselrijkdom en vochtigheid.

Variatie in structuur is belangrijk voor faunasoorten die in dit grasland voorkomen. Zo zorgt een afwisseling tussen korte en hoge vegetatie met plaatselijk ruigte en struweel voor verschil in microklimaat, hetgeen van belang is voor dagvlinders, andere insecten, reptielen, vogels en kleine zoogdieren.

Binnen het kruiden- en faunarijk grasland zijn grasachtigen dominant, maar kruiden en mossen hebben een oppervlakteaandeel van tenminste 20%. De volgende kwalificerende structuurelementen worden onderscheiden:

Structuurelement	Minimum %	Maximum %
Hoog struweel, incl. braam-, gagel- en bremstruweel	5	20
Solitaire bomen en kleine bosjes (>5 m)	1	5
Meter slootlengte / hectare*	100	–

*Slootlengte is in meter/ha, geen percentage

Kwaliteitsbepaling

- Goed: indien minimaal 2 of meer kwalificerende structuurelementen aanwezig zijn.
- Matig: indien 1 kwalificerende structuurelementen aanwezig zijn.
- Slecht: indien geen kwalificerend structuurelement aanwezig is.

Flora en fauna

Biotische kwaliteit wordt uitgedrukt in het voorkomen van kwalificerende flora- en faunasoorten uit de volgende soortgroepen:

Soortgroep	Soorten
Planten:	bochtige klaver, echte koekoeksbloem, gewone brunel, gewone margriet, grote ratelaar, kamgras, karwijvarkenskervel, klavervreter, klein vogelpootje, knolvossenstaart, knooppkruid, moerasstruisgras, muizenoor, polei, spits havikskruid, waterkruiskruid, witte munt, zwarte zegge
Dagvlinders:	argusvlinder, bruin blauwtje, bruine vuurvlinder, bruin zandoogje, geelsprietdikkopje, groot dikkopje, hooibeestje, kleine parelmoervlinder, zwartsprietdikkopje

Tot de kwalificerende soorten kunnen ook 2 extra soorten uit bijlage 1 gerekend worden, indien deze voorkomen in het beheertype.

Kwaliteitsbepaling

- Goed: indien minimaal 6 kwalificerende soorten voorkomen, waarvan ten minste 4 op >15% van de oppervlakte van het beheertype en beide soortgroepen vertegenwoordigd zijn.
- Matig: indien 4-5 kwalificerende soorten voorkomen of indien meer soorten voorkomen, maar niet aan de eisen van klasse goed voldaan wordt.
- Slecht: indien niet aan de klasse matig of goed voldaan is.

Milieu- en watercondities

Voor dit beheertype worden geen milieu- en watercondities gemonitord.

Ruimtelijke condities

Wanneer het beheertype geïsoleerd ligt en de oppervlakte groter is dan 75 ha. scoort het “goed”.

<i>Oppervlakte beheertype/ Ruimtelijke samenhang</i>	<i>>5 ha</i>	<i>1-5 ha</i>	<i>< 1 ha</i>
<i>Verbonden met andere graslandbeheertypen (N10 t/m N12)</i>	Goed	Goed	Matig
<i>In nabijheid (binnen 1 km) van andere graslandbeheertypen (N10 t/m N12)</i>	Goed	Matig	Slecht
<i>Geïsoleerd</i>	Matig	Slecht	Slecht

Monitoring

<i>Parameter</i>	<i>Methode</i>	<i>Frequentie</i>
Structuurelementen	Bepaling bedekking	6 jaar
Planten	Inventarisatie kwalificerende soorten	6 jaar
Dagvlinders	Inventarisatie kwalificerende soorten	6 jaar
Ruimtelijke condities	GIS-analyse en veldwaarneming	6 jaar

Subsidievoorwaarden

Voor natuurbeheerders geldt een algemene beheerverplichting. Dit betekent dat de beheerder het beheertype in stand moet houden. De manier waarop hij deze instandhoudingsverplichting invult, is aan de beheerder zelf.

Vergoeding en standaardkostprijs

- De jaarvergoeding voor het begrotingsjaar 2016 voor het Natuurbeheertype N12.02 Kruiden- en faunairijk grasland is € 205,76 per hectare.
- Tarief Monitoring 2016 Beheertype Kruiden- en faunairijk grasland (met IGG) € 2,86

De vergoeding kan jaarlijks wijzigen en bedraagt 75% van de standaardkostprijs.

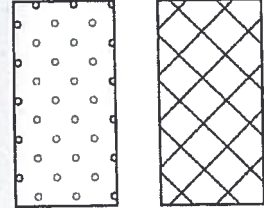
De standaardkostprijsbladen gaan uit van de beheermaatregelen die gemiddeld over heel Nederland gezien nodig zijn om dit beheertype in stand te houden. Afhankelijk van regionale omstandigheden kan het noodzakelijk zijn om het beheer aan te passen voor de instandhouding van het beheertype.

Beheertype: 02 Kruiden- en faunarijk grasland (met IGG)

[illegible]



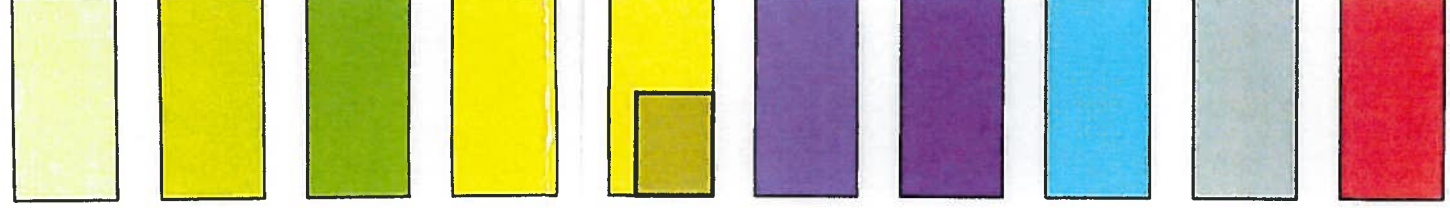
PROFIEL SCHAAAL 1: 2C



VRIJWARINGSZONE WATER

WATERSTAATSDOELEINDEN IN
CULTUURHISTORISCHE WAA

BESTEMMINGEN



AGRARISCH GEBIED

NATUURGEBIED MET AGRARI

AGRARISCHE DOELEINDEN N

WOONDOELEINDEN

ZAADVEREDELINGSBEDRIJF

AGRARISCH HANDELSBEDRIJ

VUURTOREN

WATER

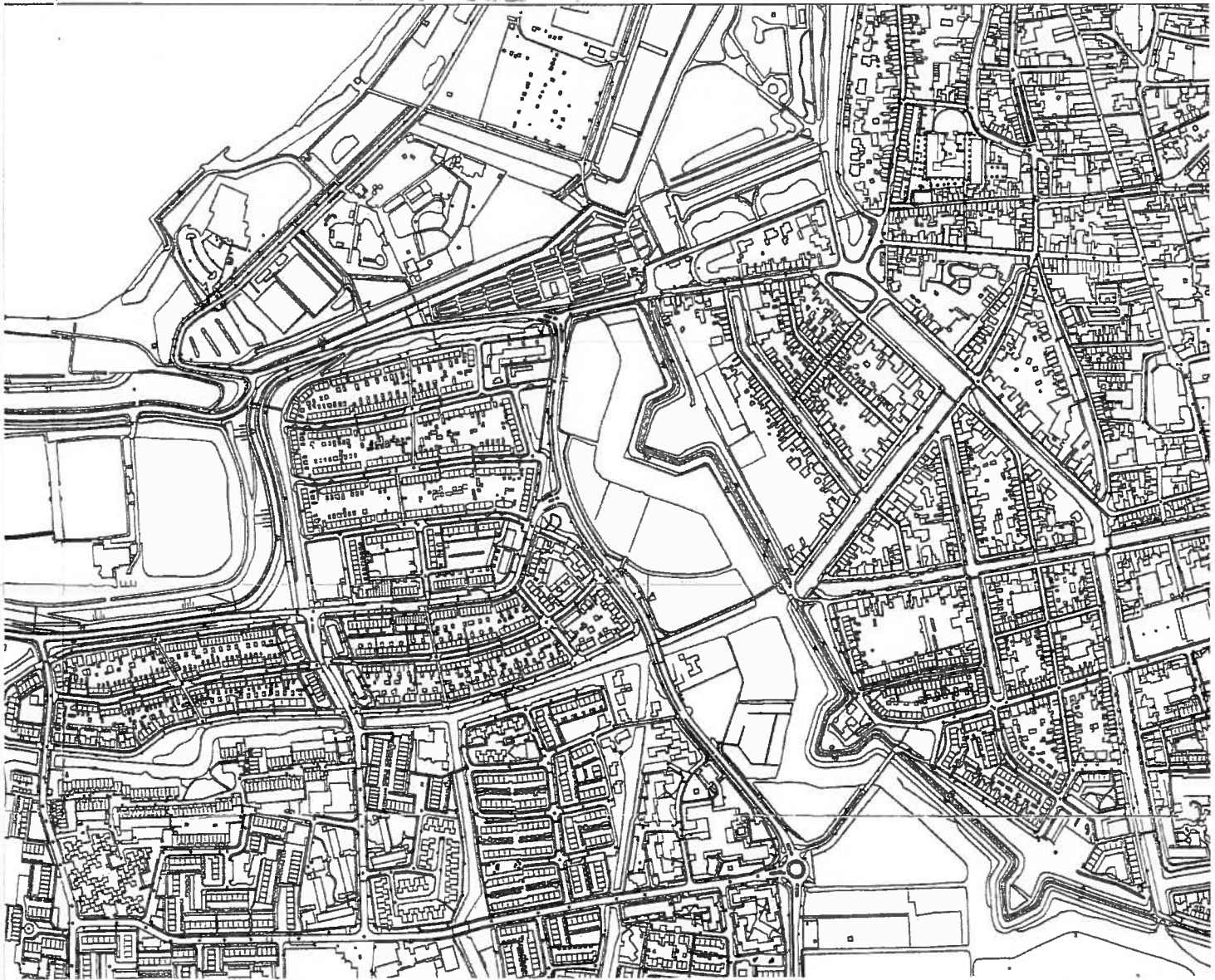
VERKEERSDOELEINDEN

NUTSDOELEINDEN

AANDUIDINGEN



AANDUIDINGEN



Goedgekeurde bij besluit van Inspectie nr. 67-68068
Haarlem, 11 DEC 2007
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

H.L.

voorzitter
H.C.J.L. Borghouts

H.W.M.

provinciesecretaris
H.W.M. Oppenhuys de Jong

Ontharopeelijk vanaf 14-2-2008



adviseurs voor ruimtelijke ordening en milieu



GEMEENTE ENKHUIZEN

BESTEMMINGSPAN LANDELIJK GEBIED ENKHUIZEN

schaal 1:5000

code 04-15-02

01-03-07

get. AEK

formaat 760 x 1120 mm

buro wijn bv

stania state
rengersweg 98
postbus 81
9062 ZJ oerkerk
tel. 058-2562525*
fax 058-2564040
e-mail info@burowijn.nl
internet http://www.burowijn.nl

Bijlage

Voorschriften

1. Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. *agrarisch bedrijf*
een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
2. *agrarisch hulp- en nevenbedrijf*
een bedrijf, gericht op het verlenen van diensten en/of leveren van dieren of goederen aan agrarische bedrijven dan wel op het verwerken, opslaan en/of verhandelen van dieren of producten die afkomstig zijn van agrarische bedrijven;
3. *archeologische waarde*
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;
4. *bedrijfsgebouw*
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten;
5. *bestaand*
bij bouwwerken: bestaand bij of krachtens de Woningwet ten tijde van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;
bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;
6. *bestemmingsvlak*
een op de kaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met éénzelfde bestemming;
7. *bouwgrens*
een op de kaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegestane afwijkingen;
8. *bouwperceel*
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;

9. *bouwwerk*
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
10. *bijgebouw*
een gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
11. *cultuurhistorische waarde*
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;
12. *dienstwoning*
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;
13. *extensieve recreatie*
die vormen van openluchtrecreatie waarbij men vooral het landschap of bepaalde aspecten daarvan sterk beleeft, zoals wandelen of fietsen, waarbij relatief weinig mensen aanwezig zijn per oppervlakte-eenheid en die plaatsvinden in een gebied zonder recreatieve voorzieningen;
14. *gebouw*
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
15. *glastuinbouwbedrijf*
een bedrijf waarin uitsluitend of overwegend producten worden voortgebracht door middel van het telen van gewassen door gebruik te maken van kassen;
16. *grondgebonden agrarisch bedrijf*
een agrarisch bedrijf waarbij hoofdzakelijk gebruik gemaakt wordt van open grond;
17. *hoofdgebouw*
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

18. *intensieve veehouderij*
een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door het houden, mesten of fokken van vee, nagenoeg zonder gebruik te maken van grond;
19. *niet grondgebonden agrarisch bedrijf*
een agrarisch bedrijf, dat in overwegende mate is gericht op de teelt van agrarische producten zonder afhankelijk te zijn van agrarische grond als productiemiddel;
20. *kaart*
de kaart met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen, bestaande uit twee bladen;
21. *kampeermiddelen*
tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans danwel andere onderkomens of andere voertuigen, gewezen voertuigen of gedeelten daarvan, voorzover niet als bouwwerk aan te merken, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;
22. *landschapswaarde*
de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;
23. *ligplaats*
de ruimte die door een woonschip, al dan niet met tussentijdse onderbrekingen, wordt ingenomen;
24. *natuurwaarden*
de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;
25. *onderkomens*
voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer-, vaar- en vliegtuigen, arken, caravans en stacaravans voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten;
26. *peil*
a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

27. *plan*
het bestemmingsplan " Landelijk Gebied Enkhuizen";
28. *recreatiewoning*
een gebouw, dat periodiek dient als verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;
29. *stacaravan*
een kampeermiddel in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op afmetingen, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;
30. *tuinbouwbedrijf*
een bedrijf dat overwegend of uitsluitend is gericht op het telen van tuinbouwgewassen;
31. *woning*
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de vestiging van één huishouden;
32. *woonschip*
- a. elk vaar- of drijftuig, dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als of te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot als hoofdbewoning geldend dag- en/of nachtverblijf van één of meerdere personen;
 - b. een vaar- of drijftuig, als bedoeld onder a. in opbouw;
 - c. een casco dat tot vaar- of drijftuig, als bedoeld onder a. in aanbouw;
 - d. de overblijfselen van een vaar- of drijftuig, als bedoeld onder a. tot en met c.;
 - e. elk vaar- of drijftuig waarin of waarop bedrijfsmatige of soortgelijke activiteiten worden uitgeoefend of daartoe is ingericht.

Artikel 2 Wijze van meten

1. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
 - a. *goothoogte van gebouwen*
vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructie-deel;
 - b. *bouwhoogte van bouwwerken*
vanaf het hoogste punt van een bouwwerk (schoorstenen, antennes en draagconstructies voor reclame uitgezonderd) tot aan peil;
 - c. *inhoud van gebouwen*
tussen buitenwerkse gevelvlakken, harten van scheidsmu-
ren en de dakvlakken en vanaf de begane grondvloeren,
zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen.
2. Indien in deze voorschriften wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, of enig andere verordening wordt daarbij uitgegaan van de tekst zoals die luidt op het mo-
ment dat het ontwerp van dit plan ter inzage wordt gelegd.

Artikel 3 Dubbeltelbepaling

1. Grond, welke eenmaal in aanmerking is genomen bij de verlening van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.
2. Een woning die eenmaal als dienstwoning is aangemerkt blijft bij de toepassing van deze voorschriften als zodanig aangemerkt.

Artikel 4 Zonering

A. *Wegverkeersgeluid*

1. Woningen dienen op een afstand van tenminste 15 meter uit het hart van een weg te worden gebouwd.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits de overige bepalingen van dit plan zich daartegen niet verzetten, vrijstelling te verlenen aan het bepaalde in lid 1 voor vervangende nieuwbouw van woningen, overeenkomstig de voorschriften van dit bestemmingsplan.

B. *Watertransportleiding*

Binnen een afstand van 50 meter ter weerszijden van de op de kaart aangegeven watertransportleiding mag slechts gebouwd worden en mogen slecht werken en werkzaamheden, met uitzondering van het normale onderhoud en het normale agrarische gebruik, worden uitgevoerd, gehoord de beheerder van de leiding, indien door het bouwen geen onevenredige aantasting van de belangen van de leiding ontstaat en voorts de bestemming van de grond en de overige bepalingen van het plan zich daartegen niet verzetten.

C. *Aardgastransportleiding*

Binnen een afstand van 30 meter van de op de kaart aangegeven (buiten het plangebied gelegen) aardgastransportleiding mag slechts gebouwd worden, gehoord de beheerder van de leiding, indien door het bouwen geen onevenredige aantasting van de belangen van de leiding ontstaat en voorts de bestemming van de grond en de overige bepalingen van het plan zich daartegen niet verzetten.

D. *Hoopspanningsleiding*

Binnen een afstand van 30 meter aan weerszijden van de op de kaart aangegeven hoopspanningsleiding mag slechts gebouwd worden, gehoord de beheerder van de leiding, indien door het bouwen geen onevenredige aantasting van de belangen van de leiding ontstaat en voorts de bestemming van de grond en de overige bepalingen van het plan zich daartegen niet verzetten.

Artikel 5 Stolpen

1. Voorzover (delen van) bestemmingsvlakken zijn aangeduid als "stolpen", mag in afwijking van hetgeen elders in deze voorschriften is bepaald, bij verbouw en/of nieuwbouw de hoofdvorm van het hoofdgebouw, bepaald door goothoogte en bouwhoogte, dakvorm, oppervlakte alsmede de verhouding tussen lengte- en breedtematen en gevelindeling niet gewijzigd worden.
2. *Vrijstelling*
 - a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1, mits daardoor de hoofdvorm van het gebouw niet in onevenredige mate wordt aangetast, zulks overigens met inachtneming van de voor het betreffende bestemmingsvlak opgenomen bepalingen in deze voorschriften;
 - b. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien het hoofdgebouw door calamiteiten teniet is gegaan en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijze niet verlangd kan worden, zulks overigens met inachtneming van de voor het betreffende bestemmingsvlak opgenomen bepalingen in deze voorschriften.

Artikel 5a Archeologisch waardevolle gebieden

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor archeologisch waardevolle gebieden aangewezen gronden zijn, naast de andere op de plankaart voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming), tevens bestemd voor het herstel, het behoud en de ontwikkeling van de archeologische waarden.

Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren op gronden van nader aangeduid als archeologisch waardevol terrein:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeerplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- c. het aanleggen of dempen van waterlopen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

- e. het bebossen van gronden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond konden worden aangemerkt;
 - f. het scheuren van grasland;
 - g. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm;
 - h. het aanleggen van boomgaarden.
3. De onder 2 bedoelde verboden zijn niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
4. Burgemeester en wethouders verlenen, nadat zij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek om advies gevraagd hebben, een vergunning als door de in lid 2 genoemde werken of werkzaamheden danwel door de directe danwel indirecte gevolgen daarvan de archeologische waarden niet in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast, danwel nadat gelegenheid is geboden aan de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek om oudheidkundige waarnemingen te doen.
5. *Nadere eisen*
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van de in de basisbestemming genoemde bebouwing.
Burgemeester en wethouders verlenen, nadat zij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek om advies gevraagd hebben, een vergunning als door de bebouwing de archeologische waarden niet in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast, danwel nadat gelegenheid is geboden aan de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek om oudheidkundige waarnemingen te doen.

Artikel 5b Vrijwaringszone water

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor vrijwaringszone water aangewezen gronden zijn, naast de andere op de kaart voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming), tevens bestemd voor een strook ten behoeve van de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van oeverzones en/of nabijgelegen waterkeringen.

Bouwvoorschriften

2. Ten behoeve van deze aanvullende bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze aanvullende bestemming, mogen uitsluitend worden gebouwd als deze rechtstreeks dienen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer te water, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 2 m mag bedragen.

2. Bestemmingsbepalingen

Artikel 6 Agrarisch gebied

1. *Doeleindenomschrijving*
De op de plankaart voor agrarisch gebied aangewezen gronden zijn bestemd voor de exploitatie van het agrarisch bedrijf, alsmede voor zover de gronden daartoe nader zijn aangeduid mede voor de bescherming van de aanwezige archeologische waarden, respectievelijk een hoogspanningsleiding.
2. *Bouwvoorschriften*
Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 2 m mag bedragen, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een hoogspanningsleiding, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 50 meter mag bedragen.
3. *Vrijstelling*
Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor het realiseren van mestopslagen tot maximaal 3.000 m³, indien:
 1. op het agrarisch bouwperceel geen of onvoldoende ruimte aanwezig is;
 2. realisering van de mestopslag op het bouwperceel om milieuhygiënische redenen niet mogelijk is:
en met dien verstande dat het bepaalde in artikel 9 lid 2 sub i hierop van overeenkomstige toepassing is.
4. Vrijstelling als bedoeld in lid 3 wordt slechts verleend indien de bedrijfsmatige noodzaak is aangetoond en de openheid niet in onevenredige mate wordt aangetast.
5. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders oppervlakteverhardingen aan te brengen ten behoeve van niet grondgebonden agrarische activiteiten, anders dan het aanleggen of verharderen van wegen en paden.
6. ()
7. Het onder 5 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.
8. ()

9. *Strijdig gebruik*

Als een verboden gebruik als bedoeld in artikel 17 lid 1 wordt in ieder geval beschouwd het gebruik van:

- de onbebouwde gronden ten behoeve van de permanente bollenteelt;
- de onbebouwde gronden ten behoeve van de aanleg van bassins waarvoor gronden moeten worden opgehoogd, niet zijnde de in lid 3 bedoelde mestopslagen.

Artikel 7 Natuurgebied met agrarisch medegebruik

1. *Doeleindenomschrijving*

De op de plankaart voor natuurgebied met agrarisch medegebruik aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de landschaps- en natuurwaarden alsmede voor de uitoefening van grondgebonden agrarische activiteiten.

2. *Bouwvoorschriften*

1. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend erfafscheidingen worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 2 m mag bedragen.
2. Toepassing van artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is uitgesloten.

3. *Aanlegvergunning*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. ();
- b. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het graven en/of dempen van sloten, het door afwateren, ontwateren of afdammen wijzigen van de grondwaterstand;
- e. ();
- f. het vellen, rooien of verwijderen van houtgewassen;
- g. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0.30 m;
- h. ();
- i. ();
- j. het veroorzaken van ontploffingen in de grond;
- k. het verrichten van onderzoek- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, water en andere bodemschatten.

4. Het onder 3 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

5. De aanlegvergunning wordt geweigerd indien door de uitvoering van de in lid 3 bedoelde werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de natuurwaarden in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.

6. *Strijdig gebruik*

Als een verboden gebruik als bedoeld in artikel 17 lid 1 wordt in ieder geval beschouwd het gebruik van de onbebouwde gronden voor:

- a. het scheuren en frezen van de zode anders dan ten behoeve van graslandverbetering en/of herinzaai;
- b. het leggen van drainagebuizen;
- c. het planten van bomen en/of ander opgaand houtgewas;
- d. het gebruik van de gronden ten behoeve van de bollen-teelt.

Artikel 8 Agrarische doeleinden met bebouwing

1. *Doeleindenomschrijving*

De op de plankaart voor agrarische doeleinden met bebouwing aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het grondgebonden agrarisch bedrijf, alsmede voor het plaatsen van kampeermiddelen, als bedoeld in artikel 8 lid 2 sub c van de Wet op de Openluchtrecreatie (zoals deze luidt op het moment dat het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage wordt gelegd). Intensieve veehouderij is toegestaan voorzover de gronden zijn aangeduid met "intensieve veehouderij toegestaan".

2. *Bouwvoorschriften*

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming, onder de volgende voorwaarden:

- a. bedrijfsgebouwen, waaronder kassen en andere glasopstallen, mogen uitsluitend achter het verlengde van de achtergevel van de dienstwoning worden gebouwd of bij ontbreken daarvan op een afstand van tenminste 25 m uit de weg;
- b. de bouw van één dienstwoning is toegestaan, waarvan de inhoud ten hoogste 600 m³ mag bedragen;
- c. ~~de afstand van een dienstwoning tot de weg dient ten minste 5 m te bedragen;~~
- d. achter (het verlengde van de achtergevel van) iedere dienstwoning mag ten hoogste 70 m² aan bijgebouwen alsmede een plantenkasje van ten hoogste 50 m² gebouwd worden. De goothoogte van deze gebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- e. de goothoogte van de dienstwoning mag ten hoogste 4 m en van de bedrijfsgebouwen ten hoogste 6 m bedragen. De bouwhoogte van de dienstwoning mag ten hoogste 9 m bedragen en van de bedrijfsgebouwen ten hoogste 10 m;
- f. de bouw van de dienstwoning is slechts toegestaan na of gelijktijdig met de bouw van bedrijfsgebouwen, met een oppervlakte van tenminste 600 m²;
- g. de bouw van kassen en andere glasopstallen is toegestaan tot 2000 m² per bouwperceel;
- h. in afwijking van het bepaalde onder e geldt voor kassen en andere glasopstallen dat de bouwhoogte ten hoogste 8 m mag bedragen;
- i. achter (het verlengde van de achtergevel van de dienstwoning) is de bouw van mestopslagen toegestaan, waarvan de hoogte ten hoogste 7 m en de totale opslagcapaciteit per bouwperceel ten hoogste 3000 m³ mag bedragen;

- j. ~~achter (het verlengde van de achtergevel van) de dienstwo-~~
~~ning is het bouwen van sanitaire voorzieningen toegestaan~~
~~tot een oppervlakte van 30 m² en een maximale goothoogte~~
~~van 3 m ten behoeve van het kamperen;~~
- k. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde
mag ten hoogste bedragen:
 1. 10 m voor kunstmest- en voedersilo's;
 2. 6 m voor palen en masten;
 3. 1 m voor erf- en terreinafscheidingen, voorzover
gerealiseerd voor het verlengde van de voorgevel van
de dienstwoning en overigens 2 m;
 4. 2,70 m voor overige;
- l. ()

3. *Vrijstelling*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de navolgende bepalingen:

- a. lid 2 sub a indien door de ligging van de bestaande dienstwoning de agrarische bedrijfsvoering bij handhaving van deze bepaling in onevenredige mate zou worden aangetast;
- b. lid 2 sub a indien door de vorm van het agrarische bouwperceel voor wat betreft de tweede dienstwoning uit een oogpunt van privacy of bedrijfsvoering handhaving van deze bepaling redelijkerwijze niet kan worden gegeven;
- c. lid 2 sub b voor een tweede dienstwoning, indien deze woning noodzakelijk is voor de huisvesting van één persoon, die daadwerkelijk met de dagelijkse bedrijfsvoering is belast en mits het bedrijf duurzaam werkgelegenheid biedt aan tenminste twee volwaardige arbeidskrachten en een zodanig toezicht noodzakelijk is, dat het wonen van twee arbeidskrachten bij het bedrijf noodzakelijk is;
- d. lid 2 sub e voor een goothoogte van een dienstwoning tot maximaal 6 m en een bouwhoogte tot maximaal 10 m;
- e. lid 2 sub k.1. voor het bouwen van ruwvoedersilo's tot een hoogte van ten hoogste 25 m.

- 4. Vrijstelling als bedoeld in lid 3 sub c mag bovendien slechts verleend worden indien tevoren een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is ontvangen.

5. ()

Artikel 9 Woondoeleinden

1. *Doeleindenomschrijving*

De op de kaart voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en voor de uitoefening van een opslagbedrijf voor glas voorzover de gronden nader zijn aangeduid met B.

2. *Bouwvoorschriften*

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming, onder de volgende voorwaarden:

- a. per bestemmingsvlak mogen niet meer woningen worden gebouwd, dan op de kaart is aangegeven;
- b. de inhoud van een woning mag ten hoogste 600 m³ bedragen;
- c. de woningen dienen gerealiseerd te worden achter de lijn getrokken door de naar de weg gekeerde gevels van de woningen, zoals deze aanwezig waren ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan;
- d. achter (het verlengde van de achtergevel van) iedere woning is de bouw van bijgebouwen toegestaan tot een oppervlakte van 70 m², alsmede een plantenkasje van ten hoogste 50 m² tot een maximum van 50% van het in dit sublid bedoelde gedeelte van bestemmingsvlak. De goothoogte van deze gebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- e. de goothoogte van de woning mag ten hoogste 4 m en van de bedrijfsgebouwen ten hoogste 6 m bedragen. De bouwhoogte van de woning en de bedrijfsgebouwen mag ten hoogste 9 m bedragen;
- f. per bedrijf mag de oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen niet worden vergroot;
- g. de bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend achter de woning gebouwd worden, tenzij op grond van milieuhygiënische overwegingen een andere ligging gewenst is;
- h. de afstand van een gebouw tot een zijdelingse perceelsgrens dient tenminste 3 m te bedragen;
- i. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste bedragen:
 1. 6 m voor palen en masten;
 2. 1 m voor erfscheidingen voorzover gerealiseerd voor de (verlengden van de) naar de weg gekeerde gevel van de woning en overigens 2 m;
 3. 2,70 m voor het overige.

3. *Vrijstelling*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. lid 2 sub d voor een oppervlakte van 100 m² voor de bouw van bijgebouwen, mits deze vergroting uitsluitend medisch noodzakelijk is ten behoeve van de huisvesting van een gehandicapte;
- b. lid 2 sub e voor een goothoogte van een woning tot ten hoogste 6 m en een bouwhoogte tot ten hoogste 10 m;
- c. lid 2 sub f voor een eenmalige vergroting van de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen per bedrijf met ten hoogste 10%, mits daardoor geen onevenredige toename van hinder en/of overlast, waaronder het autoverkeer plaatsvindt.

4. ()

5. *Strijdig gebruik*

Als een verboden gebruik als bedoeld in artikel 17 lid 1 wordt in ieder geval beschouwd het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

Artikel 10 Zaadveredelingsbedrijf

1. *Doeleindenomschrijving*

De op de kaart voor zaadveredelingsbedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor het veredelen, telen, ontwikkelen, opslaan, be- en verwerken en verhandelen van zaden in zowel kassen als volle grond.

2. *Bouwvoorschriften*

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van de in lid 1 bedoelde bestemming onder de volgende voorwaarden:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag per bouwvlak niet meer bedragen dan 70% van de oppervlakte van het bouwvlak;
- c. de bouw van één dienstwoning is toegestaan, waarvan de inhoud ten hoogste 600 m³ mag bedragen;
- d. de dienstwoning dient tussen de bedrijfsgebouwen en de weg te worden gerealiseerd, tenzij dit op grond van feitelijke omstandigheden niet mogelijk is. Achter (het verlengde van de achtergevel van) de dienstwoning mag ten hoogste 70 m² aan bijgebouwen alsmede een plantenkasje van ten hoogste 50 m² gebouwd worden. De goothoogte van deze gebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- e. de goothoogte van de dienstwoning mag ten hoogste 4 m en van de bedrijfsgebouwen ten hoogste 7 m bedragen. De bouwhoogte van de dienstwoning mag ten hoogste 9 m en van de bedrijfsgebouwen ten hoogste 10 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van kassen en andere glasopstallen mag in afwijking van het bepaalde onder d niet meer dan 8 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste bedragen:
 1. 6 m voor palen en masten;
 2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 3. 3 m voor het overige;
- h. ()

3. *Vrijstelling*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 sub e voor een goothoogte van ten hoogste 6 m en een bouwhoogte van ten hoogste 10 m voor de dienstwoning.

4. *Strijdig gebruik*

Als een verboden gebruik als bedoeld in artikel 17 lid 1 wordt in ieder geval beschouwd het gebruik van:

- de onbebouwde gronden ten behoeve van de permanente bollenteelt;
- de onbebouwde gronden ten behoeve van de aanleg van bassins waarvoor gronden moeten worden opgehoogd.

Artikel 11 Agrarisch handelsbedrijf

1. *Doeleindenomschrijving*

De op de plankaart voor agrarisch handelsbedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van agrarische hulp- en nevenbedrijven.

2. *Bouwvoorschriften*

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van de in lid 1 bedoelde bestemming onder de volgende voorwaarden:

- a. bedrijfsgebouwen, waaronder kassen en andere glasopstallen voorzover de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "kassen en andere glasopstanden toegestaan", mogen uitsluitend achter het verlengde van de achtergevel van de dienstwoning worden gebouwd en bij het ontbreken daarvan op een afstand van tenminste 10 m uit de weg;
- b. de bouw van één dienstwoning is toegestaan, waarvan de inhoud ten hoogste 600 m³ mag bedragen;
- c. de afstand van een dienstwoning tot de weg dient tenminste 5 m te bedragen;
- d. achter (het verlengde van de achtergevel van) iedere dienstwoning mag ten hoogste 70 m² aan bijgebouwen alsmede een plantenkasje van ten hoogste 50 m² gebouwd worden. De goothoogte van deze gebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- e. de goothoogte van de dienstwoning mag ten hoogste 4 m en van de bedrijfsgebouwen ten hoogste 6 m bedragen. De bouwhoogte van de dienstwoning mag ten hoogste 9 m bedragen en van de bedrijfsgebouwen ten hoogste 10 m;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e geldt voor kassen en andere glasopstallen dat de bouwhoogte ten hoogste 8 m mag bedragen;
- g. de bouw van mestopslagen is toegestaan, waarvan de hoogte ten hoogste 7 m mag en de totale opslagcapaciteit per bouwperceel ten hoogste 3000 m³ mag bedragen;
- h. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste bedragen:
 1. 6 m voor palen en masten;
 2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 3. 3 m voor het overige;
- i. ()

3. *Vrijstelling*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de navolgende bepalingen:

- a. lid 2 sub b voor een tweede dienstwoning indien deze woning noodzakelijk is voor de huisvesting van één persoon, die daadwerkelijk met de dagelijkse bedrijfsvoering is belast en mits het bedrijf duurzaam werkgelegenheid biedt aan tenminste twee volwaardige arbeidskrachten en een zodanig toezicht noodzakelijk is, dat het wonen van twee arbeidskrachten bij het bedrijf noodzakelijk is;
- b. lid 2 sub c voor een goothoogte van de dienstwoning tot ten hoogste 6 m en een bouwhoogte tot ten hoogste 10 m.

4. Vrijstelling als bedoeld in lid 3 sub a. wordt slechts verleend indien tevoren een verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten is ontvangen.

Artikel 12 Vuurtoren

1. *Doeleindenomschrijving*

De op de plankkaart voor vuurtoren aangewezen gronden zijn bestemd voor een vuurtoren.

2. *Bouwvoorschriften*

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend een vuurtoren gebouwd worden alsmede bouwwerken ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming, onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouw van één dienstwoning is toegestaan, waarvan de bestaande inhoud niet mag worden vergroot en de bestaande situering niet mag worden gewijzigd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste bedragen:
 1. 6 m voor palen en masten;
 2. 1 m voor erfafscheidingen voorzover gerealiseerd voor de naar de weg gekeerde gevel van de dienstwoning en overigens 2 m;
 3. 2,70 m voor het overige.

Artikel 13 Water

1. *Doeleindenomschrijving*
De op de plankaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor de waterhuishouding alsmede voorzover de gronden daartoe nader zijn aangeduid voor een hoogspanningsleiding.
2. *Bouwvoorschriften*
Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemmingen, alsmede oeververbindingen. De bouwhoogte mag ten hoogste 50 m bedragen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van een hoogspanningsleiding en overigens ten hoogste 3 m.

Artikel 14 Verkeersdoeleinden

1. *Doeleindenomschrijving*
De op de plankaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met de daarbij behorende verhardingen, groenvoorzieningen en watergangen.
2. *Bebouwingsvoorschriften*
Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming, waarvan de bouwhoogte maximaal 7 meter mag bedragen.
3. Verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan.
4. *Inrichting*
De in lid 1 bedoelde gronden mogen niet anders worden ingedeeld, dan overeenkomstig het op de kaart aangegeven profiel.
5. In afwijking van het bepaalde onder 4 is het toegestaan de verhardingsbreedte ten behoeve van in- en uitvoegstroken en halteplaatsen te vergroten, mits het aantal rijbanen en rijstroken overeenkomstig het op de kaart aangegeven profiel wordt gehandhaafd.

Artikel 15 Waterstaatsdoeleinden met cultuurhistorische waarde

1. *Doeleindenomschrijving*

De op de plankaart voor waterstaatsdoeleinden met cultuurhistorische waarde aangewezen gronden zijn primair bestemd voor waterstaatsdoeleinden, waaronder verkeer, alsmede voor de bescherming van aanwezige cultuurhistorische waarde. Voorzover deze samenvalt met andere bestemmingen zijn deze andere bestemmingen ondergeschikt aan de in dit artikel bedoelde bestemming.

2. *Bouwvoorschriften*

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de in lid 1 bedoelde bestemming, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 5 m mag bedragen.

3.

Bouwwerken ten behoeve van de overige op de in lid 1 bedoelde gronden gelegen bestemmingen, mogen slechts gerealiseerd worden, indien de belangen ten behoeve waarvan de in dit artikel genoemde bestemming is opgenomen, daardoor niet in onevenredige mate worden of kunnen worden geschaad, en overigens met inachtneming van hetgeen in de betreffende voorschriften is bepaald omtrent de toelaatbaarheid van bouwwerken.

4. *Aanlegvergunning*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de gronden;
- b. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, steigers of verhardingen ten behoeve van de watersport.

5. Het bepaalde in lid 4 is niet van toepassing op:

- a. werken of werkzaamheden die in relatie tot de aanwezige waarden van gering belang moeten worden geacht;
- b. werken of werkzaamheden die zijn aan te merken als normaal onderhoud en beheer;

- c. werken of werkzaamheden die reeds aangevangen waren ten tijde van het van kracht worden van het plan.
6. De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4 zijn krachtens aanlegvergunning slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de cultuurhistorische waarden van deze gronden niet in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet in onevenredige mate worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 16 Nutsdoeleinden**1. *Doeleindenomschrijving***

De op de plankaart voor nutsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor openbare nutsvoorzieningen.

2. *Bouwvoorschriften*

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming, onder de volgende voorwaarden:

- a. de totale oppervlakte van de bedrijfsgebouwen per bestemmingsvlak mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- b. de goothoogte van de bedrijfsgebouwen mag ten hoogste 4 m bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 7 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen.

3. Overige bepalingen

Artikel 17 Gebruiksbeplanning

1. Het is verboden in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken en te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan - behoudens in artikel 20 lid 2 - bepaalde.
2. Als een verboden gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval beschouwd het gebruik van de onbebouwde gronden:
 - a. voor het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen of als sta- of ligplaats voor onderkomens, behoudens ten hoogste één kampeermiddel op het erf van een woning, met dien verstande dat deze bepaling niet van toepassing is op het plaatsen van kampeermiddelen als bedoeld in artikel 8 lid 2 sub a van de Wet op de Openlucht-recreatie, zoals deze luidt op het moment dat het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage wordt gelegd, gelegen op een agrarisch bouwperceel, als bedoeld in artikel 8 van deze voorschriften, achter de (verlengden van de achtergevel van de) dienstwoning;
 - b. als vaste standplaats voor wagens, bedoeld en geschikt voor de uitoefening van handel en/of bedrijf;
 - c. als stortplaats, berging of opslagplaats van onbruikbare of althans aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover deze afkomstig zijn van het op hetzelfde perceel gelegen bedrijf en het storten, bergen of opslaan noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 - d. als autosloperij;
 - e. als opslagplaats, behoudens ten behoeve van het op hetzelfde perceel gevestigde bedrijf;
 - f. als ligplaats voor woonschepen.
3. Ten aanzien van de gronden bestemd tot agrarisch gebied en natuurgebied met agrarisch medegebruik wordt naast het bepaalde onder 2 als strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruik van onbebouwde gronden:
 - a. als sport- of wedstrijdterrein;
 - b. voor het beproeven van voertuigen, de beoefening van motorsport en de modelsport, het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen, het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen;
 - c. voor de beoefening van de parasport en voor het uitoefenen van de vliegspor met ultra lichte vliegtuigen.

()

4. Als een verboden gebruik als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval beschouwd het gebruik:
 - a. van gebouwen voor het verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen, als detailhandel. Niettemin is de verkoop toegestaan van agrarische producten afkomstig van hetzelfde agrarisch bedrijf;
 - b. voor permanente of tijdelijke bewoning van bedrijfsgebouwen;
 - c. van gronden bestemd tot agrarische doeleinden met bebouwing ten behoeve van de intensieve veehouderij;
 - d. van agrarische bedrijfsgebouwen voor niet-agrarische doeleinden.
5. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien een strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meeste doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 18 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

1. het bouwen van utilitaire bouwwerken, waarvan de inhoud niet meer dan 50 m³ en de hoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
2. het overschrijden van de bepalingen inzake hoogte, oppervlakte en inhoud van gebouwen met niet meer dan 10%;
3. het overschrijden van de bepalingen inzake de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 20%;
4. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer dan 2.50 m bedraagt;
5. het in geringe mate, doch niet meer dan 2,50 m, afwijken van een bestemmingsgrens of van het profiel van een weg, voorzover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen.

Artikel 19 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bestemmingsplan wijzigen voor wat betreft:

1. het toelaten van andere bedrijven dan volgens artikel 10 van de voorschriften en de aanduidingen op de kaart ter plaatse zijn toegestaan, mits het bedrijf, waarvoor vergunning gevraagd wordt, naar aard en omvang gelijkwaardig is aan het ter plaatse gevestigde bedrijf en in vergelijking daarmee niet meer hinder en/of gevaar oplevert voor het woon- en/of leefmilieu en de wijziging niet leidt of kan leiden tot een onevenredige aantasting van de openheid;
2. het wijzigen van het plan ten behoeve het verwijderen van de aanduiding 'intensieve veehouderij' indien de bedrijfsvoering als hoofdtak beëindigd is, of gedurende twee jaar niet is uitgeoefend;
3. het wijzigen van het plan ten behoeve van uitbreiding van de bestaande inhoud van de bedrijfsbebouwing van een bedrijf, als bedoeld in artikel 10 van deze voorschriften, met ten hoogste 15 % van de inhoud daarvan met een maximum van 200 m³, mits de wijziging niet leidt of kan leiden tot een onevenredige aantasting van de openheid;
4. het wijzigen van de kaart bij beëindigen van de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf of bij verplaatsing van (een gedeelte van) de bedrijfsvoering:
 - a. de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen kunnen worden bestemd voor:
 - opslag van goederen
 - hobbymatig uitoefenen van agrarische activiteiten
 - hobbymatig houden van dieren
 - beroep aan huis, dat wil zeggen administratief, juridisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig, therapeutisch, medisch
 - dierenartsenpraktijk
 - meubel- en schilderijen restauratie
 - ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, mits geen vergunning op grond van de Wet Milieubeheer vereist is;
 - b. de voormalige agrarische dienstwoning, al dan niet met de bijbehorende bedrijfsgebouwen, kan worden bestemd als woning, danwel indien aan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een bedrijfsmatige functie wordt toegekend als dienstwoning bij deze activiteiten.

De wijziging als bedoeld onder a en b mag niet leiden tot toename van de bebouwing en/of het aantal woningen. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheden mag bovendien geen onevenredige toename van het autoverkeer plaatsvinden en mogen de gebruiksmogelijkheden voor de nabijgelegen gronden niet in onevenredige mate worden geschaad;

5. het toelaten van ten hoogste twee woningen in een voormalige agrarische dienstwoning (met inpandige bedrijfsruimte) met de aanduiding 'stolp', indien de inhoud daarvan meer dan 1000 m³ bedraagt en door de wijziging de karakteristiek van het gebouw, bepaald door bouw- en goothoogte, gevelindeling, dakvorm en materiaalgebruik niet in onevenredige mate wordt aangetast;
6. het wijzigen van de bestemming agrarisch gebied binnen de op de plankaart aangegeven zones in de bestemming agrarische doeleinden met bebouwing ten behoeve van het oprichten, danwel verplaatsen van agrarische bedrijven. Nieuwvestiging is uitsluitend toegestaan ten behoeve van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf, een volwaardige intensieve kwekerij dan wel ten behoeve van een niet-volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf, mits binnen enkele jaren uitgroei naar een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf dan wel volwaardige intensieve kwekerij redelijkerwijs verwacht mag worden.
In het geval van niet volwaardigheid kan een agrarisch deskundige om advies worden gevraagd, inzake de uitgroei naar een volwaardig agrarisch bedrijf. De wijzigingsbevoegdheid geldt tot een oppervlakte van ten hoogste 1 ha bij nieuwvestiging. Bij verplaatsing mag een agrarisch bouwperceel worden toegekend met een oppervlakte die ten hoogste gelijk is aan de in dit plan toegekende oppervlakte van het bouwperceel dat wordt achtergelaten. Deze wijziging is slechts van toepassing voor de op de kaart aangegeven gebieden;
7. het wijzigen van de kaart ten behoeve van het vergroten van een agrarisch bouwperceel met de bestemming agrarische doeleinden met bebouwing tot een maximum van 1,5 ha, indien de omvang van de agrarische bedrijfsactiviteiten daartoe aanleiding geeft, met dien verstande dat deze bevoegdheid niet van toepassing is op gronden met de bestemmingen natuurgebied met agrarisch medegebruik, dan wel de bestemming natuurgebied als bedoeld in lid 9 van het artikel. Door de wijziging mag de openheid van het plangebied niet in onevenredige mate worden aangetast;
8. ()
9. ~~het wijzigen van de bestemmingen agrarisch gebied en~~

~~natuurgebied met agrarisch medegebruik in de bestemming Natuurgebied, waarop de voorschriften als bedoeld in lid 10 van dit artikel van toepassing zijn, ten behoeve van het realiseren van een ecologische verbindingszone tussen het natuurgebied 'de Ven' en de ecologische zone langs de Haling;~~

10. het wijzigen van de bestemming agrarisch gebied in de bestemming natuurgebied met agrarisch medegebruik, mits:

- a. de wijziging wordt afgewogen tegen de effecten voor de aangrenzende agrarische gronden. Er mag geen sprake zijn van onevenredige schade voor het agrarisch gebied;
- b. de wijziging betrekking heeft op gronden die met betrekking tot de externe productieomstandigheden reeds beperkingen ondervinden en/of die landbouwkundig beperkte gebruiksmogelijkheden hebben, dan wel nodig zijn voor de afronding van natuurgebieden, dan wel liggen in het traject van een ecologische verbindingszone, zoals indicatief is weergegeven in de toelichting;
- c. de wijziging past binnen de uitgangspunten van het gebiedsplan Kop en West-Friesland;

11. het wijzigen van het plan ten behoeve van de bouw van mestopslagen ten behoeve van meerdere agrarische bedrijven mits de hoogte daarvan niet meer bedraagt dan 7 m en de opslagcapaciteit niet meer dan 5000 m³. Wijziging tot 7000 m³ is mogelijk, mits door belanghebbende de noodzaak van een dergelijke opslagcapaciteit afdoende is aangetoond. Bouwen buiten een agrarisch bouwperceel is daarbij toegestaan indien:

1. op geen van de betrokken bedrijven op het bouwperceel ruimte aanwezig is voor de realisering van een gezamenlijke mestopslag;
2. de realisering van een mestopslag op het bouwperceel bij één van de betrokken agrarische bedrijven om milieuhygiënische redenen niet goed mogelijk is.
3. de opslagcapaciteit niet meer dan 3000 m³ bedraagt; en met dien verstande dat overschrijding van de hoogte tot een maximale hoogte van 9.50 m is toegestaan, indien deze grotere hoogte noodzakelijk is ten behoeve van een uit milieuhygiënisch oogpunt gewenste afdekking. De helling van de afdekking mag niet meer dan 30 graden zijn;
4. ()
5. deze bevoegdheid niet wordt toegepast op gronden met de bestemming natuurgebied met agrarisch medegebruik;

12. het wijzigen van de bestemming agrarische doeleinden met bebouwing ten behoeve van het toestaan van meer dan 2000 m² aan kassen en andere glasopstallen tot maximaal 4000 m² per agrarisch bouwperceel met de bestemming agrarische doeleinden met bebouwing, indien dit in verband met de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is;

13. ()

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is afdeling 3.4. van de algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 20 Overgangsbepalingen

1. *Bouwen*

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestond danwel in uitvoering krachtens bouwvergunning was, of is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, en dat afwijkt van het in dit plan - behoudens in dit artikellid - bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag, mits de bestaande afwijkingen ook naar hun aard niet worden vergroot en behoudens onteigening:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
- b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, geheel worden vernieuwd, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikellid - zijn bepaald tenzij herbouw hierdoor niet zou zijn toegestaan, en mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 18 maanden nadat het bouwwerk is teniet gegaan;
- c. met niet meer dan 15 % van de oppervlakte van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikellid - zijn bepaald.

2. *Gebruik*

Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan - behoudens in dit artikellid - bepaalde en dat bestaat op het tijdstip, waarop het plan voor zover betrekking hebbend op de strijdigheid van dat gebruik van kracht wordt, mag worden voorgezet en/of gewijzigd, mits door de wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.

3. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing op gebruik als daar bedoeld, dat reeds in strijd was met het tot het daargenoemde tijdstip ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Artikel 21 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in de artikelen 5a lid 2, 6 lid 5, 7 lid 3, 8 lid 3, (), 16 lid 4 en 18 lid 1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 22 Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als de voorschriften van het Bestemmingsplan Landelijk gebied Enkhuizen.



Vastgesteld bij besluit van 11 september 2007
door de gemeenteraad van Enkhuizen

F.W. Baan, griffier

Correctieve en partiële herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied

Goedkeuring bij besluit 11-12-07
kenmerk '07-68060

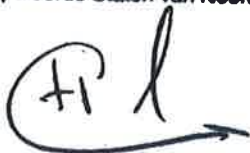
CS Noord-Holland
w.g. voorzitter
~ provinciesecretaris

Onherroepelijk vanaf 14-2-2008

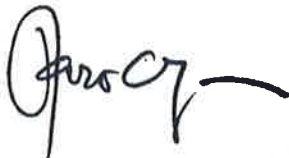


G E M E E N T E
Enkhuizen

Goedkeuring bij besluit van de Staten nr. '07-68068
Haarlem, 14 DEC 2007
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland



voorzitter
H.C.J.L. Borghouts



provinciesecretaris
H.W.M. Oppenhuis de Jong

Correctieve en partiële herziening
bestemmingsplan Landelijk Gebied

Code 04-15-02 / 01-03-07

**GEMEENTE ENKHUIZEN 04-15-02 / 01-03-07
CORRECTIEVE EN PARTIELE HERZIENING
BESTEMMINGSPLAN LANDELIJK GEBIED**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
2. HET GOEDKEURINGSBESLUIT	2
3. UITSPRAAK AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK	3
4. PROVINCIAAL BELEIDSKADER	4
5. CORRECTIEVE HERZIENING	10
5. 1. Natuur- en landschapswaarden	10
5. 2. Grondgebonden/niet-grondgebonden agrarische bedrijven	11
5. 3. Archeologische waarden grafheuvels	11
5. 4. Modelvliegsport	11
5. 5. Zaadteeltbedrijf	12
5. 6. Watercompensatieregeling	12
6. PARTIELE HERZIENING	13
7. OMGEVINGSASPECTEN	16
8. JURIDISCHE VORMGEVING	21
9. OVERLEG	22
9. 1. Inleiding	22
9. 2. Overleg	22

Bijlage 1 **Gebiedskaart**

Bijlage 2 **Wateradvies**

Bijlage 3 **Overlegreacties**

Bijlage 4 **Ecologisch en archeologisch onderzoek uitbreiding
ENZA**

1. INLEIDING

Op 6 februari 2001 is het bestemmingsplan Landelijk Gebied Enkhuizen door de raad vastgesteld. Op 18 september 2001 heeft de provincie Noord Holland vervolgens haar goedkeuringsbesluit afgegeven. Het plan is door de provincie grotendeels goedgekeurd, echter op enkele onderdelen is de goedkeuring onthouden. Zowel de gemeente, als enkele reclamanten hebben het plan vervolgens binnen de beroepsprocedure voorgelegd aan de Raad van State. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 11 juni 2003 uitspraak gedaan, waarbij de onthoudingen van goedkeuring grotendeels over zijn genomen.

Gevolg van deze procedure is nu, dat er een bestemmingsplan Landelijk Gebied ligt waarin enkele hiaten zitten vanwege de onthoudingen van goedkeuring. Met voorliggende Correctieve en partiële herziening wil de gemeente deze hiaten wegnemen (het correctieve deel), alsmede biedt dit de mogelijkheid het plan nog aan enkele recente ontwikkelingen en beleidsuitgangspunten aan te passen (het partiële deel).

In deze toelichting zal aandacht worden besteed aan het goedkeuringsbesluit en aan de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak. Vervolgens zullen de aanpassingen, alsmede de zaken die als gevolg van nieuwe inzichten in het plan zijn opgenomen, worden besproken. Alsmede zijn in de toelichting de aanvullingen doorgevoerd, die zijn voortgevloeid uit het artikel 10 BRO-overleg. Daarbij zal tevens worden aangegeven hoe de aanpassingen juridisch zijn vastgelegd.

2. HET GOEDKEURINGSBESLUIT

Belangrijkste aspect in het goedkeuringsbesluit van de provincie is de relatie met de provinciale EHS en de daarbij beoogde provinciale bescherming van landbouwgebieden met een groot belang voor natuur, landschap en bodem. De bestemming in het plan maakte teveel agrarische activiteiten mogelijk, die afbreuk konden doen aan deze provinciale doelstelling, die als zodanig ook in het Streekplan is vastgelegd. Een dergelijke verregaande afwijking van het Streekplan was voor de provincie niet acceptabel. Aan een begrensd gebied op de kaart, gelegen in het oostelijk deel van het plangebied, is om die reden goedkeuring onthouden.

In het verlengde daarvan is de omzetting van de bestemming naar een mogelijke ecologische verbindingszone onvoldoende objectief bepaald. Aan de wijzigingsbevoegdheid om die zone mogelijk te maken, is eveneens goedkeuring onthouden.

Voorts zag de onthouding van goedkeuring op enkele specifieke agrarische aspecten, zoals een onderscheid tussen grondgebonden en niet-grondgebonden bedrijvigheid, de oppervlakte aan kassen, de verruiming van bouwpercelen en bedrijven binnen het gebied met belangrijke natuur en landschapswaarden, en dergelijke.

De regeling voor een terrein waar de aanwezige modelvliegclub de gronden mogen gebruiken voor de modelvliegsport is eveneens de goedkeuring onthouden, vanwege de relatie met het stiltegebied in de polder Het Groot-slag.

Aan de wijzigingsbevoegdheid om het bestaande zaadteeltbedrijf aan de Haling uit kunnen breiden met maximaal 6 ha is eveneens goedkeuring onthouden. De provincie acht een uitbreiding wel aanvaardbaar, maar dan in de directe omgeving van de Haling, waarbij de uitbreiding niet groter zal zijn dan een met de agrarische bouwpercelen in de omtrek vergelijkbare grootte.

Aan de bescherming van de archeologisch waardevolle grafheuvels in het plangebied lag, voor zover gelegen binnen bouwpercelen, geen adequaat aanlegvergunningstelsel ten grondslag. Voor die delen is op de plankaart derhalve goedkeuring onthouden aan de aanduiding voor de grafheuvels.

3. UITSpraak AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

De Afdeling Bestuursrechtspraak heeft het goedkeuringsbesluit van de provincie grotendeels bevestigd. Op enkele onderdelen heeft de Afdeling het besluit van de provincie evenwel vernietigd.

Het gaat hier met name om een technisch aspect. De provincie had goedkeuring onthouden aan de doeleindenomschrijving van artikel 9 om te voorkomen dat niet-grondgebonden agrarische bedrijven zich in het oostelijk deel van het plangebied zouden kunnen vestigen. Door deze onthouding waren niet-grondgebonden bedrijven in het hele plangebied uitgesloten, terwijl de provincie hiertoe geen deugdelijk motivering had opgenomen. Met de onthouding van goedkeuring aan delen van de plankkaart, was het oostelijk deel reeds voldoende beschermd. Vandaar dat de Afdeling alsnog goedkeuring heeft verleend aan de doeleindenomschrijving van artikel 9, waardoor in het westelijk deel van het plangebied ook niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering mogelijk is.

Eenzelfde redenering hangt de Afdeling op voor de onthouding van goedkeuring aan de wijzigingsbevoegdheden van artikel 20 lid 6 en lid 12. Ook hier vernietigt de Afdeling het besluit van de provincie, omdat een deugdelijke motivering ontbreekt omtrent de reden van beperking voor agrarische ontwikkeling in het westelijk deel van het plangebied.

De Afdeling heeft voorts het besluit van de provincie om goedkeuring te onthouden aan de locatie voor modelvliegsport akkoord bevonden. Het beroep van de modelvliegclub Pegasus is ongegrond verklaard. Vanwege de ligging in een stiltegebied, is de locatie in strijd met goede ruimtelijke ordening geacht.

4. PROVINCIAAL BELEIDSKADER

Ondanks dat er sprake is van een beperkte herziening van een inmiddels onherroepelijk plan, is het wel wenselijk om het meest recente provinciaal beleid weer te geven. Het kan zijn dat delen van de voorschriften bij dit plan niet in overeenstemming zijn met dit beleid, omdat de voorschriften tot stand zijn gekomen ten tijde van een andersluidend provinciaal beleid. Het beleid kan dan ook alleen gerelateerd zijn aan de herziene delen.

Op 25 oktober 2004 is het streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord door Provinciale Staten vastgesteld. Essentiële uitgangspunten van dit streekplan zijn de kernbegrippen vrijheid, samenwerking en kwaliteit gekoppeld aan de zonering van het grondgebied:

- stedelijke gebieden: dit zijn de bestaande stedelijke gebieden;
- uitsluitingsgebieden: in deze gebieden is sprake van te beschermen bijzondere natuurwaarden en kenmerken of landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle structuren. Dit zijn gebieden die al beschermd worden op grond van bestaande wettelijke en/of provinciale beleidskaders zoals de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS), Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, archeologische vindplaatsen of beschermde cultuurhistorische structuren en de milieubeschermingsgebieden. Het beleid is gericht op bescherming, behoud en versterking van deze waarden;
- zoekgebieden: in deze gebieden ligt (de nieuwe) gemeentelijke vrijheid. Hier kunnen ontwikkelingen plaatsvinden mits onderbouwd met een beeldkwaliteitplan en mits voldaan wordt aan de aanvullende eisen in verband met de bescherming van specifieke belangen (c.q. de gradaties binnen de zoekgebieden).

Het grootste deel van het buitengebied van Enkhuizen valt in de categorie uitsluitingsgebieden.

Aanvullend op het gebiedsgerichte beleid bevat het streekplan thematisch beleid voor het landelijk gebied. Hierbij verwijst het streekplan naar het beleid zoals vastgelegd in de Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid (2002). Dit beleid blijft vooralsnog ongewijzigd. Hoofdpunten uit de Leidraad zijn:

Landschap, cultuurhistorie en archeologie

Hoofddoelstelling van het landschapsbeleid is "het behoud en bevorderen van de landschappelijke verscheidenheid en samenhang in Noord-Holland zoals die op verschillende schaalniveaus zijn te onderscheiden".

Daartoe worden drie strategieën onderscheiden:

- behoud en versterking;
- aanpassing;
- vernieuwing.

De ontwikkelingsmogelijkheden die het provinciale beleid biedt aan de diverse functies in het landelijk gebied, zijn gekoppeld aan 12 onderscheiden landschapstypen. Het buitengebied van Enkhuizen ligt binnen het landschapstype "Oude zeeklei-gebieden". Voor dit gebied geldt de strategie aanpassing. In de aanpassingsgebieden treden ingrijpende functieveranderingen op waardoor veel kenmerken van het landschap dreigen te verdwijnen. Om de gebieden voldoende identiteit te laten behouden wordt de hoofdstructuur van het landschap versterkt.

Per landschapstype geeft het provinciale beleid een aantal ordeningsprincipes. Deze zijn bepalend voor de huidige landschapskwaliteit en tevens richtinggevend voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen in het landschap. Voor het landschapstype "Oude zeekleigebieden" zijn dit:

- duidelijke begrenzing door Westfriese Omringdijk;
- samenhangend patroon van boezemvaarten, lintdorpen en binnendijken;
- structuur van oude kreken en kreekruigen met oude ontginningskeren;
- kleine droogmakerijen als herkenbare landschappelijke eenheden;
- ingedijkte uitloper van het veengebied; waterrijk, open landschap;
- herverkavelde delen: nieuwe, grootschalige landschapsstructuur met multifunctioneel gebruik.

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van de "Oude zeekleigebieden" geeft het provinciale beleid als trefwoorden: landbouw, goede verkaveling, multifunctioneel. Over het algemeen is er een redelijke draagkracht voor nieuwe functies, binnen de randvoorwaarden van openheid en duurzaam waterbeheer.

Voor wat betreft cultuurhistorie is het provinciale beleid, naast bescherming van individuele objecten, ook gericht op de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal. De provincie heeft hiertoe de zogeheten Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland ontwikkeld. Deze kaart geeft een overzicht van de (inter)nationale, regionale en lokale cultuurhistorische, archeologische en bouwkundige waarden. In gemeentelijke plannen dient gemotiveerd te worden op welke wijze dit culturele erfgoed zoveel mogelijk behouden blijft, hersteld of als inspiratiebron gebruikt wordt voor nieuwe ontwikkelingen. In het buitengebied van Enkhuizen geeft de Cultuurhistorische Waardenkaart een gebied in de polder Het Grootslag als archeologisch van zeer hoge waarde. Het betreft hier een terrein, waarin zich verschillende archeologische fenomenen bevinden. Allereerst vier grafheuvels. De samenhang met oud-akkerland bij één van de graven wijst er op dat de bijbehorende nederzetting in de direct nabijheid moet worden gezocht. Eventuele nederzettingssporen en akkersporen mogen worden verwacht op een diepte van 30-65 cm. Dit is het toenmalig woonniveau, dat deels nog door een restant veen is bedekt. Twee van de heuvels zijn nog steeds zichtbaar in de vorm van een terreinwelling. Gezien het grote archeologische belang - de overblijfselen leveren een belangrijke bijdrage aan de bewoningsgeschiedenis van het gebied - staat blijvend behoud voorop.

Daarnaast worden een aantal elementen specifiek aangeduid:

- het buitendijks land, dat als provinciaal monument van hoge waarde is;
- het voorland langs de Westfriese Omringdijk dat van hoge waarde is;
- de Westfriese Omringdijk, die eveneens van hoge waarde is;
- een grafheuvel nabij de Haling die van zeer hoge waarde is.

Het buitendijks land en het voorland vallen buiten de plangrenzen. De overige waardevolle elementen zijn alle van beschermende regelingen voorzien.

Naast archeologische monumenten zijn ook de archeologische verwachtingswaarden van belang. Het Rijksinstituut voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) heeft een zogeheten verwachtingskaart ontwikkeld waarop de kans staat aangegeven op de aanwezigheid van archeologische waarden. In het buitengebied is op een aantal plaatsen sprake van een hoge trefkans.

Natuur

Ten aanzien van de natuur staat het realiseren van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) voorop. De PEHS omvat die delen van Noord-Holland waar de meeste natuurwaarden aanwezig zijn en waar behoud en ontwikkeling van natuur en landschap de meeste kansen hebben.

De samenhang in de PEHS mag niet door verstedelijking (en andere bebouwing) en infrastructuur worden verbroken. In de PEHS mogen alleen nieuwe vormen van ruimte- en bodemgebruik een plaats vinden die de functie van de PEHS ondersteunen en zo mogelijk versterken. In de zones rondom en langs gebieden in de PEHS geldt het bufferzonebeleid.

Naast bestaande natuurgebieden en natuurontwikkelingsgebieden geeft het provinciale natuurbeleid een aantal ecologische verbindingszones aan die de uitwisseling van natuurwaarden tussen de verschillende natuurgebieden mogelijk moet maken.

Door het plangebied loopt één (toekomstige) hoofdverbindingszone langs de noordwestzijde van Enkhuizen door de polder Het Grootslag.

Landbouw

De algemene visie van de provincie op de landbouw is de totstandkoming van een duurzame landbouw. Duurzaamheid betekent dat het ecosysteem niet uit zijn evenwicht raakt door de landbouwactiviteit, dat de landbouw economisch functioneert en dat de activiteiten van de agrarische sector maatschappelijk worden gedragen. De ruimte die het provinciale beleid aan de ontwikkeling van de landbouw geeft, verschilt per landschapstype.

Samenvattend bestaan er in het buitengebied van Enkhuizen mogelijkheden voor de vestiging en uitbreiding van akkerbouw- en tuinbouwbedrijven op open grond, grondgebonden agrarische bedrijven, bollenteelt (uitsluitend in de vorm van wisselteelt binnen andersoortige bedrijven), sierteelt en intensieve kwekerijen en houtteelt (uitsluitend als afscherming van stedelijke gebieden).

Bij vollegrondstuinbouwbedrijven is maximaal 2000 m² aan ondersteunend glas mogelijk. Via een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO is uitbreiding tot maximaal 4000 m² mogelijk.

Voor wat betreft de agrarische bedrijfsbebouwing geldt in het algemeen dat deze binnen het agrarisch bouwperceel gesitueerd dient te worden.

Bij volwaardige agrarische bedrijven dient - voor zover nog niet aanwezig - de bouw van een bedrijfswoning mogelijk te zijn. De bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning is uitsluitend mogelijk indien dit noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.

Wonen

Het provinciaal beleid is in het algemeen gericht op het tegengaan van nieuwe woningen in het buitengebied. Nieuwbouw is uitsluitend mogelijk indien er sprake is van sanering van bestaande, vrijkomende agrarische bebouwing of wanneer de bestaande woonbebouwing dringend om sanering vraagt.

Voor wat betreft de bijgebouwenregeling voor burgerwoningen dient er een directe samenhang te (blijven) bestaan tussen woning en bijgebouw(en).

Ook hergebruik van vrijkomende boerderijen ten behoeve van wonen is mogelijk.

Bij het bieden van mogelijkheden hiertoe dienen factoren als verkeer, ontsluiting op de weg (geen tweede linten), natuur-, landschaps- en milieu-effecten (aanwezigheid agrarische bedrijven) betrokken te worden naast het mogelijke behoud van karakteristieke panden en waardevolle beplantingen.

Niet-agrarische bedrijvigheid

Het provinciale beleid voor niet-agrarische bedrijvigheid in het landelijke gebied is terughoudend. Bestaande niet-agrarische bedrijvigheid dient geen of slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden te krijgen (10-15%).

Nieuwe niet-agrarische bedrijvigheid is uitsluitend als neventak van agrarische deeltijdbedrijven of als alternatieve gebruiksmogelijkheid in vrijkomende agrarische bebouwing toegestaan.

Voor wat betreft dit laatste is de centrale gedachte in het beleid dat in voormalige boerderijen mogelijkheden voor functieveranderingen kunnen en moeten worden geboden, indien daardoor waardevolle bebouwing of erfbeplanting in stand kan worden gehouden en/of ongewenste bebouwing/functies kunnen worden gesaneerd. Een positieve, stimulerende benadering heeft de voorkeur boven een regeling gericht op "bevriezing" of nog verdere "inperking".

Recreatie

Algemeen uitgangspunt van het provinciale beleid ten aanzien van recreatie en toerisme in het landelijk gebied, is ervoor te zorgen dat de inwoners van Noord-Holland kunnen beschikken over een toereikend en gevarieerd aanbod om dichtbij huis in de open lucht te kunnen recreëren.

Speerpunten van beleid zijn het versterken van Noord-Holland als watersportbestemming, het beter toeristisch benutten en profileren van natuur en

cultuur en het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande accommodaties.

Kleinschalige recreatieve activiteiten als paarden- of ponyverhuur dienen plaats te vinden op het (agrarische) bouwperceel. Meer intensieve vormen van recreatie, zoals maneges, krijgen een passende bestemming.

Het beleid ten aanzien van nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen is terughoudend:

- geen uitbreiding van het aantal recreatiebungalows en het aantal kampeerplaatsen; de omvorming van kampeerplaatsen naar standplaatsen voor luxe caravans is wél mogelijk, evenals voor kwaliteitsverbetering zonder capaciteitsuitbreiding;
- voor uitbreiding van het aantal appartementen in voormalige agrarische bebouwing zijn er mogelijkheden.

Infrastructuur

Wegen, leidingen en hoogspanningen met een bovenlokaal belang dienen in het bestemmingsplan planologisch te worden vastgelegd, waarbij - vanwege risico's voor gevaar en schade - bepaalde afstanden dienen te worden aangehouden. Bij provinciale wegen moet een bebouwingsvrije beheerszone van 20 meter worden aangehouden, bij andere wegen 10 meter. Ook ten aanzien van zendmasten is beleid geformuleerd, gericht op een goede inpassing in het landelijke gebied (aansluiting bij bestaande bebouwing en elementen).

Het beleid is gericht op het stimuleren van duurzame windenergie. Plaatsing van meerdere windmolens in groepen van tenminste 3 in lijn dan wel 5 in clusteropstelling, is onder voorwaarden mogelijk. Solitaire plaatsing in het landelijke gebied is niet mogelijk bij boerderijen, maar uitsluitend nabij een markant punt in het landschap.

Water en milieu

Ten aanzien van water en milieu geeft de Leidraad geen concreet beleid maar verwijst naar het Tweede Provinciale Waterhuishoudingsplan (Stilstaan bij stromen), waarin een functietoedeling van het grond- en oppervlaktewater is aangegeven, het Provinciale Milieubeleidsplan en de diverse milieuwetten.

Het beleid uit het Waterhuishoudingsplan is voor het Bestemmingsplan Landelijk gebied van belang waar het gaat om de volgende aspecten:

- waterkeringen moeten planologisch worden vastgelegd, waarbij de verschillende belangen (waterstaatkundig, natuurwetenschappelijk, landschappelijk, verkeerskundig, recreatief, woonbelang) moeten worden afgewogen;
- rekening moet worden gehouden met een toekomstig groter ruimtebeslag van boezemkaden en dijken (verbreding en verhoging): toekomstig gebruik van aangrenzende gronden mag niet tot onevenredig hoge kosten leiden;

- ter voorkoming van wateroverlast kan het noodzakelijk zijn - binnen het zoekgebied waterbeheer - (tijdelijke) bergingsgebieden aan te wijzen c.q. het percentage open water te vergroten.

Het landelijk gebied mag geen nadelige gevolgen ondervinden van activiteiten in het stedelijke gebied, zoals extra peilstijgingen in neerslagperiodes. In deze gevallen moeten compenserende maatregelen worden getroffen, zoals het realiseren van extra berging (oppervlakteareaal).

5. CORRECTIEVE HERZIENING

5. 1. Natuur- en landschapswaarden

In het ontwerp-bestemmingsplan was een tweede agrarische gebiedsbestemming opgenomen, waarin de natuur- en landschapswaarden van het oostelijk deel van het plangebied waren vastgelegd. Bij de vaststelling van het plan is deze bestemming alsnog verwijderd en zijn alle agrarische gronden van eenzelfde bestemming voorzien. De provincie heeft in haar goedkeuringsbesluit gezegd, dat het terugbrengen van die specifieke gebiedsbestemming voldoende zou zijn om de strijdigheid met het Streekplan op te heffen en daarmee de natuur-, landschaps- en bodemwaarden in voldoende mate te kunnen beschermen. In een volgend overleg met de provincie heeft de provincie evenwel weer afgezien van haar eerder standpunt en is akkoord gegaan met het alsnog geheel bestemmen van alle gronden voor de landbouw. Met een algemene wijzigingsbevoegdheid naar een natuurbestemming kan vervolgens invulling gegeven worden aan de realisering van de uitgangspunten van het gebiedsplan Kop en West-Friesland, alsmede de realisatie van een ecologische verbindingszone. Omdat die gebieden ingevuld worden op basis van vrijwilligheid en er derhalve geen exacte begrenzing voorhanden is, biedt een algemene wijzigingsbevoegdheid een goede mogelijkheid om hier flexibel invulling aan te kunnen geven. Bovendien kan een dergelijke bevoegdheid ook inspelen op bijvoorbeeld initiatieven als agrarisch natuurbeheer. De reeds binnen het bestemmingsplan aanwezige bestemming "Natuurgebied met agrarisch medegebruik" biedt een goede mogelijkheid om in dit gebied tot een natuurbestemming te komen in aansluiting op reeds bestaande natuurgronden, alsmede in relatie tot de agrarische gronden. Deze bestemming past goed bij de doelstelling van weidevogelbeheer en het bieden van foerageergelegenheid voor trekvogels. Een zekere mate van agrarisch medegebruik is daartoe noodzakelijk teneinde de natuurwaarden in stand te kunnen laten. De wijziging kan zowel toegepast worden voor de realisatie van de geplande ecologische verbindingszone, als voor een volledige omzetting van de gronden naar een natuurlijk beheer in de vorm van een weidevogelreservaat.

Binnen de agrarische bestemming is een permanente omzetting van de gronden ten behoeve van bollenteelt verboden. Maar ook nieuwe bebouwing die een natuurontwikkeling kan frustreren, is niet toegestaan. Zo is nieuwvestiging van agrarische bedrijven niet overal toegestaan, alsook het bouwen van mestilo's voor gezamenlijk gebruik buiten de op de plankaart aangegeven bouwpercelen is niet mogelijk gemaakt. De bestaande bedrijven die gronden hebben aansluitend aan natuurgebied, krijgen niet de mogelijkheid om binnen de natuurbestemming het bouwperceel te vergroten of om bebouwing buiten de bouwpercelen op te richten. Op dit moment zijn die bedrijven nog niet aanwezig, maar het is mogelijk dat in de loop van de planperiode bestemmingswijzigingen naar de natuurbestemming plaatsvinden, waarbij bedrijven wel in of direct aansluitend aan natuurgronden kunnen komen te liggen.

5. 2. Grondgebonden/niet-grondgebonden agrarische bedrijven

In het bestemmingsplan is alsnog een onderscheid aangebracht tussen grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven. Met dit onderscheid is er rekening gehouden met de kwetsbaarheid van de gebieden.

In de bestemming agrarisch gebied is dit onderscheid niet gemaakt, omdat gronden in beginsel uitsluitend grondgebonden gebruikt kunnen worden. Binnen dat gebruik moeten verschillende teeltvormen, maar ook eventuele mestafzet van een niet-grondgebonden bedrijf niet worden uitgesloten.

Binnen de bestemming agrarische doeleinden met bebouwing is aangegeven dat uitsluitend grondgebonden agrarische bedrijven zijn toegestaan, tenzij op de kaart iets anders is aangegeven. Binnen de bestaande bestemming zijn de intensieve veehouderijbedrijven specifiek met een aanduiding op de plankaart toegestaan. Hiermee wordt een verdere uitbreiding van het aantal intensieve veehouderijbedrijven voorkomen, teneinde het voor het gebied belangrijke grondgebonden agrarische gebruik zoveel als planologisch mogelijk is in stand te laten.

5. 3. Archeologische waarden grafheuvels

De aanduiding op de plankaart voor de aanwezige, archeologisch waardevolle grafheuvels valt over meerdere bestemmingen. Omdat het beschermende aanlegvergunningstelsel niet binnen alle bestemmingen was opgenomen, heeft de provincie goedkeuring onthouden.

In de herziening is een aanvullende bestemming in artikel 5a opgenomen, die naast de basisbestemmingen van toepassing is. Het bestaande aanlegvergunningstelsel, zoals dat al in het bestaande plan aanwezig was, is in deze bestemming ondergebracht.

Daarmee zijn het aanlegvergunningstelsel in de agrarische gebiedsbestemming en de nadere eisen regelingen binnen de agrarische bebouwingsbestemming en de woondoeleindenbestemming vervallen, omdat deze enkel waren opgenomen ten behoeve van de bescherming van de grafheuvels. De aanvullende bestemming ziet op het gehele aangeduide gebied, zodat nu de grafheuvels volledig van een passende bescherming zijn voorzien.

Binnen de bestemming is tevens de mogelijkheid geboden om nadere eisen te stellen aan de situering van bebouwing binnen de basisbestemmingen in relatie tot de bescherming van de grafheuvels.

5. 4. Modelvliegsport

In de herziening is geen nieuwe regeling opgenomen voor de modelvliegsport. Ten gevolge van nieuwe meetgegevens is gebleken dat er geen sprake meer is van een milieuvergunningplichtige activiteit. De geluidsnormen worden niet meer overschreden. In die zin is er geen aanleiding meer om de locatie van de modelvliegclub exact vast te leggen.

5. 5. Zaadteeltbedrijf

Overeenkomstig het goedkeuringsbesluit zou de uitbreidingsmogelijkheid voor het zaadteeltbedrijf enigszins moeten worden beperkt. In de periode na het goedkeuringsbesluit en het herzien van het bestemmingsplan zijn er de nodige gesprekken geweest over de invulling en ontwikkeling van het zaadteeltbedrijf. Dit is in nauw overleg met het bedrijf zelf gebeurd, alsmede is daaromtrent overleg geweest met de provincie. De provincie heeft vervolgens in het nieuwe Streekplan Noord-Holland Noord in het Ontwikkelingsbeeld aangegeven dat ten noorden van Enkhuizen ruimte wordt gegeven aan de ontwikkeling van zaadteeltbedrijven. De herziening heeft direct bij recht op de plankaart de locatie aangegeven waar de uitbreiding van het bedrijf mag plaatsvinden, zowel voor wat betreft de bebouwing, als het gebruik van onbebouwde gronden. Vanwege de behoorlijke omvang van de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf, is besloten om het bestaande bedrijf opnieuw op de plankaart en daarmee in de herziening mee te nemen. De omschrijving van het bedrijf in de bestemmingsomschrijving is ook aangepast aan de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten die op het bedrijf plaatsvinden. De nu gegeven uitbreidingsruimte biedt het bedrijf de mogelijkheid om de komende tien jaar de noodzakelijke bedrijfsruimte te bouwen in samenhang met de ruimte die er nog is tot verdichting binnen het bestaande bebouwingsvlak.

5. 6. Watercompensatieregeling

In het plan was binnen meerdere bestemmingen een compensatieregeling opgenomen om bij het oprichten van bebouwing met een grotere oppervlakte dan 800 m², waarbij verlies aan waterbergend vermogen optrad, voldoende oppervlaktewater in het kader van de waterhuishouding te realiseren. Naar aanleiding van een zienswijze van de WLTO heeft de provincie deze regeling in strijd geacht met een goede ruimtelijke ordening. Het kwantitatief waterbeheer dient uitgevoerd te worden door de waterbeheerder. De regeling mist planologische relevantie.

Als gevolg van het gegrond verklaren van de zienswijze is de regeling alsnog geheel uit het plan verwijderd. Wel zal er in overleg met de waterbeheerder gekeken worden in hoeverre bepaalde ontwikkelingen aanleiding geven tot compensatie.

6. PARTIELE HERZIENING

Het partieel herziene deel van het bestemmingsplan ziet met name op aanpassingen aan de Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid van november 2002 en aan enkele belangwekkende omgevingsaspecten, die de laatste tijd aandacht vergen in bestemmingsplannen. Daarnaast zijn ook enkele aanpassingen gedaan vanuit het voortschrijdend inzicht, praktijkervaringen en tekstuele verduidelijkingen. Deze aspecten zijn zeer beperkt gehouden, omdat er een rechtsgeldig bestemmingsplan voor het gebied van kracht is, zodat voorkomen moet worden dat allerlei aspecten onnodig opnieuw ter discussie worden gesteld. Hierna zullen enkele belangrijke aspecten worden genoemd.

In de bestemming agrarisch gebied is het gebruik van de gronden voor permanente bollenteelt verboden. In het Streekplan is vastgelegd dat permanente bollenteelt alleen is toegestaan in de bollenconcentratiegebieden. Daarvan is in Enkhuizen geen sprake, zodat deze beperking voor de duidelijkheid en handhaafbaarheid in het plan is opgenomen.

In de bestemming natuurgebied met agrarisch medegebruik is een duidelijker onderscheid aangebracht tussen strikte verboden en aanlegvergunningplichtige activiteiten. Van werken waarvan op voorhand al bekend is dat die toch niet kunnen of zullen worden toegestaan, zijn die werken als strijdig gebruik aangemerkt. Het onderbrengen van werken en werkzaamheden onder een aanlegvergunningstelsel impliceert een mogelijke medewerking. Ook hier ligt duidelijkheid en handhaafbaarheid ten grondslag aan de gemaakte wijzigingen.

Vrijwaringszone waterkering

In verband met de te verwachten waterspiegelstijging zal het noodzakelijk zijn de waterkering op te hogen. De aanvullende bestemming Vrijwaringszone water ziet op de reservering van gronden langs de waterkering voor de komende decennia. Binnen het gereserveerde gebied mogen in beginsel geen nieuwe belemmeringen worden opgeworpen die de verbreding en de verhoging van de dijk frustreren.

De regeling van de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering zal primair plaatsvinden middels de keur dan wel de legger van het betreffende waterschap. Op grond hiervan zullen alle activiteiten binnen de zone, zoals bouwactiviteiten bij een woonhuis of een agrarisch bedrijf, voor ontheffing voorgelegd moeten worden aan het betreffende waterschap.

Bij de toepassing van vrijstellings- en/of wijzigingsbevoegdheden en/of het verlenen van aanlegvergunningen binnen de basisbestemmingen, waarbij de uitbreiding of vestiging van bouwwerken en/of het uitvoeren van werken en werkzaamheden wordt toegestaan, zal, binnen het gebied dat door de aanvullende bestemming Vrijwaringszone water wordt bestreken, advies worden ingewonnen bij het betreffende waterschap.

Paardenfokkerij Elsenburg 21 e

In 2003 is medewerking verleend aan de uitbreiding van het paardenfokbedrijf aan de Elsenburg 21 e.

Daartoe is het bouwperceel naar achteren toe uitgebreid om een ruimtelijk samenhangend complex aan bebouwing ten behoeve van een optimale bedrijfsvoering te kunnen realiseren. Met deze herziening wordt een mogelijkheid gecreëerd om de nieuwe omvang van het bouwperceel planologisch vast te leggen.

Handelsbedrijf De Gouw 41 e

Het handelsbedrijf Botman in bloembollen heeft ten behoeve van de bedrijfsontwikkeling aangegeven dat de bouw van kassen als bedrijfsgebouwen noodzakelijk is. De kassen maken als research- en testkas functioneel onderdeel uit van het handelsbedrijf. Een essentieel deel van het gehele ontwikkelingsproces vindt binnen de kassen plaats. Binnen de bestemming is om die reden alsnog een mogelijkheid opgenomen om een maximum aan kassen als bedrijfsgebouwen bij het handelsbedrijf te realiseren. Deze mogelijkheid is alleen gegeven aan het perceel De Gouw 41^e vanwege de specifieke inrichting van het bedrijf. Daarmee wordt voorkomen dat ook andere handelsbedrijven kassenbouw kunnen plegen.

Rikkert 23

Vanwege een tweede agrarische bedrijfswoning is het bestemmingsvlak op de plankaart vergroot, zodanig dat beide bedrijfswoningen binnen het bestemmingsvlak voor agrarische bebouwing vallen.

Elsenburg 27

Op dit perceel is een wijzigingsprocedure gevoerd om de vestiging van een agrarisch bedrijf mogelijk te maken. Deze wijzigingsprocedure, die reeds is afgerond, krijgt nu een plek in het bestemmingsplan, door op de plankaart het bestemmingsvlak voor het agrarisch bouwperceel op te nemen.

Elsenburg 9

In 1987 is een bouwvergunning verleend voor het oprichten van een woonhuis met landbouwschuur en een glaskas ten behoeve van het uitoefenen van kweek en verbouw van uien, knolbegonia's, en deels fruit. Vanwege het feit dat er op dit moment geen sprake is van een volwaardige bedrijfsvoering, is er een klein bestemmingsvlak gelegd over de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing. Mocht het bedrijf in de planperiode nog uitgroeien naar een volwaardig bedrijf, dan kan het bestemmingsvlak daartoe worden vergroot.

Perceel Gebiedsplan

In het Gebiedsplan Kop- en Westfriesland is een perceel grond uit de aanwijzing voor natuurontwikkeling gehaald. Dat betekent dat de gronden niet in vergelijking met de aansluitende gronden voor natuurgebied bestemd hoeven worden. De eigenaar heeft dan ook gevraagd het perceel alsnog als agrarische grond te bestemmen. Om die reden maakt het perceel onderdeel uit van de herziening en is het perceel voorzien van de bestemming "Agrarisch gebied".

Natuurlijke waarden

Bij de afweging van aanlegvergunningen, vrijstellingen en wijzigingen zullen steeds de natuurlijke waarden onderdeel van het toetsingskader vormen. Datzelfde geldt ook voor de landschappelijke waarden, de cultuurhistorische waarden, de woonsituatie, enz. Onder het begrip natuurlijke waarden valt ook steeds een onderzoek naar de soortbescherming op basis van de Flora- en Faunawet.

Klein kamperen

Met de afschaffing van de Wet op de Openlucht recreatie is een nieuwe afweging gemaakt omtrent het klein kamperen. Vanwege de aanwijzing van een groot deel van het landelijk gebied als stiltegebied en de PEHS acht de gemeente het onwenselijk dat er bij recht kleine kampeerterreinen op boerenerven kunnen ontstaan. Er is voor gekozen om het klein kamperen als verbod in het plan op te nemen. Het is niet zo dat de gemeente er op voorhand volstrekt negatief tegenover staat, echter de gemeente wil de mogelijkheid hebben om bij een initiatief een volwaardige ruimtelijke afweging te kunnen maken. Daartoe zal een planherziening dan wel een projectprocedure kunnen worden gevolgd.

De Haling

Er is geconstateerd dat een deel van het weggedeelte van De Haling op dit moment planologisch niet is geregeld. Vandaar dat de weg alsnog in dit plan onder is gebracht.

7. OMGEVINGSASPECTEN

Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht geworden. In het besluit is vastgelegd dat externe veiligheidsrisico's getoetst moeten worden aan grens- en richtwaarden voor respectievelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

In het plangebied of dicht erbij liggen geen risicovolle bedrijven (met meer dan 10.000 kg gevaarlijke stoffen in opslag), geen LPG tankstations en geen vuurwerkopslagen. Er lopen geen buisleidingen (zoals hoge druk aardgastransportleidingen) door het gebied. Over de wegen in het gebied vinden niet frequent gevaarlijke stoffen (LPG, benzine) transporten plaats. Het plaatsgebonden risico in het gebied voldoet aan de BEVI-norm (PR10⁶).

Groepsrisico

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van risicovolle bedrijven, wegen en buisleidingen. Door de herziening van het bestemmingsplan verandert het groepsrisico niet. Het groepsrisico hoeft niet verantwoord te worden (veel kleiner dan 0,1 maal de richtwaarde RW). Volgens het stappen-schema voor het bepalen van het groepsrisico in het provinciale Toetsingskader behoort de regionale brandweer een advies uit te brengen over de rampbestrijding en de zelfredzaamheid. Aangezien hier sprake is van een verwaarloosbaar klein groepsrisico, is dit bij de herziening van het bestemmingsplan niet zinvol.

De uitbreidingsplannen van ENZA Zaden zijn voor een artikel 8.19 Wet milieubeheer gemeld. De uitbreiding heeft geen effect op de externe veiligheidssituatie van ENZA (geen verandering in de opslag van gevaarlijke stoffen).

Geconcludeerd kan worden dat de herziening en de uitbreiding van ENZA Zaden met betrekking tot de externe veiligheid verantwoord is.

Luchtkwaliteit

Op 19 juli 2001 is het Besluit luchtkwaliteit en Meetregeling luchtkwaliteit (hierna Besluit luchtkwaliteit 2001) van kracht geworden. Hierin opgenomen zijn de wettelijke grens- en richtwaarden voor verschillende (verontreinigende) stoffen alsmede de wijze waarop gerapporteerd dient te worden.

Daarnaast is in het Besluit luchtkwaliteit 2001 gesteld dat bestuursorganen bij de uitoefening van hun bevoegdheden (zoals op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) die (mogelijke) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit, de opgenomen grenswaarden in acht nemen.

Ten aanzien van zwaveldioxide en lood kan worden gesteld dat nu en in de toekomst geen overschrijdingen van grenswaarden zullen optreden. Voor koolstofmonoxide en benzene is dit in vrijwel alle gevallen eveneens van toepassing, slechts in uitzonderlijke gevallen treden overschrijdingen van grenswaarden op.

In Nederland zijn over het algemeen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de relevante verontreinigende stoffen met betrekking tot toetsing aan grenswaarden (en dus de gezondheid). In de berekeningen worden overigens de concentraties van alle hierboven genoemde stoffen bepaald.

Voor NO₂ geldt vanaf 2010 een grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. Verder geldt vanaf 2010 een grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie van 200 µg/m³ die maximaal 18 maal per jaar mag worden overschreden.

Voor PM₁₀ geldt eveneens een grenswaarden van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. Daarnaast geldt een grenswaarde van 50 µg/m³ als daggemiddelde concentratie die maximaal 35 dagen per jaar mag worden overschreden. Deze grenswaarden zijn al geldig vanaf 2005.

Op 23 juni 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 gepubliceerd. De bijbehorende meetregeling luchtkwaliteit 2005 is eveneens gepubliceerd. Op 5 augustus 2005 zijn beide met terugwerkende kracht tot 4 mei 2005 in werking getreden.

Het nieuwe Besluit luchtkwaliteit 2005 en bijbehorende meetregeling wijken ten opzichte van het hiervoor aangehaalde Besluit luchtkwaliteit 2001 op enkele (hier relevante) punten af.

De opgenomen wettelijke grens- en richtwaarden voor verschillende (verontreinigende) stoffen zijn niet (direct) gewijzigd. Er is echter een correctiefactor voor fijn stof geïntroduceerd voor zich van nature in de lucht bevindende stoffen die niet schadelijk voor de gezondheid zijn.

Voor de gemeente bedraagt de correctiefactor 6 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de grenswaarde van 50 µg/m³ als daggemiddelde concentratie die maximaal 35 dagen per jaar mag worden overschreden geldt een correctiefactor van 6 dagen.

Om een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit in (de nabijheid van) het bestemmingsplan zijn berekeningen uitgevoerd met het CAR-II model, versie 5.0 (Calculation of Air pollution from Road traffic) voor de wegen Dijkweg, Rikkert, Haling en de provinciale weg N302.

De luchtkwaliteit langs een weg wordt bepaald door het optellen van drie bronnen:

- het heersende achtergrondniveau. Dit is als vast gegeven opgeslagen in het CAR-II model en is gebaseerd op het landelijk meetnet van het RIVM;
- de bijdrage van lokale industriële bronnen. Er zijn geen lokale industriële bronnen in de omgeving van het zorgcentrum die een significante bijdrage leveren aan de luchtkwaliteit;
- de bijdrage van het verkeer op de weg (zie verder).

De berekeningen zijn uitgevoerd voor drie situaties, te weten het huidige jaar 2006, het jaar 2010 en het jaar 2016. Berekeningen voor het jaar 2006 zijn uitgevoerd om de situatie 'nu' specifiek te beschouwen. Het jaar 2010 is aangehouden vanwege de inwerkingtreding van de grenswaarden voor NO₂. Het jaar 2016 is in de berekeningen meegenomen om ook over de luchtkwaliteit in de (verdere) toekomst uitspraken te kunnen doen. Voor alle jaartallen zijn dezelfde uitgangspunten aangehouden zoals ten aanzien van voertuigverdelingen, type verkeer en type omgeving. Uitsluitend de etmaalintensiteit is voor de verschillende jaartallen afwijkend.

Naast de verkeersintensiteiten is ook het wegprofiel van belang voor de berekening van de luchtkwaliteit. De volgende kenmerken van het wegprofiel worden onderscheiden:

- XY-coördinaten in een grid van 1 km bij 1 km;
- Snelheidstype;
- Wegtype;
- Bomenfactor;
- Afstand as van de weg tot ontvangtpunt.

Geconcludeerd wordt dat voor geen enkele stof de grenswaarde wordt overschreden. Er is zelfs sprake van een (ruime) marge en derhalve kan worden gesteld dat de luchtkwaliteit in (de omgeving van) het bestemmingsplan ruimschoots voldoet aan de normstelling uit het Besluit luchtkwaliteit 2001 en 2005. De achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide en fijn stof bedragen in het plangebied respectievelijk ca 15 µg/m³ en ca. 23 µg/m³ (in 2006-2010-2020)

Aangezien voor de onderzochte wegen geldt dat de normen uit het Besluit luchtkwaliteit (2001/2005) niet worden overschreden, kan worden gesteld dat de overige in het bestemmingsplan gelegen wegen, die een gelijke of (veel) lagere verkeersintensiteit hebben, eveneens voldoen aan voornoemde normering.

Als laatste wordt opgemerkt dat de berekeningen op 5 meter afstand uit de as van de weg zijn uitgevoerd. Op grotere afstand is de luchtkwaliteit beter en worden de grenswaarden derhalve nog minder benaderd.

Het bestemmingsplan is voor wat betreft de luchtkwaliteit haalbaar en verantwoord.

Infrastructuur en nutsvoorzieningen

Voor wat betreft de infrastructuur en de nutsvoorzieningen worden in de herziening geen grote wijzigingen voorzien die een nadere regeling behoeven. Uitgangspunt is de bestaande (vaar)wegen, het systeem van watergangen, de hoogspannings- en hoofdgastransportleiding en de trafo's planologisch te regelen.

De hoofdgastransportleiding ligt buiten het plangebied. De veiligheidszone vindt om die reden geen regeling in dit plan. Wel is de beheerszone in het inmiddels onherroepelijke plan opgenomen, omdat die deels wel binnen het plangebied is gelegen.

In het plangebied is naast de hoofdgastransportleiding ook sprake van vele kleinere kabels en leidingen. De bescherming hiervan vindt niet plaats via het bestemmingsplan maar via het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC) waarbij het merendeel van de kabel- en leidingenbeheerders (nuts-bedrijven, gemeenten, waterschappen etc.) zijn aangesloten.

Bij hoogspanningsleiding is rekening gehouden met de nieuwe richtlijnen van VROM ten aanzien van gevaarsafstanden en magnetische velden. In principe moet de zakelijk rechtsstrook worden aangehouden van 2 keer 30 m. Daarnaast moet een afstand worden aangehouden in verband met gezondheidsrisico's vanwege magneetvelden. In beginsel gaat het hierbij om een indicatieve zone. Binnen deze zone dient een nadere berekening plaats te vinden naar de ligging van de 0,4 microtesla contour. Hierbij moet met name rekening worden gehouden bij nieuwe woonbebouwing. Omdat in dit plan geen nieuwe woonbebouwing wordt toegestaan en de leiding alleen over onbebouwde gronden loopt, is het ruimtelijk effect van de zone beperkt en om die reden niet in het plan verwerkt.

Water

Water is in het plangebied voor meerdere functies belangrijk. Het heeft een functie voor zowel de landbouw, de natuur als ook de recreatieve functie. Vanwege het feit dat het bestemmingsplan voor het buitengebied hoofdzakelijk conserverend is, zijn ten aanzien van de waterhuishouding in het plangebied geen veranderingen te verwachten.

Voor zover het om ruimtelijke zaken gaat, is uitgangspunt dat het bestemmingsplan zoveel mogelijk wordt afgestemd op de doelen van het waterbeheerplan van de gezamenlijke waterschappen en ruimte biedt voor voorgenomen activiteiten.

In bijlage 2 bij deze toelichting is het wateradvies van het Hoogheemraadschap opgenomen. Het wateradvies maakt onderdeel uit van de door het Hoogheemraadschap ingediende overlegreactie. In grote lijnen wordt ingestemd met dit advies en zal het ook als zodanig worden gevolgd.

Met betrekking tot de waterberging en de daaraan verbonden compensatieregeling, merkt het Hoogheemraadschap op dat er in het bestemmingsplan een regeling opgenomen moet worden waarbij de compensatie van de mogelijke toekomstige negatieve effecten worden vastgelegd. Er is in het plan echter afgezien van het opnemen van een dergelijke regeling. Daarbij wordt ook verwezen naar de, nu inmiddels enigszins gedateerde opmerking van de provincie omtrent de eerder in het plan opgenomen compensatieregeling, in paragraaf 5.6. van deze toelichting.

Een compensatieregeling wordt planologisch gezien overbodig geacht, omdat in het bestemmingsplan geen toename van het verhard oppervlak plaatsvindt, behalve bij de uitbreiding van ENZA. Bij deze laatste ontwikkeling is in overleg met het Hoogheemraadschap gezorgd voor voldoende compensatie. Voor de rest van het landelijk gebied is sprake van een afname van de planologische mogelijkheden tot verharding.

Er zijn meerdere agrarische bouwpercelen verdwenen, omdat de agrarische activiteiten zijn beëindigd. Dit zal zich in de toekomst nog meer voor gaan doen. Feitelijk is er op de overgebleven percelen nog wel verharding mogelijk, maar per saldo is er sprake van een vermindering van de mogelijkheden tot het aanbrengen van verharding. De gemeente is dan ook van oordeel dat er voor die gevallen waar nog wel verharding wordt aangebracht, geen compensatie plaats hoeft te vinden en dat het bestemmingsplan dan ook geen regeling hoeft te bevatten die voorziet in toekomstige ontwikkelingen. Wel is de gemeente bereid om regelmatig overleg te plegen om te bekijken in hoeverre compenserende maatregelen vanuit andere hoofde noodzakelijk zijn.

8. JURIDISCHE VORMGEVING

De herziening is vormgegeven als besluit, waarbij verwezen wordt naar gerenvoorde delen in de als bijlage bijgevoegde nieuwe voorschriften van het bestemmingsplan Landelijke gebied Enkhuizen. De herziening heeft uitsluitend betrekking op de in renvooi weergegeven tekstdelen en artikelen. De niet in renvooi weergegeven delen maken dus geen onderdeel uit van de herziening en kunnen dus ook niet voor zienswijzen of bezwaar in aanmerking komen. Dit zijn de reeds goedgekeurde delen van het geldende bestemmingsplan. Door de voorschriften van het bestemmingsplan in zijn geheel weer te geven, is het verband met de overige voorschriften, alsmede de plaats in het bestemmingsplan meteen duidelijk.

Een dergelijke duidelijkheid is ook met de plankaart nagestreefd. Enerzijds is er de plankaart waarop enkel de herziene delen van het plangebied op zijn weergegeven. Anderzijds is er de plankaart waarop het hele plangebied inclusief de herziene delen is weergegeven, waarbij de herziene delen van een grens zijn voorzien.

9. OVERLEG

9. 1. Inleiding

Het gemeentebestuur van Enkhuizen is bezig met het maken van een correctieve en partiële herziening van het in 2001 vastgestelde bestemmingsplan Landelijk gebied. Het plan is eind 2005 in het Overleg gebracht.

Het bestemmingsplan is om reactie voorgelegd aan een aantal instanties van rijk en provincie, maatschappelijke organisaties, nutsbedrijven en waterschappen. Dat heeft een aantal reacties opgeleverd. Alle reacties zijn gezien, waarbij is nagegaan óf en hóe het plan bijgesteld moet worden.

Deze antwoordnota is daarvan het resultaat. De naar voren gebrachte punten worden in deze antwoordnota samengevat. In bijlage 3 bij deze toelichting zijn de reacties in kopie opgenomen, zodat waar nodig ook op de integrale tekst in de reacties kan worden teruggevalen.

9. 2. Overleg

In het kader van het wettelijk verplichte Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, is het bestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties. Van de volgende instanties heeft de gemeente een reactie ontvangen:

1. Provincie Noord-Holland te Haarlem;
2. VROM Inspectie te Haarlem;
3. N.V. Nederlandse Gasunie te Waddinxveen;
4. Gemeente Stede Broec te Bovenkarspel;
5. LTO Noord te Haarlem;
6. Stichting Verantwoord Beheer IJsselmeer te Castricum;
7. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland te Velserbroek;
8. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier te Purmerend.

Ad.1. Provincie Noord-Holland

De provincie heeft in haar reactie de onderwerpen bij elkaar gebracht en voorzien van een nummering. In onze beantwoording volgen wij de nummering van de provincie.

1. De provincie wijst er op dat, ondanks dat er sprake is van een herzieningsplan, er ten onrechte geen paragraaf in de toelichting is gewijd aan het provinciaal beleid. Zij verzoekt hieraan alsnog aandacht te schenken.

Reactie: Op zich bestaan er geen bezwaren tegen het opnemen van een provinciaal beleidskader in de toelichting. Wel is het zo dat er sprake is van een grotendeels onherroepelijk plan waarvan delen in strijd kunnen zijn met het meest recente beleid. Het beleidskader zal dan ook niet in alle gevallen één op één aansluiten op het bestemmingsplan.

- 2.1. Gewezen wordt op het feit dat het plangebied grenst aan een SBZ. Volgens de provincie moet er onderzoek worden gedaan naar de consequenties van de regelgeving op het plangebied. De resultaten van het onderzoek moeten worden verwerkt in de toelichting. Ook moet inzicht worden gegeven aan de invulling van artikel 6 van de Habitatrichtlijn en hoe het bestemmingsplan daarop is aangepast.

Reactie: In de eerste plaats moet worden gesteld dat deze problematiek ook in 2001 al aan de orde was. Dit heeft de provincie er niet van weerhouden het plan grotendeels goed te keuren, ondanks dat in dat plan niet de onderzoeken zijn verwerkt, die de provincie nu wel eist.

In de tweede plaats is er voor wat betreft de Vogelrichtlijngebieden geen sprake meer van artikel 6 Habitatrichtlijn, omdat de bescherming van deze gebieden is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998. Alleen voor de Habitatrichtlijngebieden geldt nog een rechtstreekse werking, omdat die gebieden nog niet definitief zijn vastgesteld. Het IJsselmeer is evenwel niet aangewezen als Habitatrichtlijngebied.

In de derde plaats dient er voor het gebied een beheersplan te worden opgesteld, waarin ook de externe werking moet zijn beschreven. Dit beheersplan is er nog niet.

De herziening kan in twee delen worden gesplitst. Enerzijds de uitbreiding van het zaadteeltbedrijf. Daarvoor is een nader onderzoek verricht, dat in een bijlage van het bestemmingsplan is opgenomen. Anderzijds is er het agrarisch gebied en de Omringdijk. Hier worden geen activiteiten toegestaan, die van invloed zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van de SBZ. In die zin biedt het plan geen ontwikkelingsmogelijkheden waarvan op voorhand zeker is dat die significante negatieve effecten zullen hebben op het Natura 2000-gebied. Ook worden geen activiteiten toegestaan, waarvan verstoringseffecten moeten worden verwacht. Daar waar het plan veranderingsmogelijkheden biedt door toepassing van vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheden, zal bij toepassing daarvan de invloed op het Natura 2000-gebied kunnen worden bekeken.

- 2.2. In de toelichting is eveneens geen aandacht besteed aan de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten. Verwezen wordt naar een bijlage. Het plan moet aangegeven of er wel/geen aantasting door planvorming aanwezig c.q. wel/geen ontheffing nodig is.

Reactie: Ook hier geldt de hiervoor genoemde tweedeling. Bij de uitbreiding van de gronden voor het zaadteeltbedrijf is onderzoek verricht. Dit onderzoek is als bijlage aan het plan toegevoegd. Hieruit is gebleken dat er geen ecologische bellemmeringen zijn voor de ontwikkeling van ENZA.

Met de aanbevelingen en conclusies zal rekening worden gehouden. Enkel de aanwezigheid van de Bittervoorn leidt niet tot de conclusie dat daarmee de ontwikkeling niet uitvoerbaar zal zijn. Integendeel, er worden nieuwe sloten aangelegd, zodat een eventuele noodzakelijke ontheffing geacht wordt te kunnen worden verleend, omdat er voldoende compensatie en maatregelen mogelijk zijn, die het voortbestaan van de Bittervoorn kunnen garanderen.

Voor het overige gebied is er geen sprake van een aantasting van beschermde planten- en diersoorten. Het plan is conserverend van aard, waarbij de werkelijk structurele ingrepen in het gebied gebonden zijn aan een flexibiliteitsbepalingen. Het is in het belang van een goede ecologische afweging dat op het moment van vrijstelling, wijziging of vergunningverlening een actueel ecologisch onderzoek wordt verricht in geval er sprake is van beschermde planten- en diersoorten.

Bij Strategische milieubeoordelingen wordt een ecologisch onderzoek ouder dan twee jaar al als onbruikbaar beschouwd. Omdat het plan geen structureel ingrijpende ontwikkelingen mogelijk maakt, die beschermde planten- en diersoorten bedreigd, zonder dat daarvoor een vergunning of een vrijstelling of wijziging noodzakelijk is, is het wenselijk de duidelijkheid te geven op het moment waarop daadwerkelijk een ontwikkeling plaats zal hebben. In de toelichting zal worden aangegeven, dat onder het toetsingscriterium 'natuurlijke waarden' eveneens de soortenbescherming wordt begrepen.

- 3.1. Met het instrument voor realisering van de ecologische verbindingzone kan worden ingestemd. De provincie wil echter meer duidelijkheid over de mogelijkheden voor agrarische bouwpercelen, die in de toekomst in of nabij het nieuwe natuurgebied komen te liggen.

Reactie: De realisering van de ecologische verbindingzone gebeurt op basis van vrijwilligheid. Daarbij zal rekening moeten worden gehouden met de belangen van bestaande agrariërs. Op het moment dat er een verbindingzone wordt gerealiseerd en er vindt een bestemmingswijziging naar natuur plaats, dan zullen de bestaande agrariërs in hun bedrijfsvoering daarmee rekening moeten houden. De mogelijkheden op de bouwpercelen hoeven daarvoor niet te worden aangepast. Ook een agrariër die theoretisch gezien het natuurgebied zou kunnen gaan beheren, heeft ruimte nodig voor bedrijfsgebouwen en dergelijke. De mogelijkheden op de bouwpercelen hebben in beginsel geen invloed op de instandhouding van een natuurgebied. Nieuwe bouwpercelen kunnen niet in het natuurgebied worden gerealiseerd.

Voor een situering in de nabijheid van het natuurgebied geldt hetzelfde als hiervoor reeds is gezegd met betrekking tot de bestaande bouwpercelen. Bovendien is het, mede overige regelgeving in ogenschouw nemend, niet te verwachten dat er nog een nieuw bouwperceel gerealiseerd zal worden in de directe nabijheid van een natuurgebied. Het bestemmingsplan behoeft daartoe niet een nadere concretisering aan te geven, omdat dit per geval specifiek beoordeeld zal moeten kunnen worden.

- 3.2. Ten aanzien van de watertoets adviseert de provincie om de adviezen van de waterbeheerder in het plan op te nemen. Waar afgeweken wordt van dit advies dient dit in de toelichting te worden gemotiveerd.

Reactie: De watertoets is uitgevoerd. De adviezen van de waterbeheerder zijn als bijlage in het plan opgenomen. Indien hiervan wordt afgeweken, is dit in de toelichting gemotiveerd.

- 3.3. Het plan moet duidelijkheid bieden met betrekking tot de externe veiligheid van risicovolle activiteiten in of tegen het plangebied. Verwezen wordt naar een handleiding van VROM.

Reactie: De Milieudienst Westfriesland is gevraagd om naar het aspect van de externe veiligheid te kijken. Hun bevindingen zijn in het plan vastgelegd.

- 3.4. Het plan moet ook inzicht geven in de gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Reactie: De Milieudienst Westfriesland is gevraagd om tevens de luchtkwaliteit te beoordelen als gevolg van dit bestemmingsplan. Hun bevindingen daaromtrent zijn eveneens in het plan opgenomen.

- 3.5. Voor wat betreft de archeologie moet het plan ook inzicht bieden in de verwachtingsgebieden. Het alleen regelen van de bekende waarden, maakt dat het plan al snel verouderd zal zijn, rekening houdend met het verdrag van Malta. Daarnaast gaat de provincie in op enkele detailspecten. De provincie vraagt zich af waarom alleen over grafheuvels wordt gesproken en niet over de andere waardevolle terreinen. Een uitgebreidere verhandeling is op zijn plaats. In de voorschriften kunnen de genoemde adviesinstanties niet meer worden gehandhaafd.

Reactie: Op basis van de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) van het ROB is er sprake van verwachtingsgebieden. In de gemeente zijn gebieden aangewezen met een middelhoge trefkans.

Enkele kleinere gebieden zijn aangewezen met een hoge trefkans. Deze gebieden zijn echter niet exact te begrenzen. De gemeente ziet geen aanleiding om de verwachtingsgebieden in het bestemmingsplan van een regeling te voorzien. Het plan voorziet namelijk enkel op het mogelijk maken van de gebruikelijke ontwikkelingsmogelijkheden op perceelsniveau. Het is ondoenlijk om op basis van de kwalificatie 'middel-hoge trefkans', op perceelsniveau op voorhand in het hele buitengebied onderzoek te doen dan wel gebruikelijke ontwikkelingsmogelijkheden onmogelijk te maken of beperkingen op te leggen vanwege een onzekere situatie.

Slechts daar waar een grootschalige ontwikkeling bij recht mogelijk wordt gemaakt, bijvoorbeeld de uitbreiding van ENZA, acht de gemeente het aanvaardbaar op voorhand onderzoek te doen. Dit onderzoek heeft ook plaatsgevonden. In de bijlage bij dit plan is het onderzoeksrapport opgenomen. Bij de ontwikkeling van de uitbreiding van ENZA zal rekening worden gehouden met de aanbevelingen die in het onderzoek zijn gedaan. In ieder geval staan de archeologische waarden de uitvoerbaarheid van de in het plan geboden ontwikkeling niet in de weg.

De gebieden die op de IKAW zijn voorzien van de hoge trefkans zijn bestemd voor agrarisch gebied. Binnen de open agrarische gronden zijn geen ontwikkelingen mogelijk die schade kunnen toebrengen aan mogelijke archeologische waarden, dan wel zijn ontwikkelingen reeds onder een aanlegvergunningstelsel gebracht. In die zin zal een aanvullende regeling belemmerend werken en geen toegevoegde waarde hebben. Op de genoemde bouwpercelen worden, zoals gezegd, enkel de gebruikelijke ontwikkelingsmogelijkheden geboden, waarbij op voorhand gesteld kan worden dat die mogelijkheden geen schade toebrengen aan het erfgoed in de bodem.

Daarenboven ziet deze herziening alleen op de grafheuvels. Andere waardevolle terreinen in het landelijk gebied liggen buiten het plangebied van de herziening en behoeven dan ook in principe geen verhandeling.

De adviesinstanties zullen worden vervangen.

- 3.6. De provincie kan instemmen met het onbestemd laten van de modelvliegclub.

Reactie: Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad.2. VROM Inspectie

De VROM Inspectie heeft in haar reactie een aantal onderwerpen behandeld, die grotendeels ook onderdeel zijn van de reactie van de provincie. Het gaat om de volgende onderwerpen.

Externe veiligheid

De VROM Inspectie vraagt om meer duidelijkheid in het plan omtrent de soort aardgastransportleiding en hoogspanningsleiding. Richtlijnen die daarvoor zijn opgesteld, moeten in het plan worden verwerkt. Dat geldt eveneens voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het bestemmingsplan is daaromtrent niets opgenomen. Geadviseerd wordt hier alsnog iets voor op te nemen.

Reactie: De Milieudienst Westfriesland is gevraagd om de aspecten van externe veiligheid te beoordelen in het kader van dit bestemmingsplan. Hun bevindingen daaromtrent zijn in het plan opgenomen. Daarmee is een deel van de reactie van de Inspectie beantwoord. Omtrent de leidingen zal de toelichting van het bestemmingsplan eveneens worden uitgebreid op de wijze waarop de Inspectie daaromtrent in haar reactie adviseert.

Waterparagraaf

Er is in het bestemmingsplan nog geen waterparagraaf opgenomen. Een beoordeling van een goede watertoets kan dan ook niet gemaakt worden. Geadviseerd wordt het plan hier nog op aan te passen.

Reactie: De watertoets is uitgevoerd. De adviezen van de waterbeheerder zijn als bijlage in het plan opgenomen. Indien hiervan is afgeweken, is dit in de toelichting gemotiveerd.

Ecologische waarden

Ondanks dat er sprake is van een herziening moeten, volgens de Inspectie, toch de mogelijke ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan worden beoordeeld op eventuele significante gevolgen voor de ecologische waarden in het plangebied. Daartoe moet een onderzoek in het kader van de Flora en faunawet worden uitgevoerd. Er is evenwel geen veldonderzoek uitgevoerd. De Inspectie vraagt een en ander inzichtelijk te maken in het bestemmingsplan.

Reactie: Verwezen wordt naar de reactie bij de provincie onder nummer 2.2.

Luchtkwaliteit

De lokale luchtkwaliteit moet in een bestemmingsplan in kaart worden gebracht. In het kader van deze herziening is geen onderzoek uitgevoerd. Er zal alsnog onderzoek verricht moeten worden om inzicht te geven in de situatie met betrekking tot de luchtkwaliteit.

Reactie: De Milieudienst Westfriesland is gevraagd om tevens de luchtkwaliteit te beoordelen als gevolg van dit bestemmingsplan. Hun bevindingen daaromtrent zijn eveneens in het plan opgenomen.

Ad.3. N.V. Nederlandse Gasunie

De Gasunie deelt mee dat in het plangebied geen leidingen of stations van hun bedrijf aanwezig zijn.

Reactie: De brief is voor kennisgeving aangenomen.

Ad.4. Gemeente Stede Broec

De gemeente Stede Broec deelt mee dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie: De brief is voor kennisgeving aangenomen.

Ad.5. LTO Noord

LTO Noord is zeer content met het feit dat de agrarische productiegronden zijn bestemd voor "Agrarisch gebied". Daarmee is het feitelijk gebruik gerespecteerd. De realisatie van de Ecologische hoofdstructuur is gebaseerd op vrijwilligheid en de mogelijke wijziging van agrarische gronden in een natuurbestemming mag niet leiden tot beperkingen voor de bedrijfsvoering en ontwikkeling van de agrarische bedrijven. De toelichting suggereert dat wel. Voorts geeft LTO Noord aan dat de waterparagraaf niet volledig is uitgewerkt. Het recht wordt voorbehouden om bij volledige uitwerking daarvan nog aanvullende opmerkingen te maken.

Reactie: Het is gebruikelijk om in de gebieden die indicatief zijn aangewezen voor de realisatie van de Ecologische hoofdstructuur bepaalde ontwikkelingen niet toe te staan die mogelijk onomkeerbare gevolgen hebben voor de te realiseren natuurwaarden. In de toelichting is bijvoorbeeld genoemd de aanleg van infrastructuur of verdere verstedelijking. Maar ook structurele ingrepen in de bodem kunnen daaronder worden begrepen. In beginsel gaat het daarbij om ingrepen, die niet van invloed zijn op de normale bestaande agrarische bedrijfsvoering, zodat uit de indicatieve aanwijzing geen beperkingen voortvloeien die het normaal agrarisch gebruik van de gronden belemmert.

De waterparagraaf is in het plan uitgewerkt. LTO Noord krijgt in de fase van het ontwerpplan het recht daarop alsnog te reageren.

Ad.6. Stichting Verantwoord Beheer IJsselmeer

De Stichting deelt mee dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Reactie: De brief is voor kennisgeving aangenomen.

Ad.7. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland

Ter veiligstelling wordt verzocht om de voorwaarden in acht te nemen die nodig zijn om de taak in het algemeen belang uit te kunnen oefenen. Het wordt op prijs gesteld dat bij de effectuering van het plan eerst overleg wordt gepleegd.

Reactie: In de aanvullende bestemming voor de waterleiding is aangegeven dat bij bouwen binnen 50 m van de leiding overleg gepleegd moet worden met de beheerder van de leiding. Dit bouwen is nu aangevuld met het uitvoeren van werken en werkzaamheden, behoudens het normaal onderhoud en het normaal agrarisch gebruik. Daarmee zijn de gestelde voorwaarden gewaarborgd en moet er te allen tijde het gewenste overleg plaatshebben.

Voorts wordt aandacht gevraagd voor het in een vroeg stadium realiseren van alternatieven voor de bluswatervoorziening. Ook wordt aandacht gevraagd voor het standaarddocument VANN. Tot slot wordt er op gewezen dat er in de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen aanwezig mogen zijn, die in het drinkwater terecht kunnen komen. Zonder tegenbericht wordt er vanuit gegaan dat er in het plan geen vervuilde gronden aanwezig zijn.

Reactie: De gemeente neemt zich de aanbevelingen ter harte. Voorts kan worden vastgesteld dat er geen sprake is van vervuilde grond die een bedreiging vormt voor de drinkwatervoorziening.

Ad.8. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het Hoogheemraadschap wijst op de mogelijkheden van het aanbrengen van verhardingen binnen het plan. Verhardingen hebben nadelige gevolgen voor de waterhuishouding. Om die nadelige gevolgen tegen te gaan, moet er bij de aanleg van verhardingen compensatie van het waterbergend vermogen worden gerealiseerd. Er wordt op aangedrongen om in het bestemmingsplan een regeling op te nemen waarbij de compensatie van de mogelijke toekomstige negatieve effecten wordt vastgelegd.

Reactie: In het bestemmingsplan vindt geen toename van het verhard oppervlak plaats, behalve bij de uitbreiding van ENZA. Bij deze laatste ontwikkeling is in overleg met het Hoogheemraadschap gezorgd voor voldoende compensatie. Voor de rest van het landelijk gebied is sprake van een afname van de planologische mogelijkheden tot verharding. Er zijn meerdere agrarische bouwpercelen verdwenen, omdat de agrarische activiteiten zijn beëindigd. Dit zal zich in de toekomst nog meer voor gaan doen. Feitelijk is er op de overgebleven percelen nog wel verharding mogelijk, maar per saldo is er sprake van een vermindering van de mogelijkheden tot het aanbrengen van verharding. De gemeente is dan ook van oordeel dat er geen compensatie plaats hoeft te vinden en dat het bestemmingsplan dan ook geen regeling hoeft te bevatten die voorziet in toekomstige ontwikkelingen. Wel is de gemeente bereid om regelmatig overleg te plegen om te bekijken in hoeverre compenserende maatregelen vanuit andere hoofde noodzakelijk zijn.

Het Hoogheemraadschap constateert met instemming het opnemen van de aanvullende bestemming Vrijwaringszone. Voor de verschillende dijkvakken zijn inmiddels de zones vastgelegd. Verzocht wordt deze zones op de kaart vast aan te geven.

Reactie: De zones zullen op de kaart worden aangebracht.

Vervolgens wordt nog een en ander meegedeeld omtrent de riolering en de waterkwaliteit met name in relatie tot de glastuinbouw.

Reactie: Deze opmerkingen zijn voor kennisgeving aangenomen.

===

 MANTEL & OVERTOOM NOTARISSEN JURIDISCH ADVIES • ESTATE PLANNING MEDIATION • AGRARISCH SPECIALIST	ONTWERP Versiedatum: 13 oktober 2016 Indien er onjuistheden voorkomen in uw personalia of elders in de tekst verzoeken wij u tijdig voor het passeren van de akte contact met de behandelaar op te nemen.
Vestiging Benningbroek Dokter de Vriesstraat 33 1654 JT Benningbroek	Tel.: 0229-591264 Fax: 0229-591847 infobenningbroek@mantelovertoom.nl www.mantelovertoom.nl

1

levering

perceel cultuurgrond gelegen aan de Rikkert te Enkhuizen

zaaknummer: 2739936AO.mo

Op * verschenen voor mij, mr. Adrianus Wilhelmus Maria Overtoom, notaris te Benningbroek:

1. *

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Provincie Noord-Holland**, gevestigd te Haarlem, Dreef 3 (correspondentieadres: Postbus 3007, 2001 DA Haarlem), en wel ter uitvoering van een besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, gedateerd *, nummer * alsmede nummer * en als zodanig de Provincie te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigend op grond van het bepaalde in artikel 2 lid 1 van het besluit van de commissaris van de Koning van vierentwintig september tweeduizend dertien, nummer 156419, tot vaststelling van het Besluit mandaat, volmacht en machtiging commissaris van de Koning Noord-Holland;

2. *

De comparanten, handelend als gemeld, verklaren het navolgende:

DEFINITIES.

ARTIKEL 1.

Tenzij uit deze akte anders blijkt, wordt in deze akte verstaan onder:

Koop:

de tussen Verkoper en Koper tot stand gekomen koop met betrekking tot het Verkochte, vastgelegd in de Koopovereenkomst.

Koopovereenkomst:

de door Verkoper op * tweeduizend zestien en door Koper op * tweeduizend zestien ondertekende schriftelijke overeenkomst met betrekking tot de Koop.

Koopprijs:

de door Koper voor het Verkochte aan Verkoper te betalen koopprijs.

Koper:

* hiervoor in de comparitie onder 2 genoemd.

Notaris:

mr. Adrianus Wilhelmus Maria Overtoom of diens waarnemer, notaris te Benningbroek, verbonden aan Mantel & Overtoom notarissen.

Partijen:

Verkoper en Koper.

Verkoper:

de Provincie Noord-Holland, hiervoor in de comparitie onder 1 genoemd.

Verkochte:

- een perceel grond gelegen aan de Rikkert te Enkhuizen, kadastraal bekend gemeente Enkhuizen, sectie H, nummer 239, groot drie hectare, een en tachtig are en veertig centiare (03.81.40 ha);

De hiervoor gemelde definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkel- of meervoud worden gebruikt.

KOOP**ARTIKEL 2.**

- 2.1 Verkoper heeft bij de Koopovereenkomst het Verkochte aan Koper verkocht, die het Verkochte daarbij van Verkoper heeft gekocht.
- 2.2 De Koopovereenkomst berust onder de Notaris.

LEVERING**ARTIKEL 3.**

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper bij deze het Verkochte aan Koper, die het Verkochte bij deze van Verkoper aanvaardt.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING**ARTIKEL 4.**

Het Verkochte is door Verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op elf april tweeduizend zestien in register hypotheek 4, deel 68076, nummer 78, van het afschrift van een akte van kavelruil, houdende kwijting voor de koopsom, diezelfde dag voor mr. A. Demaret, notaris te Obdam, verleden.

KOOPPRIJS**ARTIKEL 5.**

- 5.1 De Koopprijs bedraagt *.
- 5.2 De zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte zullen niet tussen Partijen worden verrekend maar zijn in de Koopprijs begrepen.
- 5.3 Koper heeft Koopprijs en de overige door Koper uit hoofde van de Koop aan Verkoper verschuldigde bedragen, voldaan door storting op een rekening van de Notaris als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt.
- 5.4 Verkoper verleent Koper kwijting voor de betaling van de Koopprijs en overige betalingsverplichtingen.
- 5.5 Uitbetaling van de Koopprijs zal eerst plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat er geen eerder ingeschreven beslagen, hypotheek, leveringen of inschrijvingen als bedoeld in artikel 7:3 Burgerlijk Wetboek aan de levering in de weg kunnen staan.
- Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van het ondertekenen en het uitbetalen één of meer werkdagen verstrijken.

JURIDISCHE STAAT**ARTIKEL 6.**

- 6.1 Het verkochte wordt overgedragen:
- (i) vrij van hypotheek en beslagen en van inschrijvingen daarvan;
 - (ii) vrij van kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten -met uitzondering van erfdienstbaarheden- bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover daarvan niet uit de Koopovereenkomst blijkt.
- 6.2 Verkoper heeft naar beste weten aan Koper kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen, al dan niet kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 Burgerlijk Wetboek en/of voortvloeiend uit de notariële akte van levering waarbij Verkoper de eigendom van het Verkochte verkreeg, zijnde voormelde titel van aankomst.

FEITELIJKE STAAT**ARTIKEL 7.**

- 7.1 Het Verkochte wordt door Verkoper aan Koper in bezit gesteld na ondertekening van deze akte en wordt door Koper aanvaard in de staat waarin het zich ten tijde van het sluiten van de Koopovereenkomst bevond.
- 7.2 De Aflevering van het Verkochte geschiedt leeg en ontruimd, behoudens de eventueel verkochte roerende zaken, vrij van huur-, of andere gebruiksrechten en aanspraken wegens pacht- en huurbescherming.
- 7.3 Koper is voornemens - en ingevolge het bepaalde in artikel 18 verplicht - het Verkochte conform het bepaalde in het Natuurbeheerplan, als natuur in te richten en te gebruiken. Ten aanzien van dit gebruik van het Verkochte deelt Verkoper nog het volgende mee:
- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan noch zijn hem onzichtbare gebreken bekend;
 - hem is niet bekend dat het Verkochte gebouwd of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunning(en) of met vergunning(en) in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen;
 - het Verkochte bezit de feitelijke eigenschappen die voor een normaal gebruik als grasland nodig zijn;
 - Verkoper staat er niet voor in dat het Verkochte de feitelijke eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als natuur, zoals hierna in artikel 18 nader is bepaald.
- 7.4 Verkoper heeft Koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het Verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve Koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen casu quo gebreken aan het Verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het Verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen nadrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van Koper komen.

ONDER- OF OVERMAAT

ARTIKEL 8.

Over- of ondermaat van het Verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

KOSTEN EN BELASTINGEN

ARTIKEL 9.

- 9.1 De ter zake van de Koop en levering verschuldigde notariskosten en het kadastraal recht, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Verkoper.

De kosten van het opvragen van ontbrekende titelbewijzen en bescheiden, een en ander ter beoordeling van de Notaris, zijn voor rekening van Verkoper.

- 9.2 Ter zake van de levering van het Verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. Deze overdrachtsbelasting is niet begrepen in de Koopsom, komt voor rekening van Koper en wordt gedragen door Koper.

OVERGANG, OVERDRACHT AANSPRAKEN

ARTIKEL 10.

- 10.1 Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op Koper per heden. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek, is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen.

10.2 Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

GARANTIEVERKLARINGEN

ARTIKEL 11.

Verkoper heeft, behoudens voor zover uit de Koopovereenkomst anders voortvloeit, het navolgende gegarandeerd:

- a. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
- b. het Verkochte wordt vrij van aanspraken tot gebruik zoals hiervoor vermeld en ongevorderd overgedragen, behoudens voor zover uit de Koopovereenkomst anders voortvloeit;
- c. aan Verkoper is betreffende het Verkochte dan wel het gebied waarin het Verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 1. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 2. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 3. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
- d. het Verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van vordering van het Verkochte krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen;
- e. aan Verkoper is niet bekend dat het Verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2, artikel 6 of artikel 9a van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- f. het is Verkoper niet bekend dat Verkoper een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen of dat het Verkochte ter onteigening is aangewezen;
- g. met betrekking tot het Verkochte is geen rechtsgeding, bezwaarschrift, bindend advies of arbitrage aanhangig;
- h. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, noch uit hoofde van een beding van wederinkoop of leasing;
- i. de verschenen termijnen van de hiervoor omschreven zakelijke lasten zijn voldaan.

BODEMGESTELDHEID, TANK(S), ASBEST

ARTIKEL 12.

- 12.1. Van verontreiniging van het Verkochte is sprake indien zich op en/of in het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de stand van de wetenschap en de toetsingswaarden gebaseerd op de Wet bodembescherming, dan wel daarvoor in de plaats tredende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
- 12.2. Verkoper heeft voor wat betreft de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het Verkochte en/of voor de uitvoering van een bodemonderzoek ter beantwoording van deze vraag verwezen naar de aan de Koopovereenkomst als BIJLAGE II gehechte, door Verkoper ingevulde en ondertekende, vragenlijst (met eventuele bijlagen). Verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat, dan door hem zijn vermeld op deze vragenlijst.

- 12.3. Het risico dat later zal blijken dat ten tijde van deze overdracht behalve de bij partijen bekende verontreiniging ook andere, partijen niet bekende verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, is voor rekening van Koper. Koper vrijwaart Verkoper te dezer zake. Verkoper is voor dit risico van verontreiniging echter niet gevrijwaard indien de onbekendheid met de verontreiniging ten tijde van het sluiten van de Koopovereenkomst het gevolg is van onjuiste of onvolledige informatie van de Verkoper.
- Koper kan Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen tegen de aan partijen niet bekende verontreiniging in het Verkochte, dan wel tot het betalen van welke vergoeding dan ook in verband hiermee.

INFORMATIEPLICHT VERKOPER, ONDERZOEKSP LICHT KOPER

ARTIKEL 13.

- 13.1 Onverminderd het in de Koopovereenkomst bepaalde, staat Verkoper er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht.
- 13.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren en voor zijn risico komen en voor zover deze aan Verkoper thans niet bekend zijn.

RISICO-OVERGANG

ARTIKEL 14.

- 14.1 Het Verkochte komt vanaf heden voor risico van Koper.

AANBIEDINGSVERPLICHTING

ARTIKEL 15.

- 15.1. Indien:
- Koper en/of diens rechtsopvolger(s) het Verkochte (geheel of gedeeltelijk) wenst te vervreemden (waaronder begrepen verdeling, vestiging beperkt recht), is de Koper en/of diens rechtsopvolger(s);
 - Koper of zijn rechtsopvolger(s) het Verkochte niet langer heeft ingericht in overeenstemming met het Natuurbeheerplan en het daarin vastgelegde natuurdoel, is de Koper en/of diens rechtsopvolger(s);
 - Koper en/of diens rechtsopvolger(s) overlijdt, zijn diens erfgenamen;
 - Koper failliet is verklaard, is de curator in het faillissement van Koper;
- ("de Aanbieder") verplicht het (te vervreemden gedeelte van het) Verkochte (eerst) aan de Provincie te koop aan te bieden en heeft de Provincie een eerste recht tot koop tegen de op grond van het hierna bepaalde vast te stellen koopprijs ("het Recht tot koop").
- Voormelde aanbidding aan de Provincie dient per aangetekende brief te geschieden. Deze aanbidding dient in de gevallen sub b., c. en d. te geschieden binnen zestig (60) dagen nadat het betreffende (rechts)feit zich voordoet.
- 15.2. Binnen zestig dagen (60) dagen na ontvangst van de in lid 1 van dit artikel bedoelde aanbidding zal de Provincie schriftelijk aan de Aanbieder kenbaar maken of de Provincie van haar Recht tot koop gebruik wenst te maken.
- 15.3. Indien de Provincie gebruik maakt van haar Recht tot koop dient de Provincie aan de Aanbieder een koopprijs voor het Verkochte te betalen

welke gelijk is aan de marktwaarde uitgaande van de natuurbestemming. Partijen zullen deze marktwaarde uitgaande van de natuurbestemming in overleg vaststellen binnen zestig (60) dagen na de in lid 2 van dit artikel bedoelde kennisgeving van de Provincie en deze waarde schriftelijk aan elkaar bevestigen.

- 15.4. Indien partijen niet binnen de in lid 3 van dit artikel bedoelde termijn tot overeenstemming komen inzake de waarde van het Verkochte zal de waarde in het economisch verkeer van het Verkochte bindend worden vastgesteld door twee (2) deskundigen. De Aanbieder en de Provincie zullen ieder een deskundige aanwijzen. Indien de deskundigen geen overeenstemming kunnen bereiken over de betreffende waarde of daartoe anderszins aanleiding zien zullen de aangewezen deskundigen samen een derde deskundige aanwijzen, welke deskundigen tezamen bij meerderheidsbesluit de waarde en daarmee de koopprijs bindend zullen vaststellen en deze schriftelijk aan partijen zullen bevestigen. De kosten voor de waardebepaling door de deskundigen worden door de Aanbieder en de Provincie gezamenlijk gedragen, ieder voor gelijke delen.
- 15.5. Na vaststelling van de waarde van het Verkochte in gezamenlijk overleg, dan wel na vaststelling door de deskundigen zoals hiervoor in lid 4 van dit artikel omschreven, is:
 - i. de Aanbieder in de situatie van lid 1 sub a bevoegd zijn aanbod in te trekken mits dit geschiedt binnen dertig (30) dagen nadat hem de koopprijs bekend is geworden op grond van de schriftelijke bevestiging als hiervoor in lid 3 en lid 4 omschreven en hij daarvan per aangetekende brief kennis geeft aan de Provincie. In dat geval is hij niet bevoegd het Verkochte (geheel of gedeeltelijk) te vervreemden (waaronder begrepen verdeling, vestiging beperkt recht);
 - ii. de Aanbieder in de situaties van lid 1 sub b tot en met d niet bevoegd zijn aanbod in te trekken;
 - iii. de Provincie bevoegd zich terug te trekken waardoor het aanbod niet is aanvaard, mits dit geschiedt binnen dertig (30) dagen nadat hem de koopprijs schriftelijk bekend is geworden als hiervoor in lid 3 en lid 4 omschreven en hij daarvan per aangetekende brief kennis geeft aan de Aanbieder.
- 15.6. Indien de Provincie zich terugtrekt is de Aanbieder in de situatie van lid 1 sub a tot en met d bevoegd het Verkochte, onverminderd het bepaalde in artikel 15, vrijelijk over te dragen binnen drie (3) maanden nadat door de kennisgeving bedoeld in artikel 15.5 onder iii. vaststaat, dat het aanbod niet is aanvaard dan wel is de Aanbieder bevoegd het Verkochte te behouden.

BIJZONDERE VERPLICHTINGEN INZAKE INRICHTING BEHEER

ARTIKEL 16.

- 16.1. Koper casu quo zijn rechtverkrijgenden zijn voorts jegens Verkoper verplicht om het Verkochte in overeenstemming met het natuurdoel uit het Natuurbeheerplan in te richten. Koper dient de inrichting van het Verkochte conform het natuurdoel en inrichtingsplan voor éénendertig oktober tweeduizend zeventien tot stand te hebben gebracht.
- 16.2. Koper of diens rechtsopvolger(s) dient zich, binnen één jaar na het passeren van de akte van levering, ter borging van de kwaliteitseisen voor beheer, organisatie en administratie te certificeren conform de normen en eisen die het Subsidiestelsel Natuur en Landschap stelt.

VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING MET BETREKKING TOT MILIEU

ARTIKEL 17.

17.1. VESTIGING

Partijen zijn overeengekomen dat de in artikel 12 opgenomen bepalingen als een kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek bij deze worden gevestigd jegens de Koper, dan wel diens rechtsopvolger(s), zodanig dat die bepalingen blijven rusten op het Verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het Verkochte onder algemene of bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens geldt dat mede gebonden zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.

Deze kwalitatieve verplichting eindigt tien jaar na heden.

17.2. KETTING/BOETEBEDING

Koper is verplicht en verbindt zich jegens de Verkoper, die dit voor zich aanvaardt, de hiervoor in artikel 12.1. tot en met 12.3. vermelde bedingen bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het Verkochte, waaronder ook valt toedeling, alsmede het verstrekken/vestigen van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal, van het Verkochte of een gedeelte van het Verkochte aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen door middel van woordelijke vermelding van deze artikelen in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen, zulks onder verbeurte van een zonder rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van twee honderd vijftig duizend euro (€ 250.000,00) ten behoeve van Verkoper, indien Koper of zijn rechtsopvolger(s) een of meer van de bepalingen van de artikelen 12.1. tot en met 12.3., alsmede het in dit hoofdstuk bepaalde niet naleeft, met de bevoegdheid voor Verkoper om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Op gelijke wijze als hierboven bepaald, verbindt Koper zich jegens Verkoper tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde, dat ook deze zowel het bepaalde in de hiervoor onder 12.1. tot en met 12.3. vermelde bedingen, alsmede deze verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s)/beperkt gerechtigden. Elke (opvolgende) vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de Verkoper het beding aan. Dit kettingbeding eindigt tien jaar na heden.

VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING MET BETREKKING TOT INRICHTING

ARTIKEL 18.

18.1. Verkoper en Koper zijn overeengekomen;

- a. Koper gedooft op het Verkochte voor onbepaalde tijd de ontwikkeling (inrichting) dan wel instandhouding van het natuurdoel en bijbehorende inrichting, conform het bepaalde in het Natuurbeheerplan.
- b. Koper duldt dat het beheer van het Verkochte, indien Koper dit zelf niet verricht, door een of meer door Verkoper aan te wijzen/te contracteren derde(n) wordt verricht in overeenstemming met het natuurdoel uit het Natuurbeheerplan;
- c. Koper laat al datgene na dat het gestelde onder a en b belemmert, bemoeilijkt of verhindert.

- d. Koper zal het Verkochte niet met het oog op de uitoefening van de landbouw gebruiken tenzij dit en voor zover dit in overeenstemming is met het gestelde onder a en b.
 - e. Koper gebruikt het Verkochte niet voor andere doeleinden dan voor de ontwikkeling dan wel instandhouding van het natuurdoel conform het bepaalde in het Natuurbeheerplan.
 - f. Verkoper en Koper komen hierbij met betrekking tot het (op aan de Koopovereenkomst als Bijlage III gehechte kaart aangegeven gedeelte van het) Verkochte jegens Verkoper een kwalitatieve verbintenis overeen overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek inhoudende hetgeen in dit artikel is aangegeven.
 - g. Indien Koper één of meer van de bepalingen van dit artikel niet nakomt, is Koper verplicht het Verkochte aan Verkoper aan te bieden op de wijze als bedoeld in artikel 15 van deze akte dan wel kan de Provincie nakoming vorderen.
 - h. Alle geschillen in verband met of voortvloeiend uit dit artikel zullen in eerste aanleg worden beslecht door de Rechtbank Noord-Holland.
- 18.2 Partijen zijn overeengekomen, dat de bepalingen in artikel 18.1 als kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek bij deze worden gevestigd jegens de Koper, dan wel diens rechtsopvolger(s), zodanig dat die bepalingen blijven rusten op het Verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het Verkochte onder algemene of bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens geldt dat mede gebonden zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.

VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING MET BETREKKING TOT BESTEMMINGSWIJZIGING

ARTIKEL 19.

- 19.1. Koper is ermee bekend dat de huidige bestemming van het Verkochte “agrarisch gebied” is en de bestemming bij de eerstvolgende bestemmingsplanprocedure “natuur” zal worden. Koper zal niets doen om deze bestemmingswijziging tegen te werken.
- 19.2. In verband met het in het vorige lid bepaalde geeft koper aan ermee bekend te zijn dat in de Koopprijs eventuele planschade en nadeelcompensatie is verrekend.
- 19.3. Partijen zijn overeengekomen, dat de bepalingen in artikel 19.1 als kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek bij deze worden gevestigd jegens de Koper, dan wel diens rechtsopvolger(s), zodanig dat die bepalingen blijven rusten op het Verkochte en van rechtswege zullen overgaan op degene(n) die het Verkochte onder algemene of bijzondere titel zal/zullen verkrijgen, waarbij tevens geldt dat mede gebonden zullen zijn degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen.

BOETE

ARTIKEL 20.

- 20.1. Verkoper kan bij niet-nakoming of overtreding van een van de bepalingen in de Koopovereenkomst, de daaruit vloeiende notariële akte(n) en/of inschrijvingen de navolgende direct opeisbare (zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist) boete opleggen van vijfhonderd euro (€ 500,00) vermenigvuldigd met het

aantal hectares waar het Verkochte uit bestaat, voor iedere week dat Koper één of meer van de bepalingen van de voormelde artikelen niet naleeft, met een maximum van een honderd duizend euro (€ 100.000,00) per hectare.

20.2. Indexering boetebedragen:

- a. de in 20, lid 1. en hierna in artikel 21.2. gemelde boetes worden geïndexeerd op basis van de wijziging van het jaarindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
- b. De hoogte van de boete, ten opzichte van de in deze overeenkomst genoemde boetebedragen, wordt berekend volgens de formule:
het gewijzigde boetebedrag is gelijk aan de in deze overeenkomst overeengekomen boete bedrag(en) vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zes maanden voor de kalendermaand waarin het boetebedrag opgelegd , gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand van datum van Akte van levering.
- c. Het boetebedrag wordt niet aangepast, indien een indexering leidt tot een lagere boetebedrag dan in deze overeenkomst is overeengekomen.
- d. Indien het CBS bekendmaking van genoemde prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

KETTINGBEDING

ARTIKEL 21.

- 21.1 Het bepaalde in de artikelen 16, 18, 19 en 20 dient bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht, waaronder ook valt toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal, van het Verkochte of een gedeelte van het Verkochte in de betreffende akte als kettingbeding aan zijn rechtsopvolger(s) te worden opgelegd, door middel van woordelijke melding in de betreffende akte van het bepaalde in de artikelen 16, 18, 19 en 20 alsmede van onderhavige verplichting, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen.
- 21.2 Het bepaalde in de artikelen 16, 18, 19 en 20 en het onderhavige artikel 21 zal in deze akte worden opgenomen en aan Koper worden opgelegd. Koper aanvaardt de in de voormelde bepalingen voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen uitdrukkelijk. Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten uitdrukkelijk door de verkoper bedongen en door de verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard. Koper is jegens Verkoper, de Provincie, dan wel zijn rechtsopvolger(s) verplicht om de hiervoor in de artikelen 16, 18, 19 en 20 en het onderhavige artikel 21 vermelde verplichtingen als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen door middel van vermelding in de betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen, zulks onder verbeurte van een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) vermenigvuldigd met het

aantal hectares waar het overgedragen gedeelte van het Verkochte uit bestaat, voor iedere week dat Koper of zijn rechtsopvolgers één of meer van de bepalingen van de artikelen 16, 18, 19 en 20 en het onderhavige artikel 21 niet naleeft, met een maximum van een honderd duizend euro (€ 100.000,00) per hectare. Onder vervreemding wordt tevens verstaan de vestiging van een beperkt genotsrecht.

OMSCHRIJVING BESTAAND KETTINGBEDING

Met betrekking tot een bestaand kettingbeding wordt verwezen naar voormelde titel van aankomst, waarin woordelijk staat vermeld:

“2. Partij Buisman heeft bij de verkrijging van gemeld perceel 239 op twintig februari tweeduizend veertien een beroep gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1, onderdeel q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

De verkrijging van gemeld perceel 239 was voor een koopsom van drie euro tien eurocent (€ 3,10) per centiare. De op dit perceel rustende latente overdrachtsbelastingclaim bedraagt derhalve een bedrag van achttien eurocent (€ 0,18) per centiare, zijnde zes procent over gemelde koopsom per centiare.

In verband hiermee zijn partij Buisman en partij Provincie het volgende kettingbeding overeengekomen:

1. *Partij Provincie verplicht zich ten opzichte van partij Buisman, die aanvaardt:*
 - a. *om namens partij Buisman de belastingdienst tijdig te verzoeken tot uitreiking van een aangiftebiljet voor de alsnog verschuldigde overdrachtsbelasting en om namens partij Buisman deze aangifte tijdig in te dienen op basis van de gegevens in de voorafgaande eigendomstitel;*
 - b. *om namens partij Buisman, maar geheel voor rekening van partij Provincie, de alsnog verschuldigde overdrachtsbelasting, dit tot maximaal een bedrag groot achttien eurocent (€ 0,18) per centiare, tijdig aan de belastingdienst te voldoen. Als de verschuldigde overdrachtsbelasting voormeld bedrag overtreft, bijvoorbeeld omdat de belastingdienst terecht meent dat sprake is van een hogere maatstaf van heffing (verschil tussen waarde en tegenprestatie), blijft het meerdere voor rekening van partij Buisman en dient partij Buisman zelf aan de belastingdienst te voldoen;*
 - c. *om, als partij Provincie tekortschiet in zijn hiervoor sub a. en b. vermelde verplichtingen en daardoor renten, boeten en/of kosten aan de belastingdienst verschuldigd zijn, deze namens partij Buisman, maar geheel voor rekening van partij Provincie aan de belastingdienst te voldoen;*
 - d. *partij Buisman onverwijld te informeren over:*
 - feiten en/of omstandigheden waardoor partij Buisman de aanvankelijk niet geheven overdrachtsbelasting alsnog verschuldigd is;*
 - de voldoening door partij Provincie van zijn hiervoor vermelde verplichtingen;*
 - het gedeelte van de alsnog verschuldigde overdrachtsbelasting dat op grond van het hiervoor sub b. bepaalde voor rekening van partij Buisman komt.*
2. *Partij Provincie verbindt zich ten opzichte van partij Buisman, die dit voor zich aanvaardt, het hiervoor onder 1 a. tot en met d. bepaalde bij een vervreemding van het geheel of een deel van bedoeld perceel 239 aan*

zijn verkrijger bij wijze van kettingbeding op te leggen. Onder vervreemding wordt ook verstaan: het vestigen van een beperkt recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik en vervreemding of vestiging in economische zin als bedoeld in artikel 2 van gemelde wet.

Partij Provincie verbindt zich dit kettingbeding aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde als hoofdelijk mede-schuldenaar op te leggen en in de notariële akte van levering of vestiging woordelijk te doen opnemen, dit op straffe van een betaling van een zonder ingebrekestelling opeisbare niet voor matiging vatbare boete groot zeventienduizend tweeënnegentig euro (€ 7.092,00) ten behoeve van partij Buisman. Partij Buisman heeft de bevoegdheid om daarnaast de eventueel meer geleden schade te vorderen.

3. *Op gelijke wijze als hiervoor sub 1 bepaald, verbindt partij Provincie zich ten opzichte van partij Buisman tot het bedingen - bij wijze van kettingbeding - van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het hiervoor sub 1 en 2 bepaalde als deze sub 3 opgenomen verplichtingen op te leggen aan zijn rechtsopvolgers of beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van partij Buisman het beding aan.*
4. *Partij Buisman verleent partij Provincie hierbij onherroepelijk last en volmacht, met de bevoegdheid tot indeplaatsstelling, tot het verrichten van alle handelingen ter voldoening aan alle hiervoor vermelde verplichtingen van partij Provincie ten opzichte van partij Buisman en om desgewenst namens partij Buisman, maar geheel voor rekening van partij Provincie, ten opzichte van de belastingdienst alle rechtsmiddelen uit te oefenen.*
5. *Alle hiervoor vermelde verplichtingen van partij Provincie ten opzichte van partij Buisman en voormelde onherroepelijke last en volmacht vervallen op twintig februari tweeduizend vierentwintig.*
6. *De overdragende partij is bekend met het gegeven dat hij ondanks het hiervoor gestelde jegens de belastingdienst aansprakelijk is en blijft voor de nakoming van deze eventueel verschuldigde belastingclaim."*

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die Verkoper aan Koper dient op te leggen, doet hij dat bij deze en worden deze verplichtingen door Koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door Verkoper voor die derden aangenomen.

RUILVERKAVELINGSRENTE

Koper is ermee bekend, dat het Verkochte belast is met een jaarlijkse ruilverkavelingsrente van vier honderd twee en zestig euro en twee eurocent (€ 462,02), met als eindjaar tweeduizend achttien, en verbindt zich deze ruilverkavelingsrente op zich te nemen en jaarlijks te voldoen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Alle eventueel bij de Koop, of in nadere overeenkomsten die op de Koop betrekking hebben, overeengekomen ontbindende voorwaarden zijn thans uitgewerkt. Verkoper noch Koper kan zich ter zake van de Koop en de in deze akte vervatte overeenkomst tot levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

VOORAFGAANDE OVEREENKOMSTEN

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen Partijen gelden hetgeen in bij de Koop en overigens voor het passeren van deze akte tussen hen is overeengekomen.

OVERDRACHTSBELASTING

*

WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, kiezen Partijen bij deze woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte, thans met adres: Dokter De Vriesstraat 33, 1654 JT Benningbroek.

VOLMACHT

Van de volmacht blijkt uit één onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte is gehecht.

AANGEHECHT STUK

Aan deze akte is het navolgende stuk gehecht:

- volmacht.

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor vermelde documenten vastgesteld.

DEZE AKTE is opgemaakt te Benningbroek op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de verschenen personen hebben zij verklaard tijdig voor het passeren daarvan kennis te hebben genomen. De verschenen personen hebben vervolgens verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en met de inhoud in te stemmen. Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en daarna door mij, notaris, ondertekend om

Vragenlijst vooronderzoek ten behoeve van de aan- / verkoop van grond

Kadastraal perceel:

Gemeente Enkhuizen, sectie H, nr. 239, ter grootte van 3.81.41 ha.

Gemeente: Gemeente Waterland

Doel aan- / verkoop: realisatie Natuurnetwerk Nederland

Ondergetekende, de 'verkoper', verklaart over de historische activiteiten op het te verkopen en in de koopovereenkomst omschreven terrein, het volgende:

1. GEBRUIK DOOR OF MET GOEDKEURING VAN DE HUIDIGE EIGENAAR

(Voor zover een activiteit waarnaar hieronder wordt gevraagd nog steeds plaatsvindt dient dit te worden aangegeven.)

- 1.1 Is of werd in het verleden de onroerende zaak voor andere dan agrarische doeleinden gebruikt?
Nee
- 1.2 Welk agrarisch gebruik heeft op de gronden plaatsgevonden?
Grasland / bouwland / bloembollen
- 1.3 Is zuiveringsslib of andere soorten van gebiedsvreemde organische meststoffen op de gronden opgebracht?
Niet bekend
- 1.4 Hebben, al dan niet met vergunning, stortingen, lozingen of dempingen (inclusief ophogen terrein, dempen sloten e.d.) plaatsgevonden?
Niet bekend
- 1.5 Hebben er (andere) activiteiten plaatsgevonden welke mogelijk hebben geleid tot verontreiniging van de bodem?
Niet bekend

2. GEBRUIK IN HET VERLEDEN

- 2.1 Sinds wanneer bent u eigenaar?
11 april 2016
- 2.2 Wie was of waren uw rechtsvoorganger(s)?
H. Dijkstra
IJsselmeerdijk 11
1473 PP Warder
- 2.3 Op welke wijze werd de onroerende zaak door uw rechtsvoorganger(s) gebruikt?
Cultuurgrond
- 2.4 Zijn er activiteiten van uw rechtsvoorganger(s) bekend als genoemd in vragen 1.3 t/m 1.5?
Nee
- 2.5 Zijn u calamiteiten bekend die onder uw rechtsvoorganger(s) hebben plaatsgevonden?
Nee

3. ALGEMEEN

- 3.1 Heeft er op het terrein onderzoek plaatsgevonden naar eventuele bodemverontreiniging?
Ja, rapport verkennend bodemonderzoek uitgebracht door HB Adviesbureau d.d. 24 maart 2016, met kenmerk 16HB0019
- 3.2 Heeft er op het terrein bodemsanering plaatsgevonden?
Nee
- 3.3 Is er naar u beste weten sprake van bodemverontreiniging op het terrein?
Nee
- 3.4 Zijn u nog andere omstandigheden bekend die van belang kunnen zijn voor de vraag of er sprake is van bodemverontreiniging op het terrein?
Nee
- 3.5 Geeft u hierbij toestemming tot het verrichten van een verkennend bodem- / asbestonderzoek op de aan te kopen onroerende zaken vooruitlopend op een transactie?
Ja

Aldus naar waarheid en naar beste vermogen ingevuld door:

Naam: ing. G.M. van Schaik, medewerker Vastgoed

Als vertegenwoordiger van:

De Provincie Noord-Holland

Dreef 3, 2012 HR Haarlem

Aldus getekend te: Haarlem, datum: 27 september 2016

Handtekening:



Beschrijving

verkoopprocedure bij inschrijving perceel te realiseren kruiden- en faunarijk grasland gelegen aan de Rikkert te Enkhuizen, totaal ter grootte van 3.81.40 hectare

Dit document geeft de Verkoopprocedure weer die wordt gehanteerd door de Provincie, teneinde te komen tot verkoop en levering van het Object, alles zoals hierna gedefinieerd. Het object is nader beschreven in de Verkoopdocumentatie; zie daarvoor www.noord-holland.nl

1. Definities

In deze procedurebeschrijving wordt verstaan onder:

Bieding:	de door een Gegadigde uit te brengen onvoorwaardelijke en onherroepelijke bieding tot koop van het Object;
Formulier:	het inschrijfformulier, waarmee een Bieding moet worden uitgebracht;
Gegadigde:	een partij die wenst deel te nemen aan de Verkoopprocedure;
Gunning:	de verklaring van de Provincie, waardoor, als resultaat van de Verkoopprocedure, de Koop tussen de Provincie en een Gegadigde tot stand komt, en op grond waarvan de betreffende Gegadigde onder meer gehouden is mee te werken aan de ondertekening van de Koopovereenkomst;
Koop:	de overeenkomst tot verkoop en koop van het Object tussen de Provincie en een Gegadigde die tot stand komt door en op het moment van de Gunning;
Koopovereenkomst:	de schriftelijke overeenkomst tussen de Provincie en een Gegadigde tot verkoop en koop van het Object, die louter en alleen bedoeld is ter nadere uitwerking van de Koop;
Notaris:	mr. A.W.M. Overtoom, notaris te Benningbroek, of diens waarnemer, verbonden aan Mantel & Overtoom Notarissen;
Object:	perceel cultuurgrond gelegen aan de Rikkert te Enkhuizen, kadastraal bekend gemeente Enkhuizen, sectie H, nummer 239, groot drie hectare, eenentachtig are en veertig centiare (03.81.40 ha).
Mantel & Overtoom:	Mantel & Overtoom Notarissen, kantoorhoudende Dokter De Vriesstraat 33, 1654 JT Benningbroek (tevens correspondentie-adres);
Provincie:	Provincie Noord-Holland, publiekrechtelijke rechtspersoon, gevestigd te Haarlem, Dreef 3 (correspondentieadres: Postbus 3007, 2001 DA Haarlem), de verkoper en de huidige gerechtigde tot het Object;
Verkoopdocumentatie:	de door de Provincie opgestelde verkoopdocumentatie met betrekking tot het

Object (alsmede de aanvullingen daarop), welke verkoopdocumentatie de basis vormt voor de Koop.

Tot de verkoopdocumentatie behoren:

- (i) de onderhavige procedurebeschrijving;
- (ii) het inschrijfformulier;
- (iii) de brochure, genaamd: Verkoop bij inschrijving: Perceel cultuurgrond gelegen aan de Rikkert, te Enkhuizen, totaal ter grootte van 3.81.40 hectare, ter realisatie van Kruiden- en faunarijk grasland;
- (iv) het concept van de Koopovereenkomst;
- (v) het concept van de akte van levering;

Verkoopprocedure:

de verkoop van het Object bij inschrijving , waarbij een Gegadigde een Bieding kan uitbrengen met in achtneming van deze procedurebeschrijving;

2. Algemeen

- 2.1. De Verkoopprocedure betreft een verkoop van het Object bij openbare inschrijving, waarbij een Gegadigde een Bieding kan uitbrengen met in achtneming van deze procedurebeschrijving.
- 2.2. Een Gegadigde kan in de Verkoopprocedure niet optreden voor een nader te noemen meester.
- 2.3. De Provincie wordt in de Verkoopprocedure begeleid door Mantel & Overtoom.

3. Verkoopprocedure

- 3.1. De Bieding dient - minimaal - te voldoen aan het hierna in dit sub 3 bepaalde.
- 3.2. Uitsluitend een Gegadigde kan een Bieding uitbrengen, op de wijze als in de Verkoopvoorwaarden bepaald, met dien verstande dat medewerkers van de Provincie, alsmede:
- personen met wie de betreffende medewerkers gehuwd zijn;
 - personen met wie de betreffende medewerkers een geregistreerd partnerschap zijn aangegaan;
 - personen met wie de betreffende medewerkers een duurzame, gemeenschappelijke huishouding voeren; of
 - rechtspersonen, waarvan de betreffende medewerkers enig bestuurder en enig aandeelhouder zijn;
- zijn uitgesloten van deelname aan de Verkoopprocedure en het hen niet is toegestaan een Bieding uit te brengen.
- 3.3.
- a. De Bieding kan slechts met gebruikmaking van het Formulier worden uitgebracht.
 - b. De Bieding is onherroepelijk; iedere voorwaarde die de onherroepelijkheid aantast wordt voor niet-geschreven gehouden.
 - c. De Bieding is onvoorwaardelijk.
 - d. De Bieding geschiedt in hele euro's, zowel in cijfers als in letters, op basis van kosten koper, derhalve ondermeer exclusief overdrachtsbelasting en ondermeer exclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting (indien van toepassing).
- 3.4. Het Formulier dient volledig te zijn ingevuld en te worden ondertekend door de daartoe bevoegde persoon of personen, die - ingeval het Formulier namens een rechtspersoon, maatschap of vennootschap wordt ondertekend - blijkens het handelsregister bevoegd is/zijn de betreffende rechtspersoon, maatschap of vennootschap te vertegenwoordigen; de ondertekenaar(s) staat/staan jegens de Provincie in voor hun vertegenwoordigingsbevoegdheid.
- 3.5. Tezamen met het Formulier, in te leveren in een gesloten enveloppe, aan de buitenzijde duidelijk voorzien van de aanduiding: "*inschrijving perceel cultuurgrond te Enkhuizen, niet openen voor 22 november 2016, 12.00 uur*", moet(en) worden ingeleverd:
- een kopie paspoort van de ondertekenaar(s);
 - indien deze verklaring wordt ondertekend namens een reeds opgerichte Nederlandse rechtspersoon, maatschap of vennootschap:
 - a. een actueel uittreksel uit het handelsregister, waaruit blijkt dat de ondertekenaar(s) vertegenwoordigingsbevoegd zijn op het moment van ondertekening van deze verklaring;
 - b. de geldende doorlopende tekst van de statuten van de rechtspersoon of een kopie van de maatschaps- en/of vennootschapsovereenkomst;
 - c. ingeval de Gegadigde een stichting of vereniging is en de statuten bepalen dat voor de aankoop van registergoederen de toestemming van een derde of een orgaan van de

- stichting of vereniging nodig is, dient tevens de originele toestemming alsmede stukken waaruit blijkt dat deze toestemming rechtsgeldig is verleend, overgelegd te worden.
- Indien deze verklaring wordt ondertekend namens een buitenlandse rechtspersoon, een Legal opinion met een datering van maximaal zeven dagen voor ondertekening van deze verklaring, van een advocaat of notaris van het land van herkomst van de rechtspersoon, waaruit blijkt:
 - a. dat degene(n) die deze verklaring heeft ondertekend op het tijdstip van de ondertekening vertegenwoordigingsbevoegd was;
 - b. dat de rechtspersoon namens wie deze verklaring werd ondertekend, geldig is opgericht en bestaat volgens het recht van het betreffende land;
 - c. dat door de rechtspersoon geen juridische belemmeringen bestaan voor de verwerving van het Object.
- 3.6. De Bieding en de daarbij behorende documenten zoals hiervoor omschreven dienen uiterlijk op **dinsdag 22 november 2016, 12.00 uur** (Nederlandse tijd) in een gesloten enveloppe door de Notaris (per post of door middel van afgifte van de Bieding aan de receptie van Mantel & Overtoom) te zijn ontvangen op het navolgende adres:
- Mantel & Overtoom Notarissen
De heer mr. A.W.M. Overtoom
Dokter De Vriesstraat 33
1654 JT Benningbroek
- 3.7. Indien:
- (i) de Bieding niet - minimaal - voldoet aan de hiervoor sub 3.2 tot en met 3.6 gestelde vereisten; of
 - (ii) één of meerdere bescheiden als vermeld op het Formulier ontbreken bij het indienen van de Bieding; of
 - (iii) de Bieding na het hiervoor sub 3.6 gemelde tijdstip wordt ontvangen,
- kan de Notaris in overleg met de Provincie besluiten dat de Bieding ongeldig is.
- 3.8. De Bieding van een Gegadigde blijft van kracht tot het moment dat door of namens de Provincie op enig moment aan de betreffende Gegadigde schriftelijk is medegedeeld dat (i) het Object door de Provincie is verkocht aan een andere Gegadigde of (ii) dat de Verkoopprocedure door de Provincie is gestaakt of anderszins is beëindigd.
- 3.9. Het al dan niet accepteren van een Bieding (ongeacht of de betreffende Bieding voldoet aan het in dit document gestelde) is geheel een aangelegenheid van de Provincie. Aan het uitbrengen van een Bieding kunnen door een Gegadigde geen rechten worden ontleend jegens de Provincie, waaronder uitdrukkelijk is te verstaan het voeren van enige onderhandeling door een Gegadigde met de Provincie.
- 3.10. De Notaris zal de enveloppen met Formulieren openen in een niet-openbare bijeenkomst op **dinsdag 22**

november 2016 te zijnen kantore, tussen **12.30 uur en 13.30 uur** (Nederlandse tijd).

- 3.11. Vervolgens kan de Notaris op verzoek van de Provincie de volgens de Provincie beste Bieding(en), alsmede de naam/namen van de Gegadigde(n) met de hoogste Bieding(en), bekendmaken.
- 3.12. Van de ontvangen Biedingen wordt door de Notaris een notarieel proces-verbaal opgemaakt, waaraan alle Formulieren worden gehecht.
Een afschrift van dit proces-verbaal zal uitsluitend aan de Provincie worden verstrekt.
- 3.13. a. Indien blijkt dat er twee of meer gelijke Biedingen zijn uitgebracht, die tevens de volgens de Provincie beste Bieding zijn, dan zullen de betreffende Gegadigden in de gelegenheid worden gesteld een nieuwe Bieding uit te brengen.
- b. De hiervoor omschreven Gegadigden, die een gelijk hoogste Bieding hebben uitgebracht, zullen op de dag volgende op de in sub 3.10 vermelde dag in de gelegenheid worden gesteld vóór **17.30 uur** (Nederlandse tijd) een hernieuwde Bieding uit te brengen ten kantore van de Notaris. Na ontvangst van deze Biedingen zal de Notaris op die bedoelde volgende dag om **17.30 uur** (Nederlandse tijd) overgaan tot het bekendmaken van de hoogste Bieding aan de betreffende Gegadigden en, zulks ter beoordeling van de Provincie, de naam van de Gegadigde met de hoogste Bieding. De Notaris is niet gehouden over deze uitslag te corresponderen met andere Gegadigden dan de hiervoor bedoelde.
- c. In alle andere gevallen, dan hiervoor vermeld, is verhoging van de Bieding niet toegestaan.
- d. Een nieuw uit te brengen Bieding in de situatie zoals hiervoor omschreven zal niet lager mogen zijn dan de eerder door de betreffende Gegadigde uitgebrachte Bieding.
Lagere Biedingen zijn ongeldig, de betreffende Gegadigden zijn alsdan gebonden aan hun oorspronkelijke Bieding.
Het in de vorige zin bepaalde geldt onverkort in de situatie dat een Gegadigde, die een volgens de Provincie beste Bieding als hiervoor bedoeld heeft uitgebracht, geen hernieuwde Bieding uitbrengt.
- 3.14. a. Naar aanleiding van de ontvangen Biedingen zal de Provincie zich beraden. De Provincie behoudt zich tot en met **dinsdag 13 december 2016** het recht voor om zich omtrent Gunning of niet-Gunning te beraden. Deze termijn kan door de Provincie maximaal twee weken worden verlengd.
- b. De Gunning vindt plaats onder de ontbindende voorwaarde zoals hierna sub 4.2 vermeld.
- c. De Provincie heeft het recht zonder opgaaf van redenen de Verkoopprocedure te beëindigen en/of op te schorten en/of het Object niet te Gunnen of te Gunnen aan een ander dan de Gegadigde met de volgens de Provincie beste Bieding.
- 3.15. Onverminderd het hiervoor sub 3.14 bepaalde heeft de Provincie, alvorens hij besluit tot Gunning of niet-Gunning van het Object over te gaan, tevens de bevoegdheid:
- (i) referenties te verlangen van een Gegadigde; of

- (ii) een nader onderzoek in te stellen naar de economische gegoedheid en de kwaliteit van de Gegadigde;
- 3.16. De Gegadigden hebben het recht om vanaf **woensdag 14 december 2016, 10.00 uur** (Nederlandse tijd) bij de Notaris te informeren of de Provincie tot Gunning of niet-Gunning is overgegaan.
- 3.17. De Provincie zal aan de Notaris uiterlijk op **dinsdag 13 december 2016** of zoveel later indien de termijn bedoeld sub 3.14 onder a is verlengd, onverwijld een schriftelijk stuk doen toekomen, waaruit van zijn beslissing als hiervoor sub 3.14 bedoeld blijkt.
- De Notaris zal aan de betreffende Gegadigde, aan wie het Object wordt Gegund, onverwijld een authentiek afschrift doen toekomen van het hiervoor bedoelde schriftelijk stuk.
- Op enig moment na de Gunning, zulks ter beoordeling van de Provincie, zal de Provincie de overige Gegadigden schriftelijk informeren omtrent de niet-Gunning aan deze Gegadigden.

4. Koop

- 4.1. De Koop ingevolge de Verkoopprocedure komt tot stand door en op het moment van de Gunning. Koper is gehouden om uiterlijk **de vijfde werkdag na Gunning** de Koopovereenkomst te ondertekenen.
- 4.2. Indien tot een Koop wordt gekomen, is tenminste het volgende van toepassing:
- de Koop zal plaatsvinden onder de voorwaarden en bepalingen als opgenomen in het concept van de Koopovereenkomst, welke is opgenomen in de Verkoopdocumentatie;
 - de Koop zal te allen tijde door de Provincie worden aangegaan onder de navolgende opschortende/ontbindende voorwaarden:
 - (i) het verkrijgen van goedkeuring voor het aangaan van de Koop door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland;
 - (ii) indien Provincie op de overdrachtsdatum het Object niet kan leveren aan koper ten gevolge van een op het Object (mogelijk) drukkend voorkeursrecht krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten;
 - (iii) de ontbindingsgronden als hierna in artikel 4.3 omschreven;
 - de voor de overdracht van het Object noodzakelijke akte van levering zal worden verleden ten overstaan van de Notaris, uiterlijk op **31 december 2016**;
 - betaling in euro's van de koopprijs en alle overige ter zake de Koop verschuldigde kosten en belastingen dient plaats te vinden voor het verlijden van de hiervoor bedoelde akte van levering door middel van storting van dit bedrag op een kwaliteitsrekening van de Notaris;
 - de kosten voor het opstellen en het verlijden van de akte van levering van de Notaris en alle daarbij komende kosten zijn voor rekening van de Provincie; de overdrachtsbelasting is voor rekening van koper;
 - de Provincie verstrekt slechts die garanties die zijn opgenomen in de Koopovereenkomst en de Verkoopdocumentatie;

- Gegadigde dient het Object te aanvaarden in de feitelijke toestand, waarin deze zich ten tijde van het doen van de Bieding bevindt, behoudens normale slijtage sedertdien; ten aanzien van deze feitelijke toestand heeft Gegadigde geen enkele aanspraak op de Provincie;
- overeenkomstig artikel 7 van de Koopovereenkomst is koper verplicht tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen om uiterlijk op **de tiende werkdag na Gunning** op een kwaliteitsrekening van de Notaris een waarborgsom te storten ten bedrage van tien procent (10%) van de koopprijs.

Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

In plaats van het storten van de hiervoor bedoelde waarborgsom kan koper desgewenst uiterlijk op de hiervoor vermelde datum bij en ten genoegen van de Notaris een bankgarantie ter hoogte van een bedrag gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs deponeren, afgegeven door een bank als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, onder de voorwaarden zoals omschreven in de Koopovereenkomst.

4.3. Onverminderd het hiervoor in artikel 4.2 bepaalde kan de Provincie de Koop onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

- a. Er sprake is van een mindere mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- b. Er sprake is van tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Gegadigde in relatie staat tot strafbare feiten;
- d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
- e. Gegadigde heeft nagelaten de vragen die hem door Provincie Noord-Holland zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
- f. Gegadigde heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

De begrippen "ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden" hebben in de Procedurebeschrijving de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt. De Provincie kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

5. **Verkoopdocumentatie**

De Verkoopdocumentatie betreft geheel vrijblijvende informatie, die is verstrekt teneinde Gegadigde in de gelegenheid te stellen nader onderzoek te doen. Tot de Verkoopdocumentatie behoren onder meer:

- het inschrijfformulier;

- de brochure, genaamd: Verkoop bij inschrijving: Perceel cultuurgrond gelegen aan de Rikkert, te Enkhuizen, totaal ter grootte van 3.81.40 hectare, ter realisatie van Kruiden- en faunarijk grasland;
- het concept van de Koopovereenkomst; en
- het concept van de akte van levering.

6. **Positie Provincie**

De Provincie heeft het recht nadere informatie aan een Gegadigde te vragen, waaronder, doch niet uitsluitend:

- een uittreksel uit het handelsregister van de entiteit(en) die de Bieding hebben uitgebracht, welk uittreksel niet ouder mag zijn dan één maand;
- een kopie van de statuten, zoals deze gelden ten tijde van het uitbrengen van de Bieding;
- alle overige documenten, die de Provincie noodzakelijk acht om de bevoegdheid van de ondertekenaar(s) van de Bieding te verifiëren;
- een opgave van de ultimate beneficial owners (UBO);
- een opgave van de wijze waarop Gegadigde voornemens is de Transactie te financieren;
- al hetgeen de Provincie verder van belang acht.

Er dient rekening mee te worden gehouden dat deze informatie en stukken op korte termijn kunnen worden opgevraagd en vervolgens onverwijld aan de Provincie dienen te worden verstrekt.

7. **Informatie**

Eventuele vragen kunnen gedurende de Verkoopprocedure uitsluitend per e-mail aan de Notaris worden gericht (infobenningbroek@mantelovertoom.nl) en telefonisch (0229-591264).

Inschrijfformulier**Percelen te realiseren kruiden- en faunarijk grasland gelegen aan de Rikkert te Enkhuizen**

Ten behoeve van de door de Provincie te houden inschrijving, waarvan de bescheiden uiterlijk op **dinsdag 22 november 2016** om **12.00 uur** dienen te zijn ingeleverd.

De ondergetekende(n):

1. naam : _____
voornamen : _____
adres : _____
postcode & woonplaats : _____
telefoonnummer : _____
e-mail : _____
woonland : _____
geboortedatum : _____
geboorteplaats : _____
geboorteland : _____
nationaliteit : _____
burgerlijke staat : gehuwd / geregistreerd als partner / ongehuwd en niet
geregistreerd als partner (doorhalen wat niet van toepassing
is)
soort identiteitsbewijs : paspoort / identiteitskaart / Nederlands rijbewijs (doorhalen
wat niet van toepassing is)
nr identiteitsbewijs : _____
2. naam : _____
voornamen : _____
adres : _____
postcode & woonplaats : _____

telefoonnummer : _____

e-mail : _____

woonland : _____

geboortedatum : _____

geboorteplaats : _____

geboorteland : _____

nationaliteit : _____

burgerlijke staat : gehuwd / geregistreerd als partner / ongehuwd en niet
geregistreerd als partner (doorhalen wat niet van toepassing
is)

soort identiteitsbewijs : paspoort / identiteitskaart / Nederlands rijbewijs (doorhalen
wat niet van toepassing is)

nr identiteitsbewijs : _____

te dezen handelend:

- ☐ voor zich in privé;
- ☐ als bevoegd vertegenwoordiger(s) van:

naam vennootschap : _____

rechtsvorm : _____

statutaire zetel : _____

adres : _____

postcode & plaats : _____

KvK-nummer : _____

("Gegadigde")

verklaart:

door ondertekening van dit inschrijfformulier zich in te schrijven en een onherroepelijke en onvoorwaardelijke Bieding uit te brengen tot het sluiten van de Koopovereenkomst met de Provincie, zulks onder de voorwaarden als vermeld in de Beschrijving verkoopprocedure, waarbij de kosten en belastingen voor rekening van Gegadigde zijn en welke kosten en belastingen

nimmer deel uitmaken van een Bieding, doch daarboven zijn verschuldigd, met betrekking tot:

een perceel cultuurgrond gelegen aan de Rikkert te Enkhuizen, kadastraal bekend gemeente Enkhuizen, sectie H, nummer 239, groot drie hectare, eenentachtig are en veertig centiare (03.81.40 ha);

voor een bedrag van € _____, exclusief
overdrachtsbelasting
(zegge: _____,
exclusief overdrachtsbelasting);

en verklaart zich te onderwerpen aan alle bepalingen van de openbare inschrijving, zoals vermeld in de Procedurebeschrijving.

Getekend te _____ op _____ 2016.

Naam: _____

Functie: _____

Naam: _____

Functie: _____

Dit ondertekende Formulier en de daarbij behorende documenten, zoals vermeld in de Beschrijving verkoopprocedure, dienen uiterlijk op **dinsdag 22 november 2016, 12.00 uur** (Nederlandse tijd) in een gesloten enveloppe door de Notaris (per post of door middel van afgifte van de Bieding aan de receptie van Mantel & Overtoom) te zijn ontvangen op het navolgende adres:

Mantel & Overtoom notarissen
De heer mr. A.W.M. Overtoom
Dokter de Vriesstraat 33
1654 JT Benningbroek

Mee te zenden stukken:

- een kopie paspoort van de ondertekenaar(s);
- indien deze verklaring wordt ondertekend namens een reeds opgerichte Nederlandse rechtspersoon of maatschap of vennootschap:
 - a. een actueel uittreksel uit het handelsregister, waaruit blijkt dat de ondertekenaar(s) vertegenwoordigingsbevoegd zijn op het moment van ondertekening van deze verklaring;
 - b. de geldende doorlopende tekst van de statuten van de rechtspersoon of een kopie van de maatschaps- en/of vennootschapsovereenkomst;
 - c. ingeval de Gegadigde een stichting of vereniging is en de statuten bepalen dat voor de aankoop van registergoederen de toestemming van een derde of een orgaan van de stichting of vereniging nodig is, dient tevens de originele toestemming alsmede stukken waaruit blijkt dat deze toestemming rechtsgeldig is verleend, overgelegd te worden.
- Indien deze verklaring wordt ondertekend namens een buitenlandse rechtspersoon, een Legal opinion met een datering van maximaal zeven dagen voor ondertekening van deze verklaring, van een advocaat of notaris van het land van herkomst van de rechtspersoon, waaruit blijkt:
 - a. dat degene(n) die deze verklaring heeft ondertekend op het tijdstip van de ondertekening vertegenwoordigingsbevoegd was;
 - b. dat de rechtspersoon namens wie deze verklaring werd ondertekend, geldig is opgericht en bestaat volgens het recht van het betreffende land;
 - c. dat door de rechtspersoon geen juridische belemmeringen bestaan voor de verwerving van het Object.

KOOPOVEREENKOMST

GROENE GRONDEN

zonder het voornemen tot subsidieaanvraag voor waardedaling

De ondergetekenden:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Provincie Noord-Holland**, gevestigd te 2012 HR Haarlem, Dreef 3, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de ondergetekende,

de Provincie Noord-Holland, hierna ook te noemen: "**Verkoper**" dan wel "**de Provincie**";

2. **,
hierna (tezamen) ook te noemen: "**Koper**",

verklaren:

IN AANMERKING NEMENDE:

- a. dat het Verkochte is gelegen binnen de Natuur Netwerk Nederland("NNN");
- b. dat Provinciale Staten van de Provincie Noord-Holland op 16 december 2013 het Beleidskader groen grondbeleid hebben vastgesteld;
- c. dat Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland op 27 mei 2014, met besluitnummer: 308148/364040, de Uitvoeringsregels bij het groene grondbeleid hebben vastgesteld;
- d. dat Verkoper met inachtneming van de Uitvoeringsregels een verkoopprocedure heeft ingericht om te komen tot de verkoop van het Verkochte waarbij Koper zich verplicht het Verkochte in te richten overeenkomstig de ambitie zoals is vastgelegd in het Natuurbeheerplan en het in deze overeenkomst genoemde Natuurbeheertype;
- e. dat ten behoeve van een openbare verkoop van het Verkochte op 2016 door koper ten overstaan van notaris een inschrijving heeft plaats gevonden;
- f. procesverloop inschrijving invullen.....

- g. dat Koper door Verkoper geïnformeerd is met betrekking tot de aan het Verkochte te verbinden voorwaarden voor inrichting en beheer ingevolge de onderhavige Koopovereenkomst;
- h. dat Koper niet in aanmerking komt voor een SKNL subsidie (waardedalingssubsidie);
- i. dat partijen onderkennen dat het voor Verkoper van belang is dat het Verkochte blijvend wordt ingericht en beheerd overeenkomstig de huidige dan wel de toekomstige inhoud van het Natuurbeheerplan;

EN VERKLAREN HIERBIJ OVEREEN TE KOMEN ALS VOLGT:

1. DEFINITIES:

1. Aflevering:

De datum waarop Koper de feitelijke beschikking over het Verkochte krijgt.

2. Akte van levering:

De notariële akte waarbij het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt geleverd en in eigendom door Koper wordt aanvaard.

3. Koopovereenkomst:

De in deze akte vervatte overeenkomst van koop.

4. Koopprijs:

De prijs waarvoor het Verkochte door Verkoper aan Koper wordt verkocht en die is vermeld in artikel 3.

5. Natuurbeheerplan:

Het Natuurbeheerplan waarin het gebied, waarvan het Verkochte deel uitmaakt, is opgenomen en dat door Gedeputeerde Staten is vastgesteld op

..... (Bijlage I)

Opmerking [GS1]: Verwijzen naar meest recente Natuurbeheerplan.

6. Natuurdoel:

Het natuurdoel dat op de ambitiekaart behorende bij het Natuurbeheerplan voor het gebied waarvan het Verkochte deel uitmaakt is aangewezen, zijnde natuurdoeltype:

- N12.02 > kruiden- en faunarijk grasland.

Een en ander, zoals aangeduid op de aan deze overeenkomst gehechte tekening.

7. Notaris:

mr. A.W.M. Overtoom, notaris te Benningbroek, of diens waarnemer, te wiens overstaan de hierna te vermelden akte van levering zal worden verleden, kantoorhoudende ten kantore van Mantel & Overtoom notarissen, met adres: Dokter de Vriesstraat 33, 1654 JT Benningbroek.

8. **SKNL subsidie:**

De Subsidieregeling kwaliteitsimpuls natuur en landschap Noord-Holland, zoals opengesteld bij openstellingsbesluit van

9. **Transportdatum:**

De datum waarop de Akte van levering zal worden verleden.

10. **Verkochte:**

een perceel grond gelegen aan de Rikkert, te Enkhuizen, kadastraal bekend gemeente Enkhuizen, sectie H, nr. 239, ter grootte van 3 hectare, 81 are en 41 centiare.

Opmerking [GS2]: Op moment van ondertekening verwijzen naar de meest actuele Regeling

2. TOTSTANDKOMING KOOPOVEREENKOMST

- 2.1. Koper is er mee bekend dat deze Koopovereenkomst eerst tot stand is gekomen indien Gedeputeerde Staten hiertoe hebben besloten.
- 2.2. Koper is ermee bekend dat het Verkochte ligt binnen de begrenzing van de NNN en wordt verkocht met als enig doel het realiseren, beheren en behouden van natuurwaarde in het kader van het op 16 december 2013 door Provinciale Staten vastgestelde beleidskader groen grondbeleid en het hierbij behorende uitvoeringskader groene gronden vastgesteld in Gedeputeerde Staten op 27 mei 2014.
- 2.3. Koper en Verkoper beschouwen de Koopprijs als de marktconforme waarde van het Verkochte.

3. KOOPPRIJS

De Koopprijs van het Verkochte bedraagt ** euro (€ **).

4. LEVERING

- 4.1. De Akte van levering zal uiterlijk op worden verleden ten overstaan van de Notaris, ofwel zoveel eerder of later als partijen in onderling overleg overeenkomen.
- 4.2. Partijen instrueren de Notaris na het verlijden van de Akte van levering een afschrift daarvan te doen inschrijven in de openbare registers voor registergoederen.

5. OVERDRACHTSBELASTING, NOTARISKOSTEN, KADASTRALE RECHTEN

- 5.1. De ter zake van de levering van het Verkochte verschuldigde notariskosten en het kadastraal recht, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Verkoper.
De kosten van het opvragen van ontbrekende titelbewijzen en bescheiden, een en ander ter beoordeling van de Notaris, zijn voor rekening van Verkoper.

- 5.2. Ter zake van de levering van het Verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. Deze overdrachtsbelasting is niet begrepen in de Koopsom, komt voor rekening van Koper en wordt gedragen door Koper.

6. BETALING

- 6.1. De betaling van de Koopprijs en van de overige kosten, rechten en belastingen vindt plaats via de Notaris.
- 6.2. Koper is verplicht het verschuldigde als in artikel 6.1. bedoeld te voldoen vóór het ondertekenen van de Akte van levering door creditering van rekeningnummer **NL82RABO0148455042**, ten name van **Mantel & Overtoom Notarissen** inzake derdengelden notariaat, zodanig dat de Notaris ten tijde van het ondertekenen van de Akte van levering over het verschuldigde kan beschikken.
- 6.3. Uitbetaling zal eerst plaatsvinden, zodra de Notaris uit onderzoek bij de openbare registers is gebleken, dat Verkoper aan zijn in artikel 9.1. onder (i) vermelde verplichting heeft voldaan. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de Transportdatum en het uitbetalen van de Koopprijs één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

7. WAARBORG SOM, BANKGARANTIE

Koper is verplicht tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen om uiterlijk op **de tiende werkdag na Gunning** op een kwaliteitsrekening van de Notaris een waarborgsom te storten ten bedrage van tien procent (10%) van de koopprijs. Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

In plaats van het storten van de hiervoor bedoelde waarborgsom kan koper desgewenst uiterlijk op de hiervoor vermelde datum bij en ten genoegen van de Notaris een bankgarantie ter hoogte van een bedrag gelijk aan tien procent (10%) van de Koopprijs deponeren, afgegeven door een bank als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, onder de voorwaarden zoals omschreven in de Koopovereenkomst.

8. AFLEVERING EN STAAT VAN HET VERKOCHTE

- 8.1. De inbezitstelling van het Verkochte aan Koper zal, behoudens normale slijtage, op de Transportdatum geschieden in de staat waarin het zich bij het tot stand komen van deze Koopovereenkomst bevindt.
- Verkoper verplicht zich voor het Verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van aflevering.

- 8.2. De Aflevering van het Verkochte geschiedt in beginsel bij de ondertekening van de Akte van levering. Indien de Aflevering plaatsvindt op een ander tijdstip dan bij de ondertekening van de Akte van levering, eindigt de zorgplicht van Verkoper per het tijdstip van Aflevering.
- 8.3. De Aflevering van het Verkochte zal geschieden leeg en ontruimd, behoudens de eventueel Verkochte roerende zaken, vrij van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en aanspraken wegens huurbescherming.
- 8.4. Koper heeft het recht het Verkochte kort vóór de Aflevering in- en uitwendig te (doen) inspecteren.
- 8.5. Koper is voornemens - en ingevolge het bepaalde in artikel 19 verplicht - het Verkochte, conform het bepaalde in het Natuurbeheerplan, als natuur in te richten en te gebruiken, zoals hierna in artikel 19 nader is bepaald.
- Ten aanzien van dit gebruik van het Verkochte deelt Verkoper nog het volgende mee:
- hem is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan noch zijn hem onzichtbare gebreken bekend;
 - hem is niet bekend dat het Verkochte gebouwd of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunning(en) of met vergunning(en) in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen;
 - het Verkochte bezit de feitelijke eigenschappen die voor een normaal gebruik als grasland nodig zijn.
 - Verkoper staat er niet voor in dat het Verkochte de feitelijke eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als natuur, zoals hierna in artikel 19 nader is bepaald.
- 8.6. Verkoper heeft Koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het Verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve Koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen casu quo gebreken aan het Verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het Verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen nadrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van Koper komen en dat bij de vaststelling van de Koopprijs hiermee rekening is gehouden.

9. JURIDISCHE LEVERING

- 9.1. Het Verkochte zal worden overgedragen:
- (i) vrij van hypotheken en beslagen en van inschrijvingen daarvan; en

- (ii) vrij van kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten - met uitzondering van erfdiensbaarheden - bijzondere lasten en/of kettingbedingen, een en ander voor zover daarvan niet uit deze Koopovereenkomst blijkt.

9.2. Verkoper heeft naar beste weten aan Koper kennis gegeven van alle hem bekende lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden en van alle kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige bijzondere lasten en beperkingen, al dan niet kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek en blijkend en/of voortvloeiend uit

- de notariële akte van levering waarbij Verkoper de eigendom van het Verkochte verkreeg, op elf april tweeduizend zestien voor mr. A. Demaret, notaris te Obdam, verleden, waarvan een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers op diezelfde dag in register hypotheek 4, deel 68076, nummer 78.

In deze akte is woordelijk vermeld:

"2. *Partij Buisman heeft bij de verkrijging van gemeld perceel 239 op twintig februari tweeduizend veertien een beroep gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1, onderdeel q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.*

De verkrijging van gemeld perceel 239 was voor een koopsom van drie euro tien eurocent (€ 3,10) per centiare. De op dit perceel rustende latente overdrachtsbelastingclaim bedraagt derhalve een bedrag van achttien eurocent (€ 0,18) per centiare, zijnde zes procent over gemelde koopsom per centiare.

In verband hiermee zijn partij Buisman en partij Provincie het volgende kettingbeding overeengekomen:

1. *Partij Provincie verplicht zich ten opzichte van partij Buisman, die aanvaardt:*
 - a. *om namens partij Buisman de belastingdienst tijdig te verzoeken tot uitreiking van een aangiftebiljet voor de alsnog verschuldigde overdrachtsbelasting en om namens partij Buisman deze aangifte tijdig in te dienen op basis van de gegevens in de voorafgaande eigendomstitel;*
 - b. *om namens partij Buisman, maar geheel voor rekening van partij Provincie, de alsnog verschuldigde overdrachtsbelasting, dit tot maximaal een bedrag groot achttien eurocent (€ 0,18) per centiare, tijdig aan de belastingdienst te voldoen. Als de verschuldigde overdrachtsbelasting voormeld bedrag overtreft, bijvoorbeeld omdat de belastingdienst terecht meent dat sprake is van een hogere*

maatstaf van heffing (verschil tussen waarde en tegenprestatie), blijft het meerdere voor rekening van partij Buisman en dient partij Buisman zelf aan de belastingdienst te voldoen;

- c. om, als partij Provincie tekortschiet in zijn hiervoor sub a. en b. vermelde verplichtingen en daardoor renten, boeten en/of kosten aan de belastingdienst verschuldigd zijn, deze namens partij Buisman, maar geheel voor rekening van partij Provincie aan de belastingdienst te voldoen;*
- d. partij Buisman onverwijld te informeren over:*
 - feiten en/of omstandigheden waardoor partij Buisman de aanvankelijk niet geheven overdrachtsbelasting alsnog verschuldigd is;*
 - de voldoening door partij Provincie van zijn hiervoor vermelde verplichtingen;*
 - het gedeelte van de alsnog verschuldigde overdrachtsbelasting dat op grond van het hiervoor sub b. bepaalde voor rekening van partij Buisman komt.*

- 2. Partij Provincie verbindt zich ten opzichte van partij Buisman, die dit voor zich aanvaardt, het hiervoor onder 1 a. tot en met d. bepaalde bij een vervreemding van het geheel of een deel van bedoeld perceel 239 aan zijn verkrijger bij wijze van kettingbeding op te leggen. Onder vervreemding wordt ook verstaan: het vestigen van een beperkt recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik en vervreemding of vestiging in economische zin als bedoeld in artikel 2 van gemelde wet.*

Partij Provincie verbindt zich dit kettingbeding aan de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde als hoofdelijk mede-schuldenaar op te leggen en in de notariële akte van levering of vestiging woordelijk te doen opnemen, dit op straffe van een betaling van een zonder ingebrekestelling opeisbare niet voor matiging vatbare boete groot zeventuizend tweeënnegentig euro (€ 7.092,00) ten behoeve van partij Buisman. Partij Buisman heeft de bevoegdheid om daarnaast de eventueel meer geleden schade te vorderen.

- 3. Op gelijke wijze als hiervoor sub 1 bepaald, verbindt partij Provincie zich ten opzichte van partij Buisman tot het bedingen - bij wijze van kettingbeding - van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het hiervoor sub 1 en 2 bepaalde als deze sub 3 opgenomen verplichtingen op te leggen aan zijn*

rechtsopvolgers of beperkt gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van partij Buisman het beding aan.

4. *Partij Buisman verleent partij Provincie hierbij onherroepelijk last en volmacht, met de bevoegdheid tot indeplaatsstelling, tot het verrichten van alle handelingen ter voldoening aan alle hiervoor vermelde verplichtingen van partij Provincie ten opzichte van partij Buisman en om desgewenst namens partij Buisman, maar geheel voor rekening van partij Provincie, ten opzichte van de belastingdienst alle rechtsmiddelen uit te oefenen.*
5. *Alle hiervoor vermelde verplichtingen van partij Provincie ten opzichte van partij Buisman en voormelde onherroepelijke last en volmacht vervallen op twintig februari tweeduizend vierentwintig.*
6. *De overdragende partij is bekend met het gegeven dat hij ondanks het hiervoor gestelde jegens de belastingdienst aansprakelijk is en blijft voor de nakoming van deze eventueel verschuldigde belastingclaim."*

Deze verplichting zal in de akte van levering als kettingbeding worden opgelegd aan Koper.

9.3. N.V.T.

- 9.4. Koper heeft kennis genomen van de hiervoor bedoelde verplichtingen, lasten en beperkingen en aanvaardt deze uitdrukkelijk. Bovendien aanvaardt de Koper alle overige lasten en beperkingen welke in de openbare registers zijn ingeschreven, doch niet uit de hiervoor in lid 2 van dit artikel bedoelde stukken blijken.

10. OVERGANG, OVERDRACHT AANSPRAKEN

- 10.1. Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op Koper per het tijdstip van overdracht van het Verkochte. Voor zover bepaalde aanspraken alsdan niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek, is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen.
- 10.2 Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

11. OVER-, ONDERMAAT

Over- of ondermaat van het Verkochte zal aan geen van partijen enig recht verlenen.

12. ZAKELIJKE LASTEN

De zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte zullen niet tussen partijen worden verrekend, maar zijn in de Koopprijs inbegrepen.

Tot de zakelijke lasten behoort de jaarlijkse herinrichtingsrente, totaal groot € 462,02, met als eindjaar 2018. Koper aanvaardt deze herinrichtingsrente uitdrukkelijk.

13. GARANTIES VAN VERKOPER

Verkoper garandeert, behoudens voor zover uit deze Koopovereenkomst anders voortvloeit, het navolgende:

1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
2. het Verkochte wordt vrij van aanspraken tot gebruik zoals hiervoor vermeld en ongevorderd overgedragen, behoudens voor zover uit deze Koopovereenkomst anders voortvloeit;
3. aan Verkoper is betreffende het Verkochte dan wel het gebied waarin het Verkochte is gelegen geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
 - a. als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet;
 - b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 van de Monumentenwet;
 - c. door de gemeente of provincie als beschermd stads- of dorpsgezicht;
4. het Verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van vordering van het Verkochte krachtens de Huisvestingswet en de uit die wet voortvloeiende regelingen;
5. aan Verkoper is niet bekend dat het Verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2, artikel 6 of artikel 9a van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
6. het is hem niet bekend dat de gemeente een stadsvernieuwingsplan of een leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing en de daaruit voortvloeiende regelingen heeft vastgesteld, waarin het Verkochte is begrepen of dat het Verkochte ter onteigening is aangewezen;
7. met betrekking tot het Verkochte is geen rechtsgeding, bezwaarschrift, bindend advies of arbitrage aanhangig;
8. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht, noch uit hoofde van een beding van wederinkoop of leasing;

9. de verschenen termijnen van de hiervoor in artikel 12. omschreven zakelijke lasten zijn voldaan.

14. BODEMGESTELDHEID, TANK(S), MILIEUVERGUNNING

- 14.1. Van verontreiniging van het Verkochte is sprake indien zich op en/of in het Verkochte hogere concentraties van schadelijke stoffen bevinden dan op grond van natuurlijk voorkomen is te verwachten gelet op de stand van de wetenschap en de toetsingswaarden gebaseerd op de Wet bodembescherming, dan wel daarvoor in de plaats tredende algemeen gangbare kwaliteitseisen.
- 14.2. Verkoper heeft voor wat betreft de hem bekende feiten en omstandigheden die van belang zijn of kunnen zijn voor de vraag of er sprake kan zijn van bodemverontreiniging in het Verkochte en/of voor de uitvoering van een bodemonderzoek ter beantwoording van deze vraag verwezen naar de aan deze Koopovereenkomst als **BIJLAGE II** gehechte, door Verkoper ingevulde en ondertekende, vragenlijst (met eventuele bijlagen). Verkoper is niet bekend met andere feiten of omstandigheden die erop wijzen of kunnen wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat, dan door hem zijn vermeld op deze vragenlijst. Voor zover een bodemonderzoek nog niet heeft plaatsgevonden, geeft de Verkoper toestemming aan de Koper tot het laten uitvoeren van een oriënterend bodemonderzoek. De kosten van dit onderzoek komen voor rekening van de Koper. Indien uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt, dat de tot het Verkochte behorende grond en/of het grondwater ongeschikt is voor het beoogde gebruik zonder dat sanering of het nemen van andere maatregelen noodzakelijk zijn, kunnen partijen de in artikel 24 genoemde ontbinding vorderen.
- 14.3. Het risico dat later zal blijken dat ten tijde van deze overdracht behalve de bij partijen bekende verontreiniging ook andere, partijen niet bekende verontreiniging in het Verkochte aanwezig is, is voor rekening van Koper. Koper vrijwaart Verkoper te dezer zake. Verkoper is voor dit risico van verontreiniging echter niet gevrijwaard indien de onbekendheid met de verontreiniging ten tijde van het sluiten van deze Koopovereenkomst is het gevolg van onjuiste of onvolledige informatie van de Verkoper.
- Koper kan Verkoper niet wegens toerekenbare tekortkoming of onrechtmatige daad aanspreken tot sanering of het anderszins nemen van maatregelen tegen de aan partijen niet bekende verontreiniging in het Verkochte, dan wel tot het betalen van welke vergoeding dan ook in verband hiermee.

- 14.4. Het in dit artikel 14 bepaalde zal als een kwalitatieve verplichting, en voor zoveel nodig, als een kettingbeding in de Akte van levering worden opgenomen, waarbij de boete welke jegens Verkoper verschuldigd wordt, wordt gesteld op tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00).
Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het Verkochte zullen verkrijgen zijn eveneens aan deze verplichting gebonden. Deze kwalitatieve verplichting eindigt tien (10) jaar na de Transportdatum.

15. INFORMATIEPLICHT VERKOPER, ONDERZOEKSPLICHT KOPER

- 15.1. Onverminderd het in deze Koopovereenkomst bepaalde, staat Verkoper er voor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven respectievelijk te zullen geven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht.
- 15.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren en voor zijn risico komen en voor zover deze aan Verkoper thans niet bekend zijn.

16. RISICO-OVERGANG

Het Verkochte is voor risico van Koper vanaf het in de Akte van levering te vermelden tijdstip van ondertekening van de akte. Het Verkochte komt voor rekening van Koper vanaf de Transportdatum.

17. AANBIEDINGSVERPLICHTING. RECHT TOT KOOP

- 17.1. Indien:

- a. Koper en/of diens rechtsopvolger(s) het Verkochte (geheel of gedeeltelijk) wenst te vervreemden (waaronder begrepen verdeling, vestiging beperkt recht), is de Koper en/of diens rechtsopvolger(s);
- b. Koper of zijn rechtsopvolger(s) het Verkochte niet langer heeft ingericht in overeenstemming met het Natuurbeheerplan en het daarin vastgelegde natuurdoel, is de Koper en/of diens rechtsopvolger(s);
- c. Koper en/of diens rechtsopvolger(s) overlijdt, zijn diens erfgenamen;
- d. Koper failliet is verklaard, is de curator in het faillissement van Koper, ("**de Aanbieder**") verplicht het (te vervreemden gedeelte van het) Verkochte (eerst) aan de Provincie te koop aan te bieden en heeft de Provincie een eerste recht tot koop tegen de op grond van het hierna bepaalde vast te stellen koopprijs ("**het Recht tot koop**").

Voormelde aanbieding aan de Provincie dient per aangetekende brief te geschieden.

Deze aanbieding dient in de gevallen sub b., c. en d. te geschieden binnen zestig (60) dagen nadat het betreffende (rechts)feit zich voordoet.

- 17.2. Binnen zestig dagen (60) dagen na ontvangst van de in lid 1 van dit artikel bedoelde aanbieding zal de Provincie schriftelijk aan de Aanbieder kenbaar maken of de Provincie van haar Recht tot koop gebruik wenst te maken.
- 17.3. Indien de Provincie gebruik maakt van haar Recht tot koop dient de Provincie aan de Aanbieder een koopprijs voor het Verkochte te betalen welke gelijk is aan de marktwaarde uitgaande van de natuurbestemming. Partijen zullen deze marktwaarde uitgaande van de natuurbestemming in overleg vaststellen binnen zestig (60) dagen na de in lid 2 van dit artikel bedoelde kennisgeving van de Provincie en deze waarde schriftelijk aan elkaar bevestigen.
- 17.4. Indien partijen niet binnen de in lid 3 van dit artikel bedoelde termijn tot overeenstemming komen inzake de waarde van het Verkochte zal de waarde in het economisch verkeer van het Verkochte bindend worden vastgesteld door twee (2) deskundigen. De Aanbieder en de Provincie zullen ieder een deskundige aanwijzen. Indien de deskundigen geen overeenstemming kunnen bereiken over de betreffende waarde of daartoe anderszins aanleiding zien zullen de aangewezen deskundigen samen een derde deskundige aanwijzen, welke deskundigen tezamen bij meerderheidsbesluit de waarde en daarmee de koopprijs bindend zullen vaststellen en deze schriftelijk aan partijen zullen bevestigen. De kosten voor de waardebepaling door de deskundigen worden door de Aanbieder en de Provincie gezamenlijk gedragen, ieder voor gelijke delen.
- 17.5. Na vaststelling van de waarde van het Verkochte in gezamenlijk overleg, dan wel na vaststelling door de deskundigen zoals hiervoor in lid 4 van dit artikel omschreven, is:
 - i. de Aanbieder in de situatie van lid 1 sub a bevoegd zijn aanbod in te trekken mits dit geschiedt binnen dertig (30) dagen nadat hem de koopprijs bekend is geworden op grond van de schriftelijke bevestiging als hiervoor in lid 3 en lid 4 omschreven en hij daarvan per aangetekende brief kennis geeft aan de Provincie. In dat geval is hij niet bevoegd het Verkochte (geheel of gedeeltelijk) te vervreemden (waaronder begrepen verdeling, vestiging beperkt recht);
 - ii. de Aanbieder in de situaties van lid 1 sub b tot en met d niet bevoegd zijn aanbod in te trekken;
 - iii. de Provincie bevoegd zich terug te trekken waardoor het aanbod niet is aanvaard, mits dit geschiedt binnen dertig (30) dagen nadat hem de

koopprijs schriftelijk bekend is geworden als hiervoor in lid 3 en lid 4 omschreven en hij daarvan per aangetekende brief kennis geeft aan de Aanbieder.

- 17.6 Indien de de Provincie zich terugtrekt is de Aanbieder in de situatie van lid 1 sub a tot en met d bevoegd het Verkochte, onverminderd het bepaalde in artikel 18, vrijelijk over te dragen binnen drie (3) maanden nadat door de kennisgeving bedoeld in artikel 17.5 onder iii. vaststaat, dat het aanbod niet is aanvaard dan wel is de Aanbieder bevoegd het Verkochte te behouden.

18. MEERWAARDECLAUSULE

N.V.T.

19. BIJZONDERE VERPLICHTINGEN INZAKE INRICHTING EN BEHEER

- 19.1. Koper casu quo zijn rechtverkrijgenden zijn voorts jegens Verkoper verplicht om het Verkochte in overeenstemming met het natuurdoel uit het Natuurbeheerplan in te richten. Koper dient de inrichting van het Verkochte conform het natuurdoel en inrichtingsplan voor 31 oktober 2017 tot stand te hebben gebracht.
- 19.2. Koper of diens rechtsopvolger(-s) dient zich, binnen 1 jaar na het paseren van de akte van levering, ter borging van de kwaliteitseisen voor beheer, organisatie en administratie te certificeren conform de normen en eisen die het Subsidiestelsel Natuur en Landschap stelt.

20. KWALITATIEVE VERPLICHTING

- 20.1. Verkoper en Koper komen overeen dat in de Akte van levering de hieronder vermelde kwalitatieve verplichting zal worden overeengekomen:
- a. Koper gedooft op het Verkochte voor onbepaalde tijd de ontwikkeling (inrichting) dan wel instandhouding van het natuurdoel en bijbehorende inrichting, conform het bepaalde in het Natuurbeheerplan.
 - b. Koper duldt dat het beheer van het Verkochte, indien Koper dit zelf niet verricht, door een of meer door Verkoper aan te wijzen/te contracteren derde(n) wordt verricht in overeenstemming met het natuurdoel uit het Natuurbeheerplan;
 - c. Koper laat al datgene na dat het gestelde onder a en b belemmert, bemoeilijkt of verhindert.

- c. Koper zal het Verkochte niet met het oog op de uitoefening van de landbouw gebruiken tenzij dit en voor zover dit in overeenstemming is met het gestelde onder a en b.
- d. Koper gebruikt het Verkochte niet voor andere doeleinden dan voor de ontwikkeling dan wel in standhouding van het natuurdoel conform het bepaalde in het Natuurbeheerplan.
- e. Verkoper en Koper komen hierbij met betrekking tot het ~~(op aan deze overeenkomst als~~ **Bijlage III** ~~gehechte kaart aangegeven gedeelte van het)~~ Verkochte jegens Verkoper een kwalitatieve verbintenis overeen overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek inhoudende hetgeen in dit artikel is aangegeven.
- f. Indien Koper één of meer van de bepalingen van dit artikel niet nakomt, kan Verkoper deze Koopovereenkomst voor wat betreft de tussen Verkoper en Koper gesloten overeenkomst tot vestiging van de kwalitatieve verplichting gedeeltelijk ontbinden dan wel nakoming vorderen.
- g. Als Verkoper deze Koopovereenkomst voor wat betreft de tussen Verkoper en Koper overeengekomen onderhavige kwalitatieve verplichting gedeeltelijk ontbindt naar aanleiding van niet-nakoming van één of meer bepalingen van dit artikel door Koper, is Koper een direct opvorderbare boete verschuldigd van vijfhonderd euro (€ 500,00) vermenigvuldigd met het aantal hectares waar het Verkochte uit bestaat, voor iedere week dat Koper één of meer bepalingen van dit artikel niet naleeft, met een maximum van € 100.000,-- per hectare.
- h. Als Verkoper nakoming van het bepaalde in dit artikel vordert, is Koper verplicht om de niet-nakoming van één of meer van de bepalingen van dit artikel op eerste aanzegging te staken en het Verkochte in de staat te brengen waarin het verkeerde of behoorde te verkeren vóór de niet-nakoming van één of meer der bepalingen van dit artikel, zulks op straffe van verbeurte van een boete ten belope van vijfhonderd euro (€ 500,00) vermenigvuldigd met het aantal hectares waar het Verkochte uit bestaat, voor iedere week dat Koper één of meer van de bepalingen van dit artikel niet naleeft, met een maximum van € 100.000,-- per hectare.
- i. Alvorens Verkoper deze Koopovereenkomst voor wat betreft de tussen Verkoper en Koper gesloten overeenkomst tot vestiging van de kwalitatieve verplichting gedeeltelijk ontbindt naar aanleiding van niet-nakoming van één of meer van de hiervoor vermelde bepalingen door Koper, zal zij Koper schriftelijk

aanmanen om binnen de daarbij te stellen termijn alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.

- j. Na de termijn, als hiervoor sub i bedoeld, kan Verkoper, indien Koper niet alsnog aan zijn verplichtingen uit hoofde van dit artikel heeft voldaan, overgaan tot invordering van de bedongen boete.
- k. Verkoper en Koper kunnen beiden de andere partij verzoeken de gevolgen van het bepaalde in dit artikel te wijzigen of deze Koopovereenkomst voor wat betreft de tussen Verkoper en Koper gesloten overeenkomst tot vestiging van de kwalitatieve verplichting geheel of gedeeltelijk te ontbinden op grond van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van (dat gedeelte) van de overeenkomst niet mag verwachten. In geval van een beroep door een van de partijen op dit artikel wordt voor de toepassing van het artikel aansluiting gezocht bij artikel 6:258 en verder van het Burgerlijk Wetboek.
- l. Verkoper en Koper komen overeen dat de hiervoor in dit artikel overeengekomen verplichtingen om te dulden of niet te doen ten aanzien van het Verkochte zullen overgaan op diegenen die het Verkochte geheel of gedeeltelijk onder bijzondere titel zullen verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen, die van de rechthebbende op het Verkochte geheel of gedeeltelijk een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen.
- m. Alle geschillen in verband met of voortvloeiend uit dit artikel zullen in eerste aanleg worden beslecht door de Rechtbank Noord-Holland.

21. BOETE

- 21.1. Verkoper kan bij niet-nakoming of overtreding van een van de bepalingen in deze overeenkomst, de daaruit vloeiende notariële akte(n) en/of inschrijvingen de navolgende direct opeisbare (zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist) boete opleggen van vijfhonderd euro (€ 500,00) vermenigvuldigd met het aantal hectares waar het Verkochte uit bestaat, voor iedere week dat Koper één of meer van de bepalingen van de voormelde artikelen niet naleeft, met een maximum van € 100.000,-- per hectare.
- 21.2. indexering boetebedragen:
 - a. de onder artikel 20. onder g. en lid h. en artikel 21. onder 1 en hierna onder artikel 22.2. genoemde boetes worden geïndexeerd op basis van de wijziging

van het jaarindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

- b. De hoogte van de boete, ten opzichte van de in deze overeenkomst genoemde boetebedragen, wordt berekend volgens de formule:
het gewijzigde boetebedrag is gelijk aan de in deze overeenkomst overeengekomen boete bedrag(-en) vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zes maanden voor de kalendermaand waarin het boetebedrag opgelegd , gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand van datum van Akte van levering.
- c. Het boetebedrag wordt niet aangepast, indien een indexering leidt tot een lagere boetebedrag dan in deze overeenkomst is overeengekomen.
- d. Indien het CBS bekendmaking van genoemde prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

22. KETTINGBEDING

- 22.1 Het bepaalde in de artikelen 17 tot en met 21 dient bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht, waaronder ook valt toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal, van het Verkochte of een gedeelte van het Verkochte in de betreffende akte als kettingbeding aan zijn rechtsopvolger(s) te worden opgelegd, door middel van woordelijke melding in de betreffende akte van het bepaalde in de artikelen 17 tot en met 21 alsmede van onderhavige verplichting, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen.
- 22.2 Het bepaalde in de artikelen 17 tot en met 21 en het onderhavige artikel 22 zal in de Akte van levering worden opgenomen en aan Koper worden opgelegd.
Koper zal de in de voormelde bepalingen voorkomende verplichtingen, lasten en/of beperkingen bij de Akte van levering uitdrukkelijk aanvaarden.
Voor zover die bepalingen rechten behelzen die ten behoeve van (een) derde(n) moeten worden bedongen, worden die rechten in de Akte van levering uitdrukkelijk door de verkoper bedongen en door de verkoper ten behoeve van die derde(n) aanvaard.
Koper is jegens Verkoper de Provincie dan wel zijn rechtsopvolger(s) verplicht om de hiervoor in de artikelen 17 tot en met 21 en het onderhavige artikel 22 vermelde verplichtingen als kettingbeding bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het Verkochte aan zijn rechtsopvolger(s) op te leggen door middel van vermelding in de

betreffende akte, zodanig dat iedere nieuwe gerechtigde hoofdelijk aansprakelijk wordt voor deze verplichtingen, zulks onder verbeurte van een boete van vijfhonderd euro (€ 500,00) vermenigvuldigd met het aantal hectares waar het overgedragen gedeelte van het Verkochte uit bestaat, voor iedere week dat Koper of zijn rechtsopvolgers één of meer van de bepalingen van de artikelen 17 tot en met 21 en het onderhavige artikel 22 niet naleeft, met een maximum van € 100.000,-- per hectare. Onder vervreemding wordt tevens verstaan de vestiging van een beperkt genotsrecht.

23. OPSCHORTENDE EN ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Deze Koopovereenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde zoals in artikel 2 van deze Koopovereenkomst omschreven. Indien de opschortende voorwaarde niet wordt vervuld komt de onderhavige Koopovereenkomst niet tot stand.

24. INGEBREKESTELLING, VERZUIM EN ONTBINDING KOOPVEREENKOMST

24.1. Indien één van de partijen, na bij aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keuze:

- a. uitvoering van de Koopovereenkomst te verlangen; of
- b. de Koopovereenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren.

De hiervoor bedoelde keuze van de wederpartij zal binnen twee weken na de dag van ingebrekestelling aan de in gebreke gestelde partij bij aangetekend schrijven worden meegedeeld. Vindt deze mededeling niet of niet tijdig plaats, dan is de Koopovereenkomst ontbonden.

Indien tijdig is meegedeeld dat nakoming zal worden gevorderd, maar de nakoming niet binnen vier (4) weken na de dag van ingebrekestelling, de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen, is gevorderd, dan zal de Koopovereenkomst alsnog zijn ontbonden.

- 24.2. (i) Het is voor de toepassing van dit artikel mede ter beoordeling van de Notaris of de Koopovereenkomst is nagekomen, of dat één van de partijen dan wel beide partijen is/zijn tekortgeschoten.
- (ii) Indien de Notaris niet kan of niet wil beoordelen wie van beide partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming, legt hij daarvan een schriftelijke verklaring af aan beide partijen. De meest gerede partij dan wel partijen tezamen

heeft/hebben het recht zich binnen een maand na de verklaring van de Notaris te wenden tot de bevoegde rechter ter beslechting van het geschil.

- 24.3. Bij ontbinding van de Koopovereenkomst als in dit artikel bedoeld, met uitzondering van de opschortende voorwaarde van goedkeuring van Gedeputeerde Staten van Verkoper, zoals vermeld in artikel 2 van deze Koopovereenkomst, verbeurt de tekortschietende partij, anders dan door niet-toerekenbare tekortkoming (overmacht), ten behoeve van de wederpartij een zonder nadere ingebrekestelling, aanmaning, andere kennisgeving, rechterlijke tussenkomst of anderszins terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de Koopprijs.
- 24.4. De tekortschietende partij is aansprakelijk voor alle door de ontbinding voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de tekortschietende partij in verzuim is in de zin van dit artikel en ongeacht het feit of de tekortkoming toerekenbaar is of niet.
- 24.5 Indien en zodra de Akte van levering is verleden en de Koopprijs ingevolge de uitbetaling door de Notaris op grond van artikel 6.3 door de Verkoper is ontvangen, komt de mogelijkheid tot ontbinding van de Koopovereenkomst op grond van het bepaalde in dit artikel 24 te vervallen. Dit alles onverminderd het bepaalde in artikel 23, de leden 2, 3 en 4.

25. DEKKING VAN KOSTEN IN GEVAL VAN ONTBINDING VAN DE KOOPOVEREENKOMST

- 25.1. Ingeval van ontbinding van deze Koopovereenkomst door partijen in onderling overleg, daaronder begrepen het invoeren van een ontbindende voorwaarde op grond van artikel 23, dragen partijen ieder de kosten welke zij en/of hun adviseurs ter voorbereiding en/of uitvoering van deze Koopovereenkomst hebben gemaakt.
- 25.2. Ingeval van ontbinding van de Koopovereenkomst op grond van een tekortkoming van één van de partijen zal de tekortkomende partij de in lid 1 bedoelde, door de wederpartij gemaakte, kosten aan de wederpartij vergoeden, een en ander met inachtneming van het bepaalde in artikel 24.
- 25.3 Ingeval van ontbinding van de Koopovereenkomst op grond van artikel 23.2, welke slechts kan plaatshebben na het passeren van de Akte van levering, zijn partijen gehouden de situatie te herstellen zoals deze bestond voorafgaand aan het aangaan van de Koopovereenkomst. Derhalve heeft Koper in dat geval een terugleveringsverplichting van het Verkochte aan Verkoper, terwijl Verkoper gehouden is de Koopprijs aan Koper terug te betalen.

26. ONDEELBAARHEID EN HOOFDELIJKHEID

Niet van toepassing als de koper een overheidsinstantie is

De uit de Koopovereenkomst voor Koper voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar. De ondergetekenden zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de voor hen uit hoofde van de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Derden kunnen geen enkel recht aan de Koopovereenkomst ontlelen.

27. GESCHILLENREGELING

27.1. Deze Koopovereenkomst wordt beheerst door Nederlands recht. Onverminderd de deskundigenregeling van artikel 17 zullen alle geschillen die mochten ontstaan in verband met deze Koopovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten, in eerste aanleg worden beslecht door de Rechtbank Noord-Holland.

27.2. Voor zover in deze Koopovereenkomst enige bijzondere bevoegdheid is toegekend laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de Verkoper alle andere rechtsmiddelen en vorderingen welke hem ten dienst staan of toekomen aan te wenden of in te stellen.

28. BIJZONDERE VOORWAARDEN

28.1. Koper is ermee bekend dat de huidige bestemming van het Verkochte "agrarisch gebied" is en de bestemming bij de eerstvolgende bestemmingsplanprocedure "natuur" zal worden. Koper zal niets doen om deze bestemmingswijziging tegen te werken.

28.2. In navolging van artikel 8.7.??? verklaart Koper ermee bekend te zijn dat in de koopsom eventuele planschade en nadeelcompensatie is verrekend.

28.3 De bepaling als bedoeld in artikel 28.1 zal als kwalitatieve verplichting worden gevestigd als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.

ONDERTEKENING

Aldus door Verkoper getekend te Haarlem op _____ 2016.

Naam:

Functie:

Aldus door Koper getekend te _____ op _____ 2016.

Naam:

(Functie):

Naam:

(Functie):

INHOUDSOPGAVE

Artikel 1	Definities
Artikel 2	Totstandkoming koopovereenkomst
Artikel 3	Koopprijs
Artikel 4	Levering
Artikel 5	Overdrachtsbelasting, omzetbelasting, notariskosten, kadastrale rechten
Artikel 6	Betaling
Artikel 7	Waarborgsom, bankgarantie
Artikel 8	Aflevering en staat van het verkochte
Artikel 9	Juridische levering
Artikel 10	Overgang, overdracht aanspraken
Artikel 11	Over-, ondermaat
Artikel 12	Zakelijke lasten
Artikel 13	Garanties van verkoper
Artikel 14	Bodemgesteldheid, tank(s), milieuvergunning
Artikel 15	Informatieplicht verkoper, onderzoeksplicht koper
Artikel 16	Risico-overgang
Artikel 17	Aanbiedingsverplichting. Recht tot koop
Artikel 18	Meerwaardeclausule
Artikel 19	Bijzondere verplichtingen inzake inrichting en beheer
Artikel 20	Kwalitatieve verplichting
Artikel 21	Boete
Artikel 22	Kettingbeding
Artikel 23	Opschortende en ontbindende voorwaarden
Artikel 24	Ingebrekestelling, verzuim en ontbinding koopovereenkomst
Artikel 25	Dekking van kosten in geval van ontbinding van de koopovereenkomst
Artikel 26	Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid
Artikel 27	Geschillenregeling
Artikel 28	Bijzondere voorwaarden

BIJLAGEN

Bijlage I	kaart Natuurbeheerplan
Bijlage II	Ingevulde vragenlijst (met eventuele bijlagen) inzake bodemgesteldheid
Bijlage III	Kaart kwalitatieve verbintenis