

INFORMATIE-MEMORANDUM

TE KOOP BIJ INSCHRIJVING

Utrechtseweg 131 te Renkum



Openbare verkoop Utrechtseweg 131 te Renkum

Inhoudsopgave

1. Inleiding;
2. Object;
3. Bestemming;
4. Gebruikssituatie;
5. Bodem- en asbestonderzoek;
6. Verkoopprocedure;
7. Koopovereenkomst;
8. Bezichtiging;
9. Inschrijfformulier;
10. Informatie.

1. Inleiding

Het doel van deze openbare inschrijving is om een koper te vinden die een passende functie geeft aan het voormalige zusterhuis met kapel, bijgebouwen en terrein (hierna te noemen "object"), gelegen aan de Utrechtseweg 131 te Renkum, die recht doet aan deze bijzondere locatie.

Het object staat niet beschreven als gemeentelijk monument of anderszins, maar bepaalt al wel jaren lang het beeld aan de Utrechtseweg. Het is mogelijk de bestaande bebouwing te slopen, maar ook kan worden gedacht aan een herbestemming/transformatie van de bestaande bebouwing en aanvullende nieuwbouw.

Wel dient de op het terrein aanwezige brandweer-/ambulancepost te worden gehandhaafd c.q. dient er elders op het terrein een vergelijkbare huisvesting te worden gerealiseerd. Verder dienen enkele bomen op het terrein te worden gehandhaafd.

Een ieder wordt uitgenodigd om een bod uit te brengen op het object. De gemeente behoudt zich wel het recht voor om af te zien van gunning.



2. Object

Het object is plaatselijk bekend Utrechtseweg 131 te Renkum, 6871 DR en kadastraal bekend gemeente Renkum, sectie C nummer 8360. Het perceel is 80 are en 48 centiare groot.

Het object is gebouwd omstreeks 1950 en niet aangewezen als gemeentelijk monument of anderszins. Het is niet belast met zakelijke rechten als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht en er is geen sprake van een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG).

Het object is wel belast met enkele belemmerende bepalingen, als volgt:

II. Medegedeeld wordt nog dat bij koopakte 3 maart 1915 voor wijlen notaris E.D. de Meester te Heteren verleden door wijlen mejuffrouw Ploem werd verkocht aan D.H. Emmen te Renkum een gedeelte van de Boterakker (C 2237) in welke akte voorkomen erfdienstbaarheden om op het verkochte niet te bouwen, noch boomen of andere beplantingen aan te brengen ten behoeve van het niet verkochte deel van gemelde "Boterakker" (thans perceelen 10 en 11) en van villa Emilca (thans perceel 1) en waarin ten voordeele van de eigenaren van perceel 1 bedongen het recht van naasting van gemeld verkocht gedeelte van Renkum C 2237.

Ten behoeve van de aan verkopers in eigendom behorende perceelen gemeente Renkum Sectie C nummers 2732 en 2734 en ten laste van het bij deze verkochte nummer 2733 dier Sectie wordt gevestigd de erfdienstbaarheid dat op het verkochte perceel nimmer mogen worden gevestigd ondernemingen, vallende onder de Hinderwet en dat binnen een afstand van vijf meter gemeten uit de grens van de Schoolstraat geen muur of schutting of andere ondoorzichtige afscheiding langs het verkochte perceel mag worden geplaatst.

Toelichting: Voor zover kan worden achterhaald in de inhoud van deze bepaling door het verstrijken van de tijd met bebouwing en dergelijke achterhaald en zal de notaris worden verzocht deze bepaling bij de eigendomsoverdracht te laten vervallen.

III. Tenzij de huidige opstallen geheel worden gesloopt, is het de koper niet toegestaan om het verkochte te bestemmen voor doeleinden welke indruisen tegen de algemeen christelijke of morele normen en waarden.

Toelichting: deze bepaling ziet op het zusterhuis met bijgebouwen en geldt alleen bij een herbestemming/transformatie van de bestaande bebouwing. Bij sloop en vervangende nieuwbouw geldt de bepaling niet.

3. Bestemming

Volgens de gemeente Renkum valt het object onder de bepalingen van het bestemmingsplan "Renkum-Heelsum 2013" vastgesteld d.d. 26 juni 2013, identificatienummer NL.IMRO.0274.bp0145rh-va02.

De geldende bestemming is "maatschappelijk" op basis waarvan de gronden zijn bestemd voor gebouwen waarin toegelaten maatschappelijke voorzieningen en cultuur en ontspanning.

Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 60% en een maximale nokhoogte van 12 meter en een goothoogte van maximaal 9 meter.

Er is géén voorbereidingsbesluit genomen en géén ontwerp bestemmingsplan in voorbereiding.

Een kopie van de belangrijkste bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan maakt onderdeel uit van dit informatie-memorandum. Het volledige bestemmingsplan kan digitaal worden opgevraagd via info@dkmakelaars.nl.

4. Gebruikssituatie

Het object is voor wat betreft een gedeelte van het zusterhuis thans tijdelijk verhuurd (anti-kraak) aan Stichting Atelierbeheer SLAK. Bij verkoop zal deze huurovereenkomst door de verkoper worden opgezegd en voor dit betreffende deel op de datum van eigendomsoverdracht leeg en vrij van huur en gebruik worden opgeleverd.

Een ander gedeelte van het zusterhuis is vanaf 1 januari 2007 verhuurd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden als ambulancepost. De huurovereenkomst wordt telkens voor 1 jaar verlengd.

De huurovereenkomst heeft een opzegtermijn van 6 maanden en de actuele huuropbrengst bedraagt € 10.770,- per jaar, geen BTW.

Achter het zusterhuis is voor de brandweer en de ambulancedienst enkele jaren geleden een brandweerpost gebouwd. Bij verkoop zal er voor de koper een verplichting gelden om deze brandweer-/ambulancepost te handhaven c.q. voor verplaatsing of nieuwbouw elders op het terrein zorg te dragen. De brandweer betaald thans geen huur.



5. Bodem- en asbestonderzoek

Voor het object is op 20 december 2017 door Buro Ontwerp & Omgeving een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek maakt onderdeel uit van dit informatie-memorandum.

Voor het object is op 31 januari 2018 door Kiwa Compliance Regio Midden een asbestinventarisatie uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek maakt onderdeel uit van dit informatie-memorandum.

Volledige kopieën van deze onderzoeken kunnen worden opgevraagd via info@dkmakelaars.nl.

6. Verkoopprocedure

- de bieding kan tot uiterlijk vrijdag 19 oktober 2018 tot 12.00 uur ingeleverd worden bij Acosti Notariskantoor, kantoorhoudende te Oosterbeek aan de Jacobaweg 12, 6862 HG;
- bij het uitbrengen van het bod verklaart de inschrijver kennis te hebben genomen van het vigerende bestemmingsplan en de ambtelijke notitie van de gemeente Renkum inzake een verruiming van de bestemming. Aan deze notitie kunnen echter geen rechten worden ontleend;
- het bod wordt vervolgens aan het college van B&W voorgelegd, waarna het college beslist of het object aan de inschrijver wordt gegund;
- de koopovereenkomst ingevolge de verkoop bij inschrijving komt tot stand door gunning;
- de gemeente Renkum heeft het recht niet te gunnen of zich omtrent het recht van al of niet gunnen te beraden, zonder opgaaf van reden. Toetsing op basis van de wet BIBOB kan hierbij plaatsvinden;
- het besluit van gunning wordt aan de betreffende inschrijver schriftelijk bekend gemaakt en de koopovereenkomst wordt gelijktijdig meegezonden. De koopovereenkomst dient binnen 5 (vijf) werkdagen getekend te worden geretourneerd aan eerder genoemde notaris;
- binnen 30 (dertig) dagen na ontvangst van de koopovereenkomst, door de eerder genoemde notaris, zal de akte van levering worden verleden.

7. Koopovereenkomst

Nadat het object door het college van B&W is gegund wordt er een koopovereenkomst tussen de gemeente Renkum als verkoper en de inschrijver als koper opgesteld. Deze koopovereenkomst wordt opgesteld op basis van een standaard model koopovereenkomst en zal in ieder geval, doch niet uitsluitend, de navolgende bepalingen bevatten:

- de koopovereenkomst kent géén voorbehoud financiering, bedenktijd of anderszins. Het op het inschrijfformulier uitgebrachte bod is derhalve onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud;
- het risico van het object gaat over op koper op het moment van de eigendoms-overdracht;
- de kosten, rechten en overdrachtsbelasting verbonden aan de eigendomsoverdracht zijn voor rekening van de koper;
- de betaling van de koopsom en van de overige rechten, kosten en overdrachtsbelasting vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering;
- het object zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het uitbrengen van de bieding bevond met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan;
- koper heeft zich voldoende kunnen vergewissen over de gesteldheid van de bodem onder het object en de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen in het object en vrijwaart verkoper bij de eigendomsoverdracht voor eventuele aanspraken.

8. Bezichtiging

Het object is voor bezichtiging toegankelijk op 18 juli, 27 augustus en 10 en 24 september, van 12.00 uur tot 14.00 uur. Aanmelding hiervoor kan door telefonisch contact op te nemen met DK Makelaars, telefoon 026-3638494 of e-mail info@dkmakelaars.nl.

9. Inschrijfformulier

In de bijlagen is een inschrijfformulier opgenomen. Het volledig ingevulde en ondertekende inschrijfformulier dient vergezeld te zijn van een kopie geldig legitimatiebewijs van de inschrijver en bij inschrijving door een rechtspersoon van een recent uittreksel van de Kamer van Koophandel.

Deze stukken dienen in een gesloten enveloppe uiterlijk op vrijdag 19 oktober 2018, 12.00 uur te worden ingeleverd bij Acosti Notariskantoor, kantoorhoudende te Oosterbeek aan de Jacobaweg 12, 6862 HG. Na het inleveren ontvangt u een bewijs van ontvangst.

De enveloppe dient op de buitenzijde minimaal te zijn voorzien van de tekst: "inschrijving Utrechtseweg 131 te Renkum" en de NAW-gegevens van de biedende partij.

Een door de inschrijver uitgebracht bod is niet geldig indien:

- het inschrijfformulier niet is ondertekend;
- een kopie van een geldige legitimatie ontbreekt;
- (bij inschrijving door een rechtspersoon) een recent inschrijvingsbewijs bij de Kamer van Koophandel ontbreekt;
- de stukken niet worden ingeleverd in een gesloten enveloppe met hierop de hierboven genoemde tekst.

10. Informatie:

Voor meer informatie kunt u terecht bij:

DK Makelaars
Vossenstraat 6
6811 JL Arnhem

de heer H-R. van der Doe, e-mail: hansrobert@dkmakelaars.nl, telefoon 06-10945710 of de heer M.A. de Boer, e-mail: menno@dkmakelaars.nl, telefoon 06-20651042.

Er wordt dringend verzocht niet rechtstreeks contact op te nemen met de gemeente Renkum inzake bijvoorbeeld de bestemmingsmogelijkheden, maar eventuele vrijblijvende gesprekken hierover via bovenstaande contactpersonen te laten lopen.

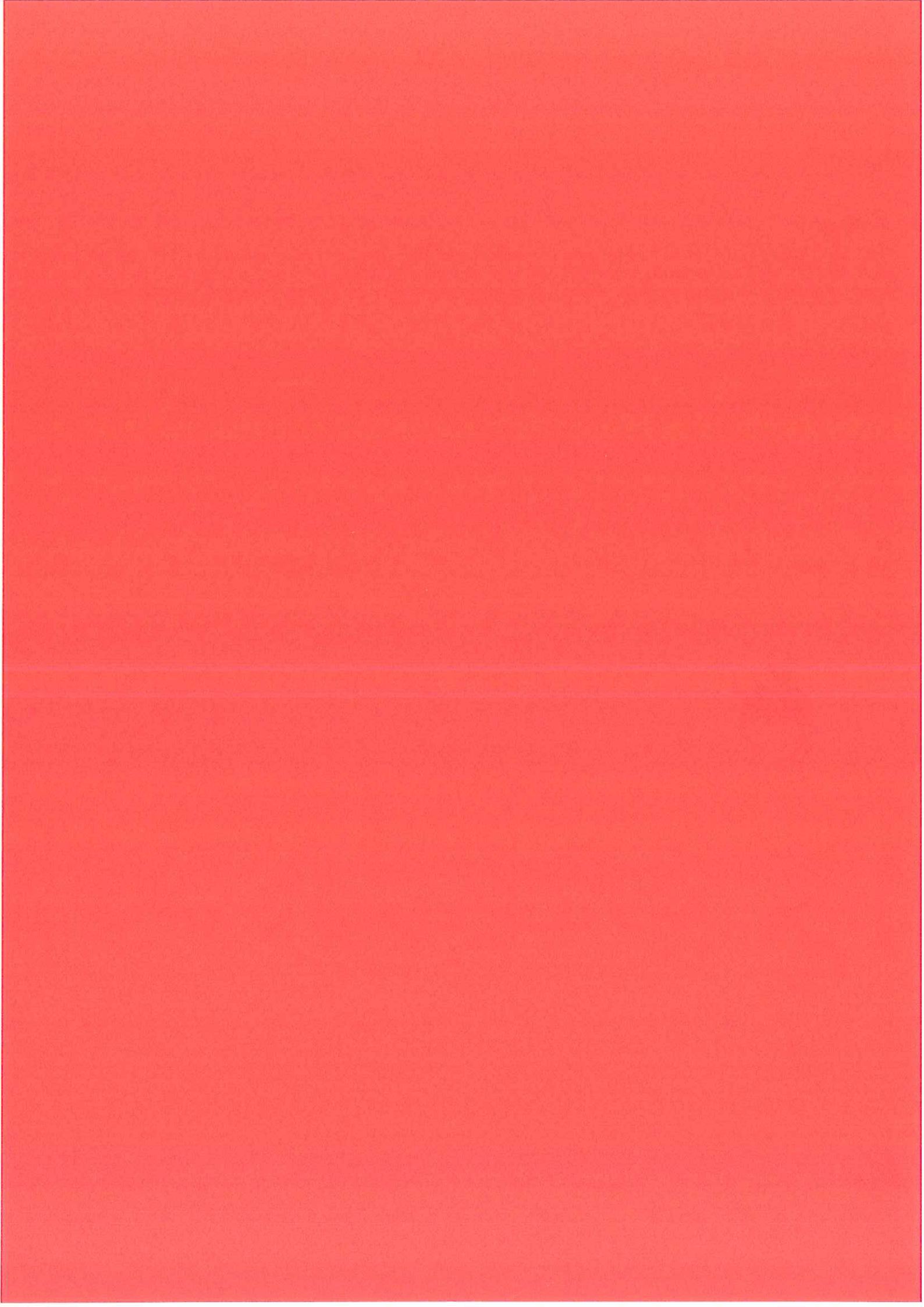
11. Bijlagen

- Fotoreportage;
- Ambtelijke notitie randvoorwaarden ontwikkeling Utrechtseweg 131;
- Kadastrale gegevens (kaart en registratie);
- Eigendomsbewijs;
- Bestemmingsplan;
- Conclusies bodem- en asbestonderzoek;
- Inschrijfformulier (losse bijlage).









Ambtelijke notitie randvoorwaarden ontwikkeling Utrechtseweg 131

De locatie

Het betreft Utrechtseweg 131.

Utrechtseweg 131

Utrechtseweg 131 betreft een voormalig zusterhuis met kapel (gebouwd rond 1950) dat na 2000 als klooster buiten gebruik is geraakt. Een deel van de begane grond wordt verhuurd aan de GGD Gelderland Midden en doet dienst als kantoorruimte alsmede ambulance en brandweer post. De eerste verdieping waar de voormalige kloostercellen zijn gesitueerd, de zolder en de kapel zijn tijdelijk verhuurd aan SLAK (leegstandsbeheer). Het royale bijbehorende perceel is aan de voorzijde van het gebouw ingericht ten behoeve van parkeren, daarnaast is er een royale oprit en parkeergelegenheid voor de garage (uitvalspunt) van de Brandweer en Ambulance. Achter het gebouw is een parkachtige tuin gesitueerd, de voormalige kloostertuin.

Huurovereenkomst Gelderland Midden Volksgezondheid / GGD (ambulance) heeft een huurovereenkomst die is ingegaan op 1 januari 2007 en die loopt tot en met 31 december 2018 en jaarlijks verlengd wordt. De brandweer heeft geen huurovereenkomst. Gemeente heeft in deze de verplichting om op de juiste plek een goede huisvesting voor partijen aan te bieden.

Het klooster heeft geen monumentale status maar bepaalt al geruime tijd het beeld aan de Utrechtseweg. Dit kan van invloed zijn op planontwikkelingen die een sloop van het huidige pand met zich meebrengen.

Huidige bestemming

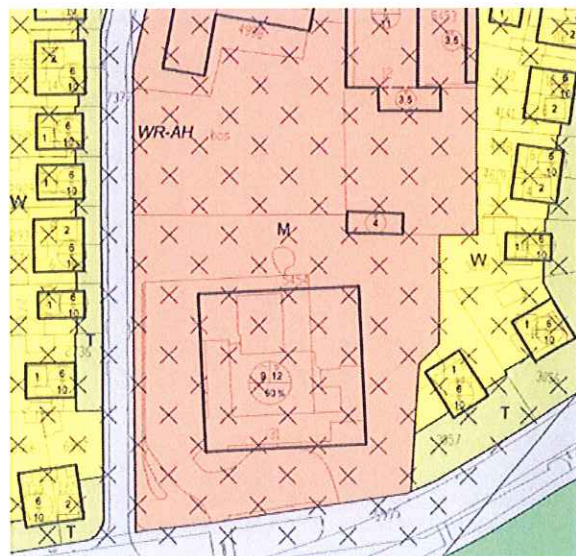
Het kavel valt binnen het bestemmingsplan Renkum – Heelsum, vastgesteld d.d. 14 mei 2013 en goedgekeurd d.d. 26 juni 2013. De kavel heeft als bestemmingsaanduiding 'maatschappelijk'. Op basis hiervan zijn de volgende mogelijke functies vastgesteld:

a. Maatschappelijke voorzieningen

Educatieve, medische, psychisch-medische, sociale, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en openbare dienstverlening, alsook ten dienste van deze voorzieningen behorende kantoorfunctie, sport en sportieve recreatie en ten dienste van deze voorzieningen ondergeschikte detailhandel, dienstverlening en horeca.

b. Cultuur en ontspanning

De verdere mogelijkheden en randvoorwaarden die van toepassing zijn op de kavel zijn opgenomen in het bestemmingsplan Renkum- Heelsum 2013.



Wat is er mogelijk ?

De huidige bestemming kan gebruikt worden maar dit heeft behoudens de vestiging van een papiermuseum niet de voorkeur. Vanuit de centrumvisie Renkum komt duidelijk naar voren dat met name rondom het Europaplein ruimte is voor de hierboven genoemde maatschappelijk voorzieningen en cultuur en ontspanning.

Bestemming wonen

Ambtshalve is er de bereidheid om mee te werken aan een wijziging naar de bestemming wonen al dan wel of niet gecombineerd met een papiermuseum. Deze bestemming wonen kan verder uitgewerkt worden in grondgebonden woningen en in het geval van behoud van het bestaande pand zouden dit ook appartementen kunnen zijn. Bij een uitgangspunt van bouwen in twee lagen met kap komt de nokhoogte voor woningen op ca. 10,5 meter.

Woonwensen

Verder geldt dat een aantal uitgangspunten van het gemeentelijk woonbeleid van toepassing zijn, te weten:

'Betaalbaar en beschikbaar' – wat voor deze locatie betekent dat bij woningbouw woningen in de categorie middeldure huur (huur tussen € 710,- en € 950,-) onderdeel uit moeten maken van de mix in woningen. Daarnaast staan we positief ten opzichte van woningbouw ontwikkelingen die bijzondere doelgroepen ruimte bieden.

'Op en top duurzaam' – een ontwikkeling moet uitgewerkt worden vanuit de gedachte dat deze een energieneutraal en klimaatbestendige woonomgeving faciliteert. Daarnaast kan het langer zelfstandig wonen een uitwerking krijgen in het plan en kan gedacht worden aan het realiseren van 'tussenvormen' tussen intramuraal en extramuraal wonen.

'Verschil maken' – voor de locatie zien we kleurrijk palet aan woonmilieus en woonvormen waar naast de middeldure huur ruimte is voor een mix van woningen in de volgende prijssegmenten:

- Koop, middelduur laag: 189.000,- - 265.000,-
- Koop middelduur hoog: 265.000,- 350.000,-
- Koop duur: 350.000,- >>>>

We willen niet langer "meer van hetzelfde" toevoegen, maar we willen samen werken in de zoektocht naar vernieuwende woonvormen en woonmilieus. Het gaat hier om een breed palet van woonvormen, bijvoorbeeld:

- Tiny houses, kleiner en goedkoper wonen, vanuit idealisme of noodzaak. In sommige gevallen geheel zelfvoorzienend;
- Particulier opdrachtgeverschap, zelf bouwen, jouw huis op jouw manier;
- Collectief particulier opdrachtgeverschap, zelfbouwen met een groep. Van gezamenlijk bouwen tot gezamenlijk wonen (denk aan meergeneratiewoningen);
- Nieuwe vormen tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis in (ook: mengen met andere vormen van wonen, intramuraal en extramuraal);
- Flexibele woningen: bijvoorbeeld nu klein/goedkoop, later om te bouwen naar groter/duurder

Herontwikkeling van het bestaande vastgoed kan overigens ook bijdrage leveren aan hetgeen hierboven aangegeven is.

Beeldkwaliteit

Voor wat betreft de beeldkwaliteit stellen we voor om aan de Utrechtseweg aan te sluiten op het bebouwingsbeeld langs de Utrechtseweg te weten villa's / individueel / open bebouwingsbeeld / kappen. Daarachter en grenzend aan de Schoolweg kan een bijzonder en eigentijds bebouwingsbeeld ontstaan, "wonen in een kloostertuin". Met een daarbinnen passende uitwerking kan ruimte gegeven worden aan verschillende consumenten qua woningtypologie / prijscategorie en kan ruimtelijk zorgvuldig ingepaste diversiteit ontstaan.

Duurzaamheid en energie

Duurzaamheid en energie zijn belangrijke onderwerpen binnen de gemeente Renkum. Om duurzame gebiedsontwikkeling te borgen zijn de volgende vereisten met betrekking tot nieuwbouw gesteld:

- Een GPR score (GPR Gebouw én GPR Stedenbouw) van minimaal 7 voor ieder van de vijf thema's (energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde en
- Een gebouw- en energieconcept dat minimaal voldoet aan BENG (bijna energie neutraal) en dat nu of in de toekomst energieneutraal kan worden.
- Nieuwbouw dient gasloos te zijn.

WMO – toegankelijkheid woningen in omgeving

Levensloopgeschiktheid is voor nieuwbouwwoningen een vereiste. Ook in de inrichting van de (openbare) ruimte moet rekening gehouden worden met voldoende toegankelijkheid voor minder validen.

Parkeren

Bij iedere ontwikkeling moet rekening gehouden worden met voldoende parkeerplaatsen op de ontwikkellocatie zelf. Er wordt daarbij getoetst aan de parkeernota. Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen bij de verschillende voorzieningen wordt de CROW publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' en de Parkeernota Gemeente Renkum 2014 gebruikt. Uitgangspunt daarbij is 'weinig stedelijk' gebied in combinatie met 'schil centrum'. De parkeerplaatsen moeten zoveel als mogelijk op eigen terrein gerealiseerd worden, waarbij ook voldaan moet worden aan het aantal openbaar toegankelijke parkeerplaatsen voor bezoekers (bv 0,3 per woning of 95% van de ppn bij een museum). Vernieuwende mobiliteitsconcepten kunnen aanleiding geven om af te wijken van genoemde CROW publicatie en de gemeentelijke parkeernota.

Uitwegen

Indien bij de ontwikkelingen ook een wijziging van de uitwegen gewenst is, dienen deze te voldoen aan het huidige uitwegenbeleid en via de omgevingsvergunning mee aangevraagd te worden. Aanvragen voor 'uitzonderingssituaties' dienen zoveel als mogelijk beperkt te worden. De locatie wordt door een gebiedsontsluitingsweg (Utrechtseweg) ontsloten met een hoge intensiteit en openbaar vervoer route. Het is wenselijk om het aantal uitwegen langs deze weg te beperken.

Aanleg openbare ruimte

Als de locatie toekomstig openbaar terrein omvat zal deze aangelegd moeten worden conform het "PvE openbare ruimte gemeente Renkum".

Kansen/beperkingen

Draagvlak

Indien er plannen ontwikkeld worden voor nieuwbouw dan zal initiatiefnemer moeten zorgen voor voldoende draagvlak uit de omgeving van de bouwlocatie. De gemeenteraad spreekt zich pas uit over plannen als bekend is wat het draagvlak voor de plannen is. Het is dus zaak om in een vroeg stadium de omgeving en ook overige belanghebbende te betrekken bij de planvorming. Daarnaast hebben de bewoners aan de Maatweg (nrs. 2 t/m 10) als ook de Groeneweg 8 aangegeven dat zij graag grond zouden willen kopen grenzend aan hun tuinen.

Bomen/groen

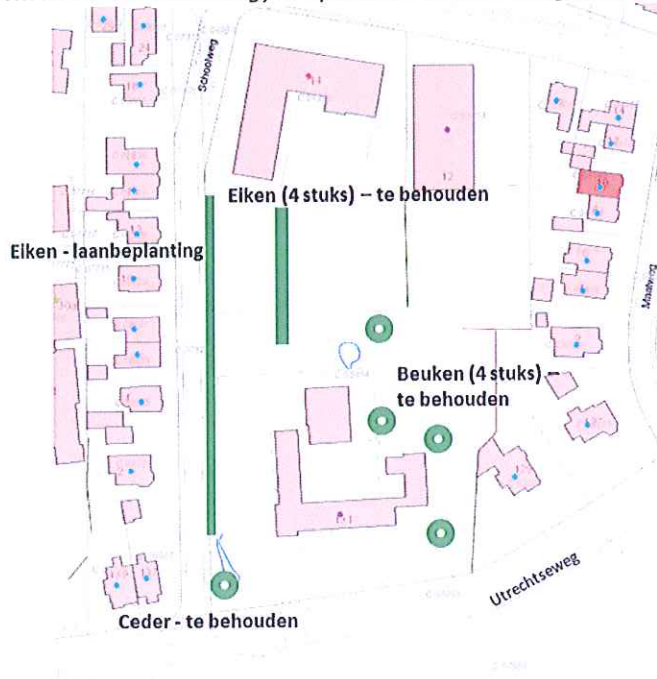
De locatie Utrechtseweg 131 wordt omgeven door de Schoolweg en Utrechtseweg. Beleidsmatig is de Utrechtseweg aangeduid als hoofdbomenstructuur. Groen wat hier een bijdrage aan levert (lanen en solitaire bomen) zijn extra beschermd door de beperking van de afgifte van een kapvergunning. Daarnaast kent het dorp Renkum weinig groen van betekenis. Er zijn slechts drie locaties waar groen van betekenis is. Eén van deze locaties is de voormalige kloostertuin behorende bij de Utrechtseweg 131. Hier staan oude majestueuze beuken en (solitaire) eiken(rij).

Het groene karakter van deze tuin dient behouden te blijven en ingepast te worden. Dit betekent dat de volledig plantplaats (=de omvang van de kroon van de boom) van hieronder genoemde waardevolle en daarmee te behouden bomen vrij moet blijven van graafwerkzaamheden en bebouwing:

- Twee roden beuken (*Fagus Sylvatica* 'Atropunicea') staande achter klooster, de bomen zijn als beeldbepalend betiteld.
- Een gewone beuk (*Fagus Sylvatica*) staande achter het klooster, boom is als beeldbepalend betiteld
- Een gewone beuk (*Fagus Sylvatica*) staande voorzijde perceel, boom is als beeldbepalend betiteld.
- Vier inlandse eiken (*Quercus robur*), deze maken onderdeel uit van een rij van 8 eiken, de 4 grootste eiken zijn daarbij als waardevol aangegeven.
- Een atlasceder (*Cedrus atlantica* 'Glauca'), deze is beeldbepalend voor de hoofdgroenstructuur en bevindt zich op de hoek van Utrechtseweg/Schoolweg.

Schoolweg:

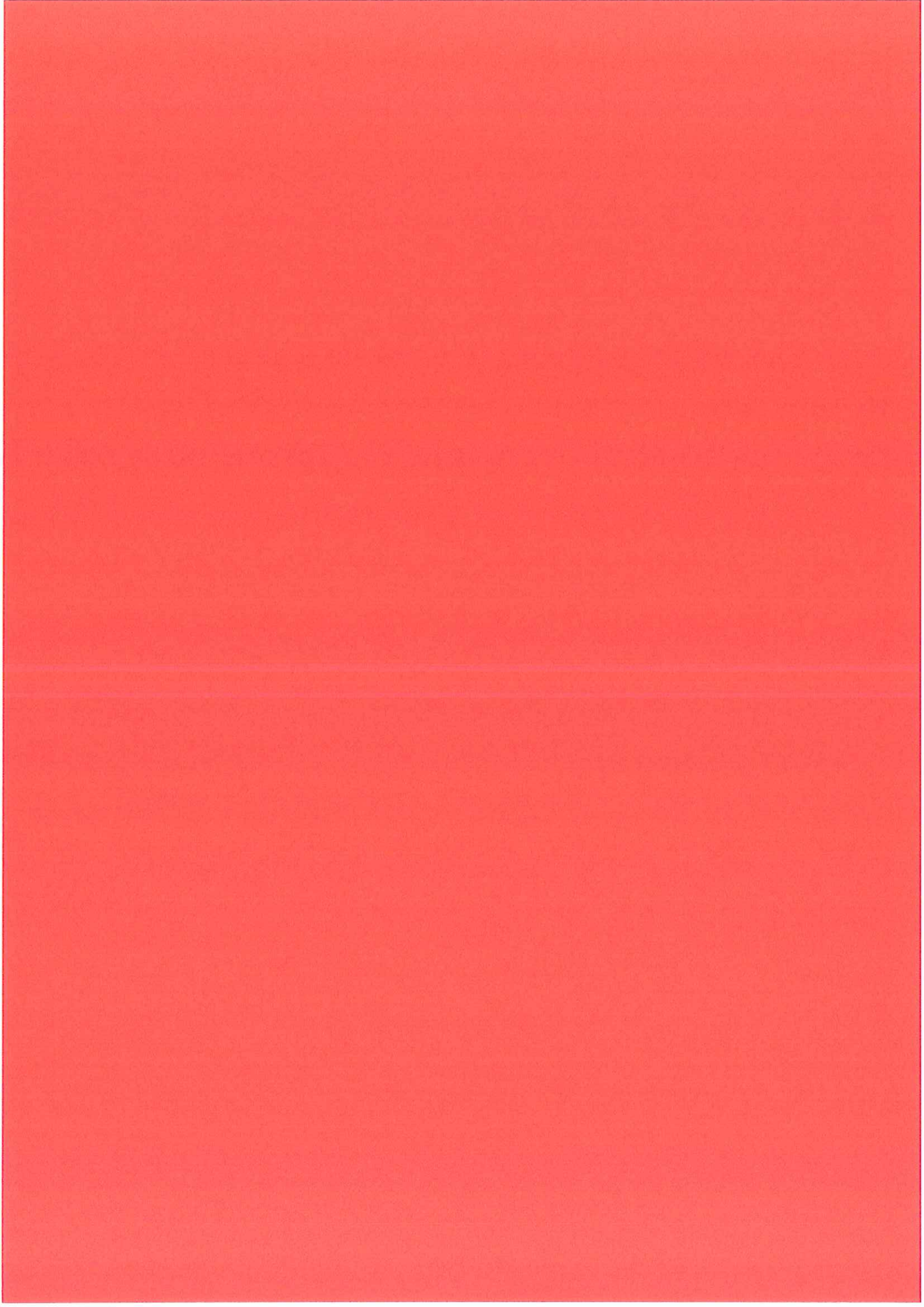
Bij de omvorming van klooster naar de huidige bestemming is de oude boomgaard naast het klooster omgevormd tot parkeerterrein. Langs de gehele Schoolweg (incl. tuin Groenweg 14 welke grenst aan de Schoolweg) is opnieuw een laan aangebracht van inlandse eik. Tot dusver stond een

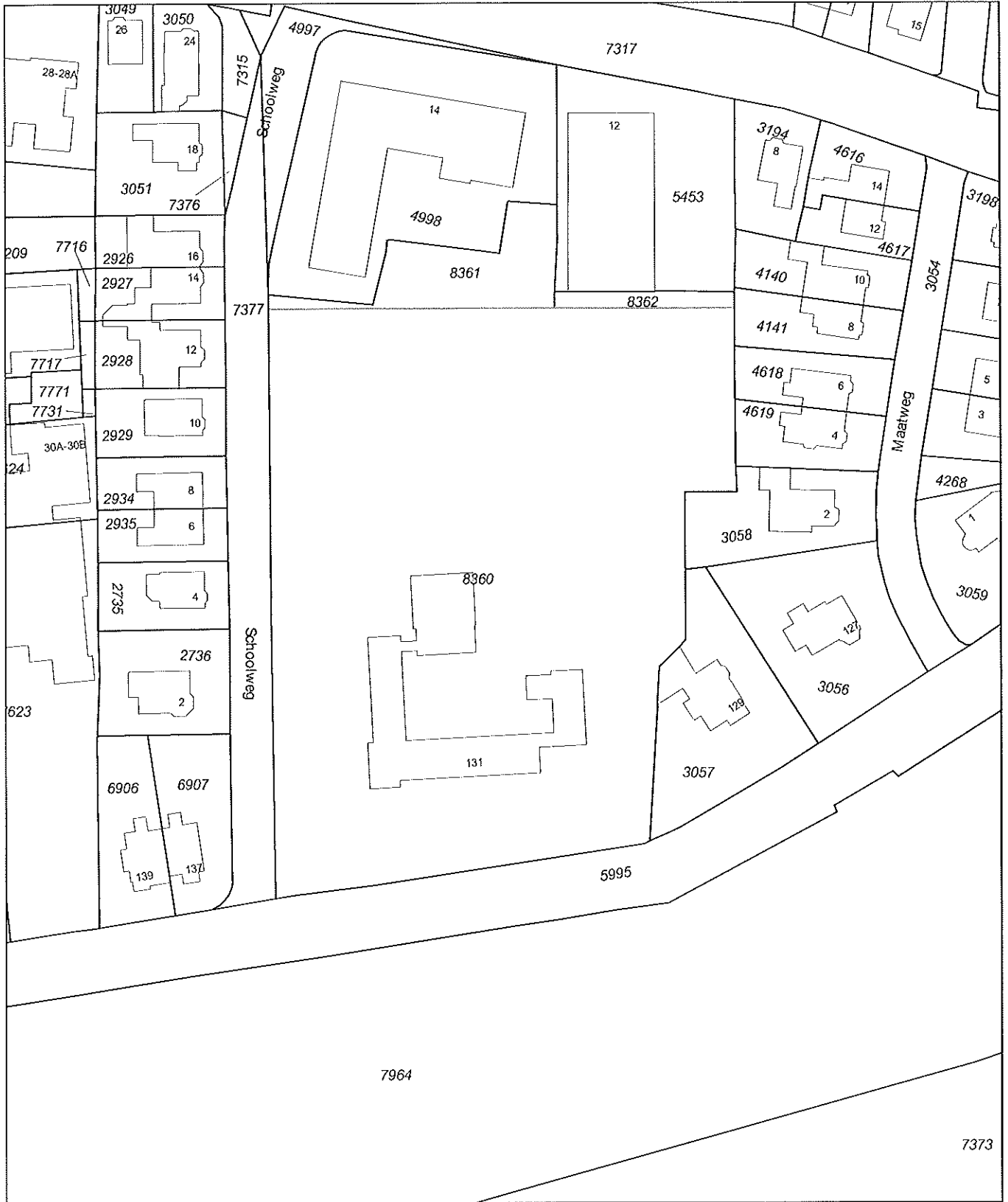



laan van Essen in het openbaar trottoir langs deze grens. Om de beloopbaarheid van het trottoir bevorderen en betere omstandigheden te creëren voor de bomen, zijn deze circa 12 jaar geleden in de tuinen van Utrechtseweg 131 en Groenweg 14 geplant. Omdat het ook hier gaat om relatief jonge bomen, mogen deze ook later terug worden geplant indien de huidige rij de bereikbaarheid van het toekomstige bouwterrein in de weg zou staan. Een ontwerp voor bebouwing kan ook worden afgestemd op de huidige of nieuw te planten bomenrij. Inpassing van de huidige bomenrij heeft sterk de voorkeur.

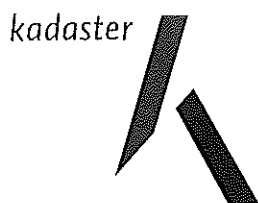
Brandweer/ambulancepost

Naast het klooster bevindt zich een brandweer en ambulance uitvalspunt. Dit uitvalspunt dient behouden te blijven. Het verplaatsen van het uitvalspunt is bespreekbaar maar de daaraan gekoppelde kosten komen voor rekening van de ontwikkelende partij.





<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>- - - Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensuidend uittreksel, Apeldoorn, 23 mei 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:1000</p> <p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p> <p>RENKUM C 8360</p> <p>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.</p>	
--	---	---



BETREFT
Renkum C 8360

UW REFERENTIE
edk

GELEVERD OP
23-05-2018 - 16:35

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11006468601

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
22-05-2018

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
16-05-2018

BLAD
1 van 1

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Renkum C 8360

Kadastrale objectidentificatie : 085330836070000

Locatie Utrechtseweg 131
6871 DR Renkum

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

Grootte 8.048 m²

Grens en grootte Voorlopig

Meettarief verschuldigd Ja

Coördinaten 179044 - 442890

Omschrijving Wonen

Erf - Tuin

Ontstaan uit Renkum C 5454

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB.

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 19312/8 Arnhem

Ingeschreven op 25-01-2001

Naam gerechtigde Gemeente Renkum

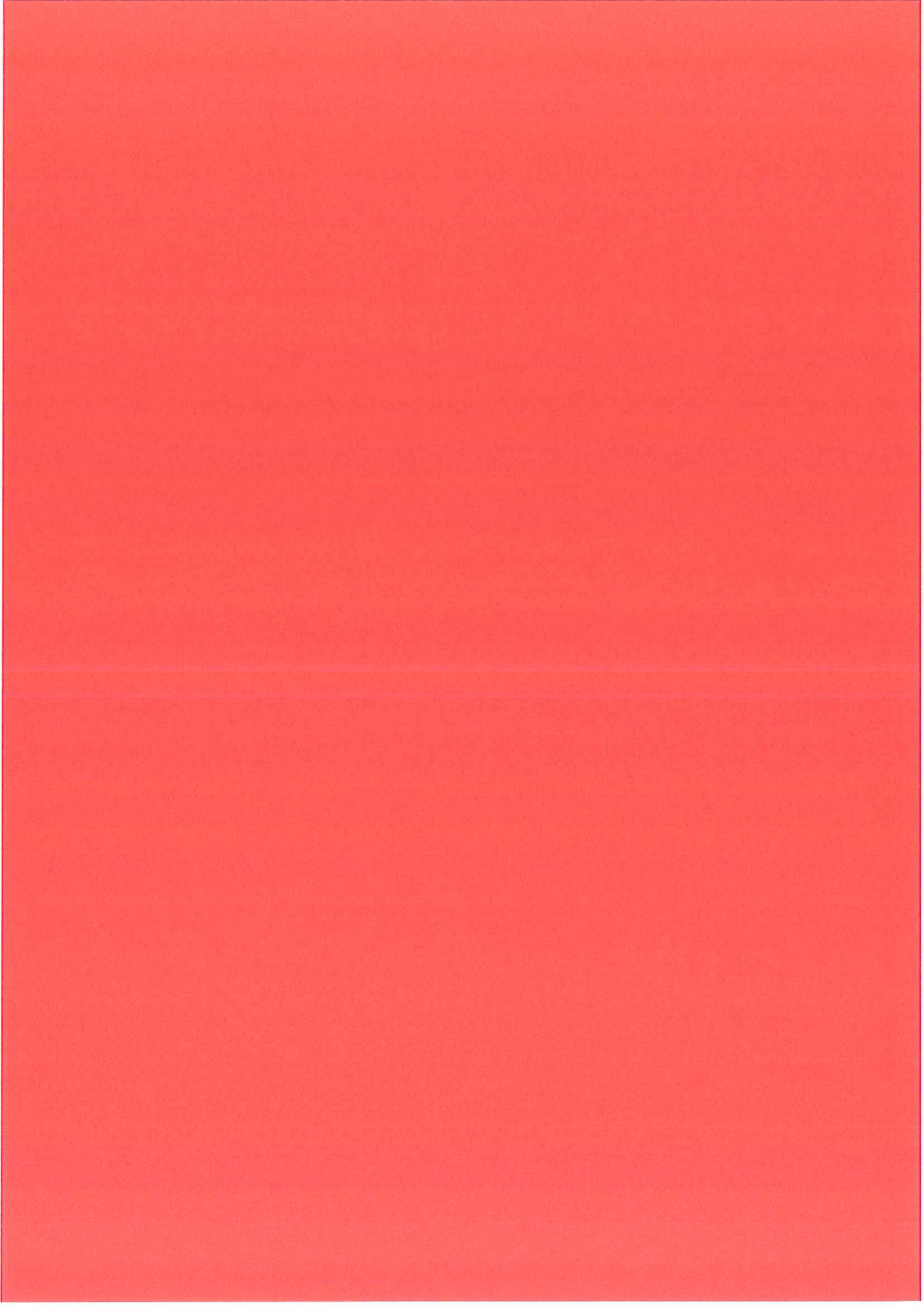
Adres Generaal Urquhartlaan 4
6861 GG OOSTERBEEK

Postadres Postbus 9100
6860 HA OOSTERBEEK

Statutaire zetel OOSTERBEEK

KvK-nummer 09215649 (Bron: Handelsregister)

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



VK

Generaal Urquhartlaan 4, (postadres: Postbus 9100, 6860 HA Oosterbeek), bij het verstrekken van de volmacht vertegenwoordigd door de burgemeester van de gemeente Renkum, de heer drs. Jan Willem Antonius Marie Verlinden, wonende te 6862 ZM Oosterbeek, Mariënbergweg 14, geboren te 's-Hertogenbosch op negenentwintig januari negentienhonderd eenenveertig, gehuwd, en als zodanig de Gemeente Renkum op grond van het bepaalde in artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigende, daarbij handelende ter uitvoering van het besluit van de Raad van de Gemeente Renkum van twintig december tweeduizend nummer 8, hierna ook te noemen: "de gemeente",

blijkende van voormelde volmacht uit een onderhandse akte van volmacht, die aan deze akte is gehecht.

De comparanten handelende als gemeld verklaarden het navolgende:

Levering eigendom en omschrijving van het verkochte

De verkoper en de gemeente zijn een koopovereenkomst aangegaan, ter uitvoering waarvan de verkoper bij deze in eigendom levert aan de gemeente, die bij deze van de verkoper in eigendom aanvaardt:

0.7 }
 het klooster en schoolgebouw met ondergrond, erf en tuin, staande en gelegen aan de Utrechtseweg 131 te Renkum, kadastraal bekend gemeente Renkum, sectie C nummer 5454, groot zesentachtig aren tweendertig centiaren alsmede het gedeelte trottoir/weg gelegen aan de Schoolweg te Renkum, kadastraal bekend gemeente Renkum, sectie C nummer 4997, groot vier aren zevenentwintig centiaren,

hierna te noemen: "het verkochte".

Eigendom en verkrijging door de verkoper

Het verkochte is door de verkoper in eigendom ver-

Kadaster

kregen door inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers te Arnhem op vier oktober negentienhonderd negennegentig in deel 18053 nummer 5 van een afschrift van de akte van levering, waarin kwijting voor de koopprijs werd gegeven en afstand werd gedaan van het recht om ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen, op een oktober negentienhonderd negennegentig verleden voor de ondergetekende notaris.

Koopprijs en kwijting

De koopprijs bedraagt twee miljoen negenhonderd negenzestig duizend eenhonderd eenentachtig gulden en zevenenvijftig cent (f 2.969.181,57) inclusief een rentevergoeding van een januari tweeduizend een tot heden, welke koopprijs is betaald en waarvoor bij deze kwijting wordt gegeven.

Kosten

De kosten van levering, waaronder mede begrepen de kadastrale rechten, zijn voor rekening van de gemeente.

Bepalingen

Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn aangegaan onder de volgende bepalingen:

1. De verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering.
2. De verkoper staat ervoor in de gemeente een recht van eigendom te leveren dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of hypotheeken of inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kettingbedingen/kwalitatieve verplichtingen, anders dan hierna vermeld;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdiensbaarheden, waarvan de aan de

- verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.
3. Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig zijn, ontleent geen van partijen daaraan rechten.
 4. Het verkochte wordt aanvaard in de staat, waarin het zich ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst bevond. Het voortgezet gebruik van de verkoper als zorgvuldig schuldenaar vanaf voormeld tijdstip tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.
 5. Het verkochte wordt heden in de feitelijke macht van de gemeente, leeg, geheel ontruimd, vrij van huur of enig ander gebruiksrecht en ongevorderd aan de gemeente afgeleverd.
Vanaf het tijdstip van de ondertekening van deze akte draagt de gemeente het risico van het verkochte.
 6. De baten en lasten van het verkochte zijn met ingang van heden voor rekening van de gemeente. De gemeente is verplicht het eigenaarsgedeelte van de betreffende ten name van de verkoper gestelde aanslag onroerende zaakbelasting en, indien verschuldigd, de aanslag waterschapslasten over de periode van een januari tot en met ééndertig december tweeduizend een aan de verkoper te vergoeden. De verkoper is verplicht de gemeente onverwijld opgaaf te doen van het door de gemeente te vergoeden bedrag onder overlegging van een kopie van de betreffende aanslagbiljetten.
 7. De gemeente is voornemens het verkochte voor niet-commerciële doeleinden te (doen) gebruiken.

Kadaster

Indien zulks mocht wijzigen, zijn de verkoper en de gemeente verplicht nader te overleggen over de (financiële) consequenties hiervan.

Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór de ondertekening van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen.

8. De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover de verkoper deze in zijn bezit had, aan de gemeente afgegeven.

9. Partijen hebben niet langer recht op ontbinding van de koopovereenkomst.

Dit laat een eventueel recht op vermindering van de koopprijs en een eventueel recht op schadevergoeding onverlet.

Garanties verkoper

De verkoper garandeert:

- a. vanwege de overheid en/of nutsbedrijven zijn hem tot op heden geen (nog niet uitgevoerde) verbeteringen en/of herstellingen voorgeschreven en is hem (schriftelijk) geen daartoe strekkend voorschrift aangekondigd;
- b. onteigening van het verkochte is niet aangezegd;
- c. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
- d. het verkochte behoeft niet aan de gemeente waarin het is gelegen te koop te worden aangeboden; het verkochte is niet begrepen in een door deze gemeente vastgesteld stads- of dorpsvernieuwingsplan of aangewezen voor stads- of dorpsvernieuwing.

Omschrijving erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen

Ten aanzien van bekende erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en bijzondere bepalingen wordt verwezen naar:

A. de akte van levering op drie maart negentienhonderd vijftien verleden voor notaris E.D. de Meester te Heteren, van welke akte een afschrift werd overgeschreven in de daartoe bestemde openbare registers te Arnhem op twaalf maart negentienhonderd vijftien in deel 1383 nummer 88.

B. de akten van inzet en toeslag op respectievelijk vijftien december negentienhonderd twintig en negentwintig december negentienhonderd twintig verleden voor notaris G.A. de Meester te Heteren, van welke akte een afschrift werd overgeschreven in de daartoe bestemde openbare registers te Arnhem op eenendertig december negentienhonderd twintig in deel 1592 nummer 111, waarin woordelijk het navolgende is vermeld:

"Medegedeeld wordt nog dat bij koopakte drie Maart negentienhonderd vijftien voor wijlen notaris E.D. de Meester te Heteren verleden door wijlen mejuffrouw Ploem werd verkocht aan D.H. Emmen te Renkum een gedeelte van de Boterakker (C 2237) in welke akte voorkomen erfdiensbaarheden om op het verkochte niet te bouwen, noch boomen of andere beplantingen aan te brengen ten behoeve van het niet verkochte deel van gemelde "Boterakker" (thans perceelen 10 en 11) en van villa Emilca (thans perceel 1) en waarin ten voordeele van de eigenaren van perceel 1 is bedongen het recht van naasting van gemeld verkocht gedeelte van Renkum C 2237 (oud 1113) ingeval van verkoop of eigendomsovergang van dat gedeelte."

C. de akte van levering op zestien juni negentienhonderd zesentwintig verleden voor notaris G.A. de Meester, voornoemd, van welke akte een afschrift werd overgeschreven in de daartoe bestemde openbare

Kadaster

registers te Arnhem op drie september negentienhonderd zesentwintig in deel 1776 nummer 113, waarin woordelijk het navolgende is vermeld:

"4. Ten behoeve van de aan verkoopers in eigendom behorende perceelen gemeente Renkum Sectie C nummers 2732 en 2734 en ten laste van het bij deze verkochte nummer 2733 dier Sectie wordt gevestigd de erfdienstbaarheid dat op het verkochte perceel nummer mogen worden gevestigd ondernemingen, vallende onder de Hinderwet en dat binnen een afstand van vijf meter gemeten uit de grens van de Schoolstraat geen muur of schutting of andere ondoorzichtige afscheiding langs het verkochte perceel mag worden geplaatst.

Bij overtreding van het onder dit nummer vermelde verbeurt de overtredende partij telkens een boete van tien duizend gulden, ten bate van de verkoopers, hunne erven of rechtverkrijgenden te betalen op eerste daartoe strekkende aanmaning zullende de verkoopers, hunne erven of rechtverkrijgenden ter zake dezer overtreding geen ontbinding dezer overeenkomst kunnen vorderen.

Onverschillig of het in de volgende alinea bepaalde al dan niet is nagekomen, zullen alle opvolgende eigenaren in de onder dit nummer op den koper gelegde verplichtingen treden, met dien verstande dat ingeval van overtreding van het onder dit nummer bepaalde verbod, alle opvolgende eigenaren hoofdelijk tot betaling der boete aansprakelijk zijn.

5. Bij elke overdracht zullen in elke akte van overdracht de hiervoor onder nummer 4 gestelde bepalingen en het bij deze alinea bepaalde moeten worden opgenomen, op straffe van een boete van tien duizend gulden, door de overdragende partij, die zulks verzuimt, verschuldigd ten bate van verkoopers en hunne rechtverkrijgenden en te betalen op eerste daartoe

strekken de aanmaning."

D. voormelde akte van levering, op een oktober negentienhonderd negenennegentig verleden voor de ondergetekende notaris, van welke akte een afschrift werd ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers te Arnhem op vier oktober negentienhonderd negenennegentig in deel 18053 nummer 5, waarin woordelijk het navolgende is vermeld:

"Bijzondere bepaling, kettingsbeding en kwalitatieve verplichting

1. Tenzij de huidige opstallen geheel worden gesloopt, is het de koper niet toegestaan om het verkochte te bestemmen voor doeleinden welke indruisen tegen de algemeen christelijke of morele normen en waarden, zulks op verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete van eenduizend gulden (f 1.000,--) voor iedere maand gedurende welke niet voldaan wordt aan deze bepaling ten bate van de verkoper of haar rechtsopvolgers te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de verkoper, met dien verstande dat nimmer enige uitdrukkelijke ingebrekestelling zal zijn vereist, een en ander onverminderd de bevoegdheid van de verkoper om nakoming en/of schadevergoeding te vorderen.

Deze aanmaning wordt niet verzonden dan nadat de eigenaar ten minste dertig dagen tevoren op de niet-nakoming opmerkzaam is gemaakt en zal achterwege blijven indien in die tijd ten genoegen van de verkoper is voldaan aan deze bepaling.

2. Bij elke gehele of gedeeltelijke eigendomsoverdracht van het verkochte moet de in lid 1 van dit artikel vermelde bepaling alsmede deze bepaling zelf in de betreffende akte van levering te worden opgenomen, aan de rechtsopvolger te worden opgelegd en ten behoeve van de verkoper te worden

Kadaster

aangenomen op straffe van verbeurte van een boete van vierentwintigduizend gulden (f 24.000,--) verschuldigd door de overdragende partij die dit verzuimt en ingeval meer personen als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren verschuldigd ten bate van de verkoper of haar rechtsopvolgers en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van de verkoper.

3. De hiervoor sub 1. en 2. vermelde verplichtingen zullen door inschrijving van een afschrift van deze akte in de daartoe bestemde openbare registers gelden als zogenaamde kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, zodat deze verplichtingen overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel verkrijgen en aan deze verplichtingen tevens gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het verkochte zullen verkrijgen."

De hiervoor omschreven erfdienstbaarheden worden bij deze door de gemeente aanvaard.

De hiervoor aangehaalde en door de verkoper op zich genomen verplichtingen worden bij deze aan de gemeente opgelegd, onder dezelfde boetebepalingen.

Deze verplichtingen worden bij deze door de gemeente op zich genomen en zullen wederom door hem worden opgelegd aan zijn rechtsopvolger(s) onder dezelfde boetebepalingen.

De verkoper neemt voormelde door de gemeente op zich genomen verplichtingen bij deze voor en namens belanghebbende(n) aan.

Afstand hypotheekrecht

Voorts verklaarden de comparanten bij deze onherroepelijk volmacht te verlenen aan de bij de ondergetekende notaris werkzame medewerkers om zonedig de

afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan de gemeente zijn ingeschreven op het verkochte.

Vrijstelling van overdrachtsbelasting

Ter zake van deze verkrijging wordt een beroep gedaan op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien het een verkrijging door een gemeente betreft.

Woonplaatskeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomsten, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Identiteit comparanten/volmachtgever

De identiteit van de comparanten/volmachtgever is door mij, notaris, vastgesteld op de navolgende wijze:

- van de comparante sub 1. aan de hand van haar rijbewijs nummer 3133812576, afgegeven door de burgemeester van de gemeente Arnhem op dertig maart negentienhonderd achtennegentig;
- van de heer Harry Bensink, voornoemd, aan de hand van diens rijbewijs nummer 3130412850, afgegeven door de burgemeester van de gemeente Renkum op zeventien maart negentienhonderd achtennegentig;
- van de comparante sub 2. aan de hand van haar paspoort nummer N28098887, afgegeven door de burgemeester van de gemeente Arnhem op zes januari negentienhonderd zevenennegentig.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

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

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de comparanten, hebben zij verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Kadaster

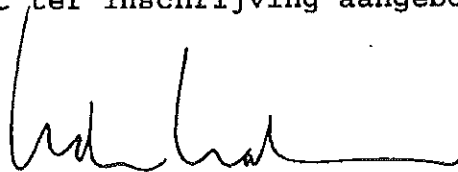
Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparanten en mij ondertekend, om dertien uur dertig minuten.
Volgt ondertekening.

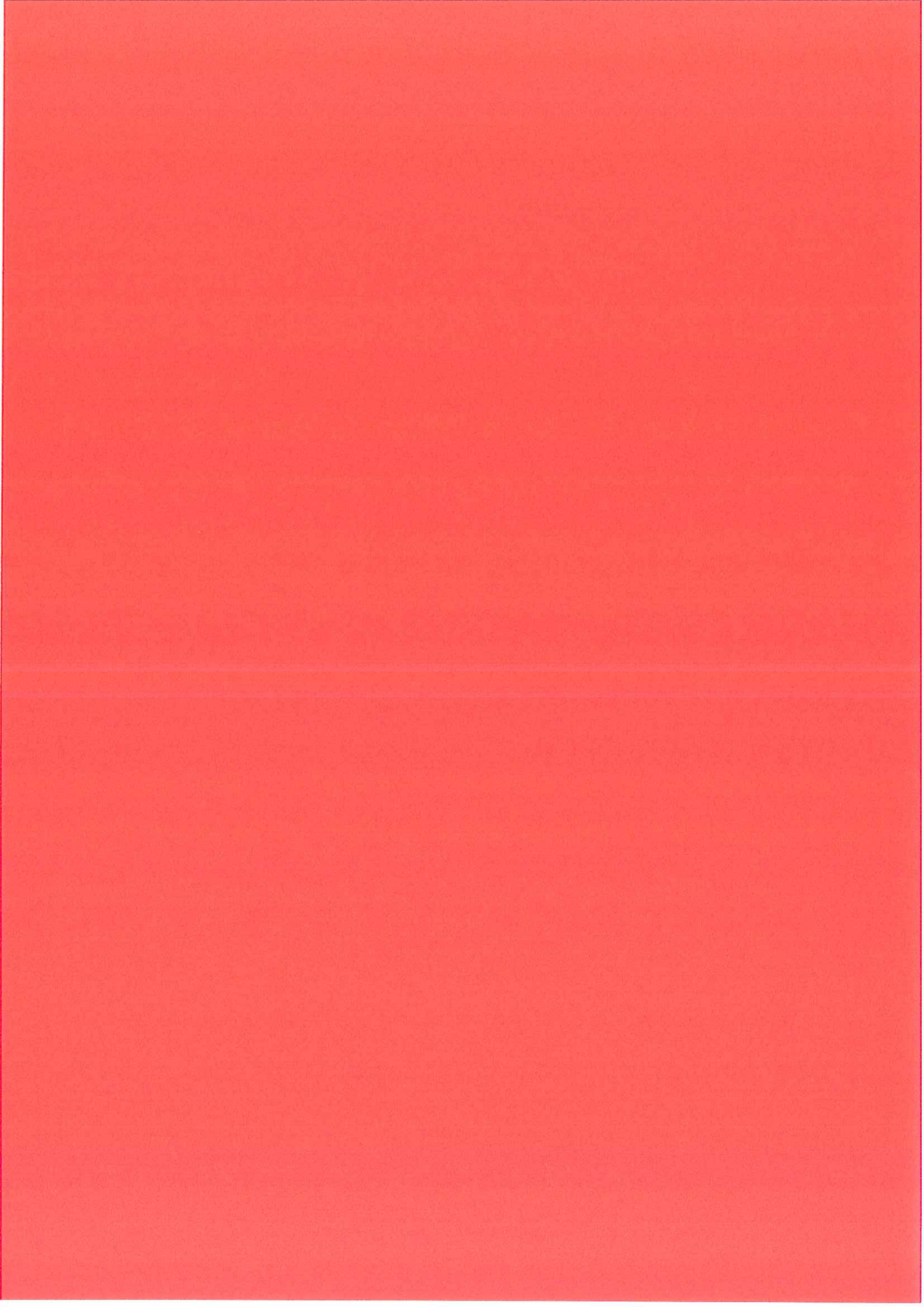
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) H. den Hartog

De ondergetekende, mr. Henri den Hartog, notaris met plaats van vestiging Arnhem, verklaart, dat het registergoed bij bovenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of 8A van die wet.
(getekend:) H. den Hartog

De ondergetekende, mr. Henri den Hartog, notaris met plaats van vestiging Arnhem, verklaart, dat bijbehorend afschrift is ondertekend en dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden afschrift.







Artikel 19 Maatschappelijk

19.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn als volgt bestemd:

- a. *maatschappelijke voorzieningen;*
- b. *cultuur en ontspanning, alleen in de vorm van: museum, (muziek)theater, muziekschool, creativiteitscentrum en kunst;*
- c. *ter plaatse van de aanduiding 'sport' zijn tevens sportvoorzieningen toegestaan, waaronder een sporthal en sportverenigingen;*
- d. *ter plaatse van de aanduiding 'religie' zijn tevens religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen (zoals kerken) toegestaan;*
- e. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenarts' is tevens een dierenartsenpraktijk toegestaan;*
- f. *ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is tevens een bedrijfswoning toegestaan;*
- g. *ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' is uitsluitend een begraafplaats toegestaan;*
- h. *ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf' is tevens een kinderdagverblijf en/of een buitenschoolse opvang toegestaan. Een woning is hier niet toegestaan;*
- i. *ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' zijn tevens kantoren, dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen en bedrijven in de categorie 1, zoals opgenomen in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' en, voor zover hierin niet opgenomen, bedrijven die voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in categorie 1, toegestaan;*
- j. *ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning' zijn tevens een fanfare, harmonie en dergelijke, muziekschool, muziektheater, dansschool, theater, creativiteitscentrum en kunst toegestaan;*

met de daarbij behorende:

- k. *wegen en paden;*
- l. *parkeervoorzieningen;*
- m. *groenvoorzieningen;*
- n. *speelvoorzieningen;*
- o. *waterlopen, waterpartijen, waterberging en waterhuishoudkundige werken, zoals duikers;*
- p. *tuinen, erven en terreinen;*
- q. *nutsvoorzieningen;*
- r. *gebouwen;*
- s. *aan- en uitbouwen en bijgebouwen;*
- t. *bouwwerken, geen gebouwen zijnde;*

- u. *andere werken.*

19.2 bouwregels

19.2.1 gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. *een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;*
- b. *een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, met uitzondering van gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' waar het aangegeven bebouwingspercentage als maximum geldt;*
- c. *de goothoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;*
- d. *de bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'religie' maximaal één kerk- / klokkentoren en dergelijke is toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 1,5 maal de ter plaatse geldende maximale bouwhoogte.*

19.2.2 gebouwen, bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. *een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd indien en voor zover de gronden op de verbeelding zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning', met een maximum van één bedrijfswoning per aanduiding 'bedrijfswoning';*
- b. *een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;*
- c. *een bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd met een bedrijfswoning en bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen;*
- d. *de goothoogte van de bedrijfswoning en de bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven goothoogte;*
- e. *de bouwhoogte van een bedrijfswoning en de bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.*

19.2.3 bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak bij en ten behoeve van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. *bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend bij vrijstaande / niet inpandige bedrijfswoningen worden gebouwd;*
- b. *bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning gebouwd;*
- c. *de oppervlakte van alle bijgebouwen en overkappingen samen mag per bedrijfswoning buiten het bouwvlak maximaal 50 m² bedragen;*

- d. *de goothoogte van bijgebouwen of overkappingen mag maximaal 3 meter bedragen;*
- e. *de bouwhoogte van bijgebouwen of overkappingen mag maximaal 5 meter bedragen.*

19.2.4 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. *de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw maximaal 1 meter mag bedragen;*
- b. *de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 7 meter bedragen;*
- c. *de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van overige bouwwerken bij en ten behoeve van een bedrijfswoning maximaal 3 meter mag bedragen, en met dien verstande dat de maximale oppervlakte van alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak, maximaal 30% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het in het betreffende bouwperceel gelegen bouwvlak mag bedragen; binnen het bouwvlak mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 2 meter bedragen.*

19.3 nadere eisen

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

- a. *een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;*
- b. *een goede woonsituatie;*
- c. *de verkeersveiligheid;*
- d. *de sociale veiligheid;*
- e. *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;*
- f. *de fysieke veiligheid.*

19.4 afwijken van de bouwregels

19.4.1 afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. *het bepaalde in lid 19.2.1 onder a en toestaan dat gebouwen worden gebouwd buiten het bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter en een totale maximale oppervlakte van 25 m²;*
- b. *het bepaalde in lid 19.2.4 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, (tuin)hekken, (tuin)muren en keermuren maximaal 2 meter mag bedragen;*
- c. *het bepaalde in lid 19.2.4 onder c en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 4 meter mag bedragen.*

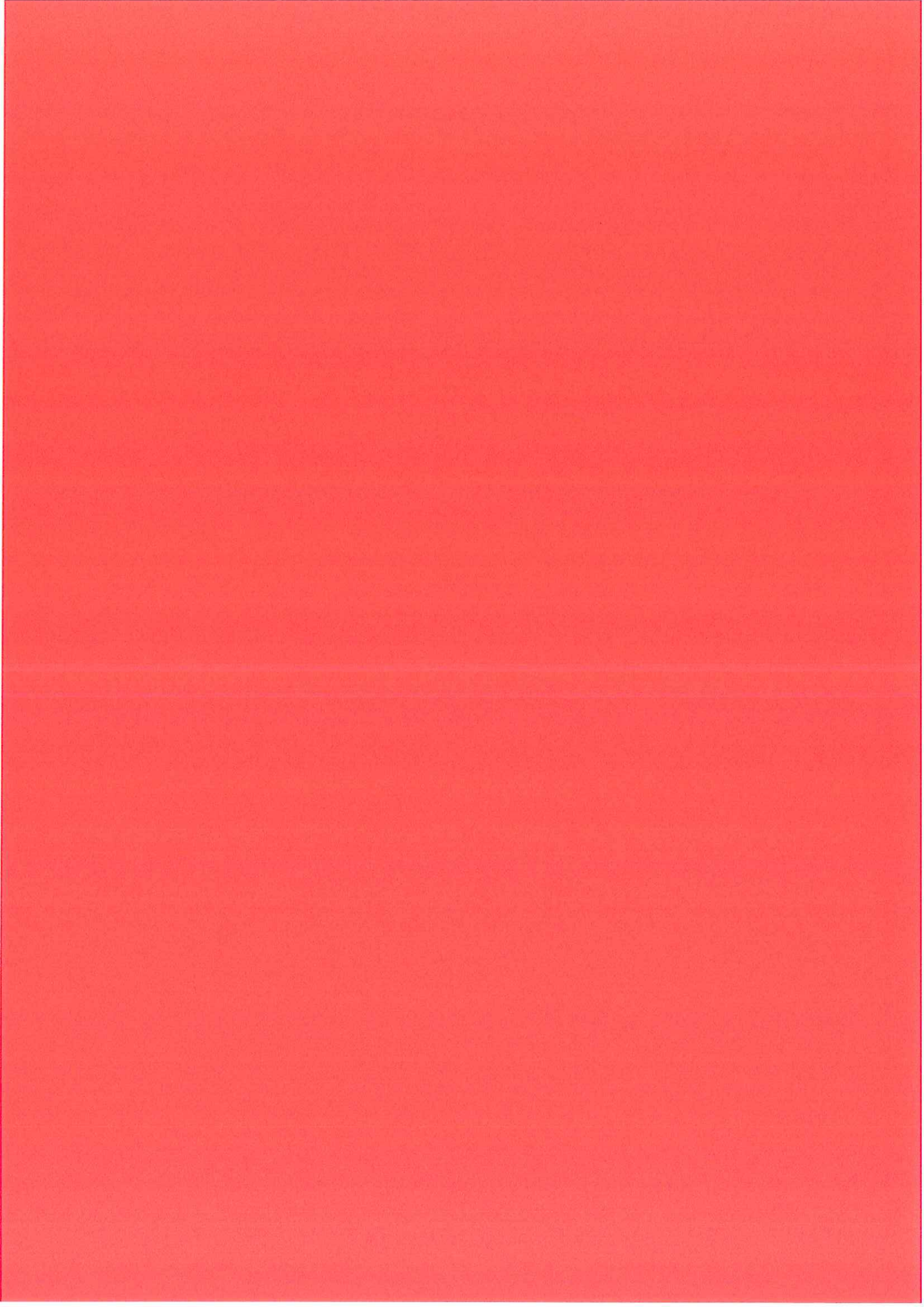
19.4.2 afwegingskader

De in lid 19.4.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. *het straat- en bebouwingsbeeld;*
- b. *de woonsituatie;*
- c. *de verkeersveiligheid;*
- d. *de sociale veiligheid;*
- e. *de milieusituatie;*
- f. *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;*
- g. *de fysieke veiligheid.*

19.5 specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen en het gebruik van bedrijfsgebouwen en bijgebouwen voor (zelfstandige) bewoning.



4 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

4.1 Conclusies

In opdracht van de gemeente Renkum is door Buro Ontwerp & Omgeving in de periode maart t/m juni 2016 een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie bekend als Utrechtseweg 131 te Renkum.

De aanleiding tot de uitvoering van het bodemonderzoek is de voorgenomen verkoop van de locatie.

Doel van het verkennend bodemonderzoek is een indicatie te krijgen van de huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740 (Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, uitgave januari 2009). Uitvoering van een vooronderzoek conform NEN 5725 (Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader bodemonderzoek, uitgave januari 2009) maakt deel uit van het onderzoek.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek (PAK-10 gehalte boven tussenwaarde bij boring 1) heeft er in twee fases aanvullend bodemonderzoek plaatsgevonden.

Het doel van het aanvullend bodemonderzoek is inzicht te krijgen in de mate en omvang van de matige verontreiniging met PAK 10 geconstateerd bij boring 1.

Resultaten veldwerk

Bij boring 1 is sprake van een sterk koolhoudende laag. In de boringen ten behoeve van het aanvullend bodemonderzoek zijn in nagenoeg alle boringen zintuiglijke waarnemingen gedaan (resten van puin, kolengruis, baksteen, aardewerk, beton en dakpan) die kunnen wijzen op bodemverontreiniging.

Op en onder het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Toetsing WBB

Resultaten verkennend bodemonderzoek

In de onderzochte grondmengmonsters van de boven- en ondergrond zijn ten hoogste gehalten boven de achtergrondwaarde gemeten.

In een grondmonster van boring 1 (M5) is voor PAK-10 een gehalte boven de tussenwaarde gemeten dat in verband kan worden gebracht met de sterk koolhoudende laag die daar is aangetroffen.

In het grondwater van de peilbuizen Pb01 en Pb02 zijn voor barium en zink gehalten boven de streefwaarde gemeten. Daarnaast is in Pb01 cadmium licht verhoogd. Het verhoogde gehalte aan barium kan als (natuurlijk) verhoogde achtergrondwaarde worden beschouwd.

Resultaten aanvullend bodemonderzoek

Voor het aanvullend onderzoek zijn 11 extra boringen geplaatst. Met uitzondering van boring 107 zijn bij deze boringen resten kolengruis/baksteen/puin/aardewerk aangetroffen.

In grondmonster M13 (boring 102; 0,0 -0,5 m –mv) wordt voor PAK-10 de interventiewaarde overschreden. Het sterk verhoogde gehalte aan PAK-10 beperkt zich tot boring 102 en de directe omgeving van deze boring. De gehalten boven de interventiewaarde komen voor in de laag van 0,0 – 0,5 m –mv. In de laag daaronder is sprake van een gehalte PAK-10 onder de achtergrondwaarde.

De horizontale omvang van de sterke verontreiniging met PAK-10 is geschat op circa 40 m². Uitgaande van een dikte van de sterk verontreinigde laag van circa 0,5 m is circa 20 m³ grond sterk verontreinigd met PAK-10. In bijlage 5.2 is de globale verontreinigingscontour (interventiewaarde-contour) aangegeven voor PAK-10 in grond.

Herkomst en ernstig geval

De verontreiniging met PAK-10 is vóór 1987 ontstaan. Gezien de resultaten van de verrichte bodemonderzoeken is er sprake van een niet ernstig geval van bodemverontreiniging met PAK-10. Het verhoogde gehalte aan PAK-10 kan waarschijnlijk worden toegeschreven aan de zintuiglijk gevonden resten van puin, kolengruis, baksteen, aardewerk, beton en dakpan.

Conclusie WBB

Ten aanzien van de onderzoekslocatie wordt, met uitzondering van de grond rondom boring 102, de hypothese 'onverdachte locatie' op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek genuanceerd aanvaard.

Ter plaatse van de grond rondom boring 102 is sprake van licht tot sterk verhoogde gehalten aan PAK-10 welke onzes inziens een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen verkoop en het gebruik van de onderzochte locatie.

Toetsing Bbk

Bij toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit voldoen de grond(meng)monsters MM1, MM2, MM5, M22, M23 en M25 aan Klasse Industrie. De grond van M13 is niet toepasbaar (gehalte PAK-10 groter grenswaarde voor Klasse Industrie). De andere onderzochte grond(meng)monsters voldoen aan 'Altijd toepasbaar' dan wel aan Klasse Wonen.

Geschiktheid

Op basis van het verrichte bodemonderzoek is de locatie, met uitzondering van het terreingedeelte bij boring 102, geschikt voor het beoogde gebruik (wonen-/maatschappelijk/zorg).

4.2 Aanbevelingen

Ter plaatse van het terreingedeelte bij boring 102 is sprake van een niet ernstig geval van bodemverontreiniging.

Er dient een Plan van aanpak te worden opgesteld indien graafwerkzaamheden nodig zijn in de (sterk) verontreinigde grond ter plaatse van het terreingedeelte waar boring 102 is gesitueerd. In het Plan van aanpak wordt ingegaan op de saneringswijze, terugsaneerwaarde en randvoorwaarden. Het Plan van aanpak dient aan de gemeente ter goedkeuring worden voorgelegd (het bevoegd gezag in deze).

4.3 Opmerkingen

Dit onderzoek is uitgevoerd met de grootst mogelijke nauwkeurigheid en conform de daarvoor opgestelde normen en richtlijnen. Desondanks dient opgemerkt te worden dat een bodemonderzoek slechts bestaat uit een steekproef, waarbij een relatief gering aantal boringen en analyses wordt uitgevoerd. Niet geheel uitgesloten kan worden dat op de locatie een verontreiniging aanwezig is, die bij dit onderzoek niet is aangetroffen.

Tevens dient opgemerkt te worden dat het verkennend bodemonderzoek volgens de NEN 5740 niet is bedoeld voor beoordeling van de kwaliteit van de grond bij afvoer. Voor afvoer van grond is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, waarover u informatie kunt inwinnen bij Buro Ontwerp & Omgeving of de betreffende gemeente.

2.2.1 Overzicht asbesthoudende toepassingen

toepassing 1: golfplaat		toepassing ID (EVA): 399825	
locatie		inschatting van de waargenomen hoeveelheid	
cv-ruimte, kelder -1		3.5 m ²	
bevestigingsmethode	:	gestort	
binding	:	hechtgebonden	
beschadiging	:	onbeschadigd	
verwerking	:	niet verweerd	
bereikbaarheid	:	goed	
verwijderingsmethodiek	:	containment	
risicoklasse	:	2A SMA-rt 2.2	
opmerking sanering	:	-	
monsternummer	certificaatnummer	analyse methode	analyse resultaat
MM11	2018.002086.1	conform analyse laboratorium (PLM)	crocidoliet, 2-5% chrysotiel, 10-15%

opmerkingen/bijzonderheden:

De toepassing betreft een golfplaat onder een voormalige ketelfundering.

aanbeveling:

Laag risico, saneren of verwijderen voorafgaand aan renovatie, revisie, sloop of bij leegstand (mutatie). Bij het behoud van de toepassing wordt het opstellen van een beheersplan aanbevolen.



foto: golfplaat onder ketelfundering

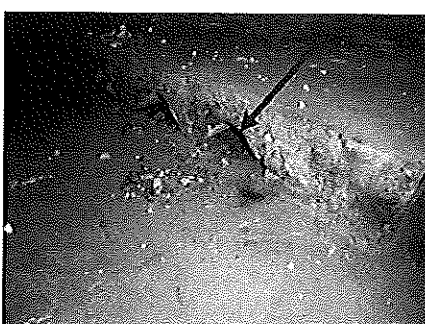


foto: golfplaat onder ketelfundering



foto: golfplaat onder ketelfundering

2.2.2 Overzicht niet asbesthoudende toepassingen

toepassing 2: dakleien		toepassing ID (EVA): 399833
locatie		zolder, 1e verdieping
monsternummer	certificaatnummer	analyse methode
MM1	2018.002086.1	conform analyse laboratorium (PLM)

opmerkingen/bijzonderheden:

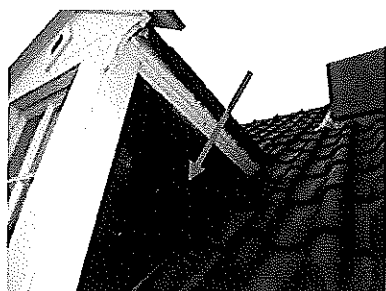


foto: dakleien dakkapel (MM1)



foto: dakleien dakkapel (MM1)

toepassing 3: afdichting		toepassing ID (EVA): 399834
locatie		diverse ruimtes, meerdere verdiepingen
monsternummer	certificaatnummer	analyse methode
MM2	2018.002086.1	conform analyse laboratorium (PLM)
MM3	2018.002086.1	conform analyse laboratorium (PLM)
MM4	2018.002086.1	conform analyse laboratorium (PLM)
MM5	2018.002086.1	conform analyse laboratorium (PLM)
MM6	2018.002086.1	conform analyse laboratorium (PLM)
MM14	2018.002086.1	conform analyse laboratorium (PLM)
MM15	2018.002086.1	conform analyse laboratorium (PLM)

opmerkingen/bijzonderheden:



foto: beglazingskit raamkozijn (MM4)



foto: beglazingskit raamkozijn (MM4)



foto: beglazingskit raamkozijn (MM4)

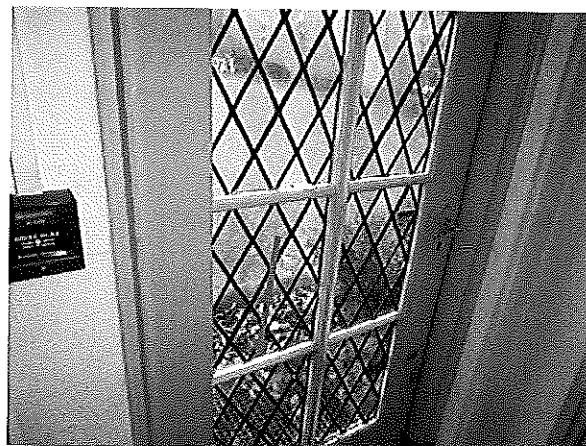


foto: beglazingskit deurkozijn (MM5)



foto: beglazingskit raamkozijn (MM6)

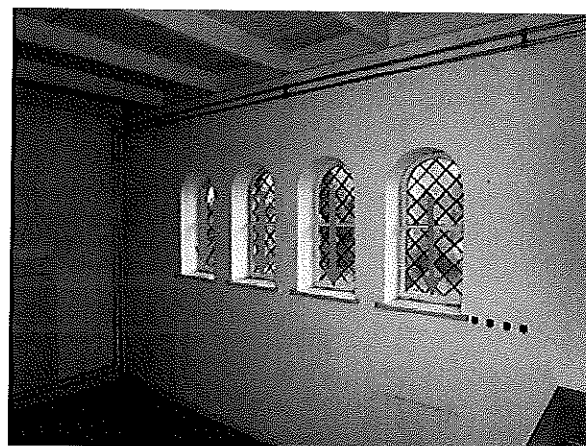


foto: beglazingskit raamkozijn (MM15)



foto: stopverf raamkozijn berging (MM14)



foto: stopverf raamkozijn berging (MM14)

toepassing 4: leidingisolatie		toepassing ID (EVA): 399836
locatie		cv-ruimte, kelder -1
monsternummer	certificaatnummer	analyse methode
MM7	2018.002086.1	conform analyse laboratorium (PLM)
MM8	2018.002086.1	conform analyse laboratorium (PLM)
MM10	2018.002086.1	conform analyse laboratorium (PLM)

opmerkingen/bijzonderheden:

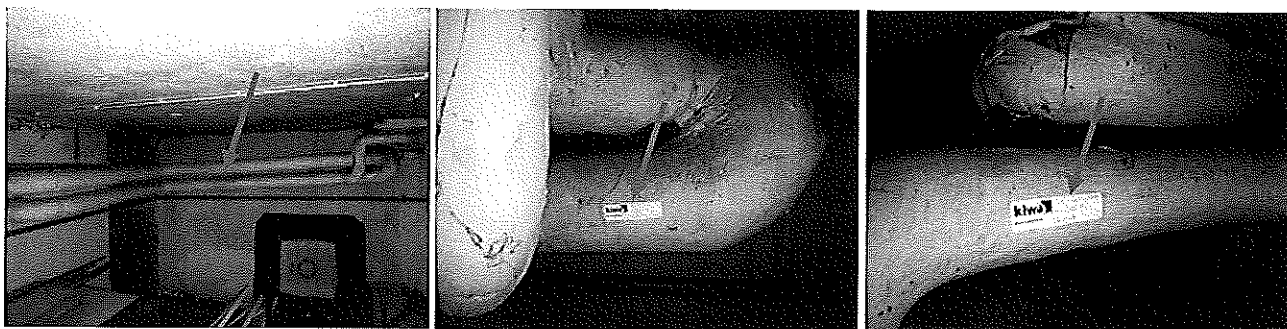


foto: leidingisolatie (MM8)

foto: leidingisolatie (MM8)

foto: leidingisolatie (MM7)

toepassing 5: plaat		toepassing ID (EVA): 399837
locatie		cv-ruimte, kelder -1
monsternummer	certificaatnummer	analyse methode
MM9	2018.002086.1	conform analyse laboratorium (PLM)

opmerkingen/bijzonderheden:

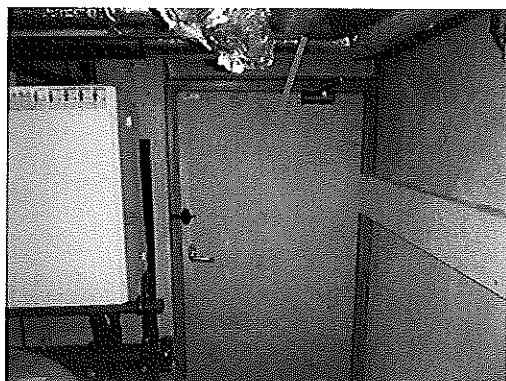


foto: plaat op deur (MM9)



foto: plaat op deur (MM9)

toepassing 6: pakking		toepassing ID (EVA): 399838
locatie		cv-ruimte, kelder -1
monsternummer	certificaatnummer	analyse methode
MM12	2018.002086.1	conform analyse laboratorium (PLM)
MM13	2018.002086.1	conform analyse laboratorium (PLM)

opmerkingen/bijzonderheden:

-



foto: pakking



foto: pakking