



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



TE KOOP

**PERCELEN WEILAND AAN DE
SPIJKSE KWELDIJK IN SPIJK,
TOTAAL GROOT
CIRCA 05.84.80 HA**

Kenmerk
60352922

Overwater
Rentmeesterskantoor BV
Kerkstraat 54
3291 AM Strijen

078-6749494
info@ovtr.nl

OVTR.NL



Overwater Rentmeesterskantoor biedt namens de eigenaar vrijblijvend te koop aan de hierna omschreven percelen weiland ter grootte van totaal circa 05.84.80 ha, aan en nabij gelegen aan de Spijkse Kweldijk ongenummerd te Spijk.

OMSCHRIJVING

De percelen zijn gelegen aan de rand van Spijk, ten zuiden van de Spijkse Kweldijk in het Hooge Veld, nabij nummer 43. Spijk maakt deel uit van de gemeente West Betuwe en is onderdeel van de provincie Gelderland.

PERCELEN WEILAND

oppervlakte	circa 05.84.80 ha
kadastraal bekend	gemeente Vuren, sectie O, nummer 87, 325 en 348 (gedeeltelijk)
ligging	ten zuiden van Spijk
gebruik	weiland
ontsluiting	goed, via een dam rechtstreeks naar de openbare weg de Spijkse Kweldijk
grondsoort	kalkloze poldervaaggronden; zware klei
kwaliteit	goed
kavelvorm	goed
ontwatering	goed, via greppels
herinrichtingsrente	niet van toepassing
voorzieningen	niet van toepassing
ziekten en/of plagen	niet bekend
bijzonderheden	niet van toepassing

KADASTRALE INFORMATIE

De percelen zijn kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Vuren	O	87	04.38.30 ha
Vuren	O	325	00.05.45 ha
Vuren	O	348 (gedeeltelijk)	01.41.05 ha (circa)
totaal groot circa			05.84.80 ha

Bijlage 1: kadastrale uittreksels en GIS-kaarten (topografische kaart en luchtfoto)



GEBRUIK

Het huidige gebruik van de percelen is weiland.

Het bouwplan van de afgelopen vijf jaren is¹:

	2024	2023	2022	2021	2020
Perceel O 87, 325 en 348	grasland	grasland	grasland	grasland	grasland

HERINRICHTINGSRENTE/WATERSCHAPSLASTEN

De aangeboden percelen zijn niet belast met herinrichtingsrente.

De jaarlijkse waterschapslasten in 2023 bedragen € 100,80 per ha.

ZAKELIJKE RECHTEN

De percelen zijn niet belast met zakelijke rechten.

Voor zover uit de laatste verkrijgingsakten is gebleken, rusten er geen beperkte rechten, erfdienstbaarheden of enig andere lasten of beperkingen uit overeenkomst op de percelen.

KWALITEIT

De gronden zijn van een landbouwkundig goede kwaliteit en aan te merken als zware klei, kalkloze poldervaaggronden, profielverloop 3, of 3 en 4 of 4.²

De aangeboden percelen zijn redelijk ontwaterd door middel van greppels en daardoor geschikt voor weiland.

Bijlage 2: overzichtskaart van de bodemsoort

BESTEMMING

Voor de aangeboden percelen vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012', vastgesteld door de raad op 9 oktober 2012.³

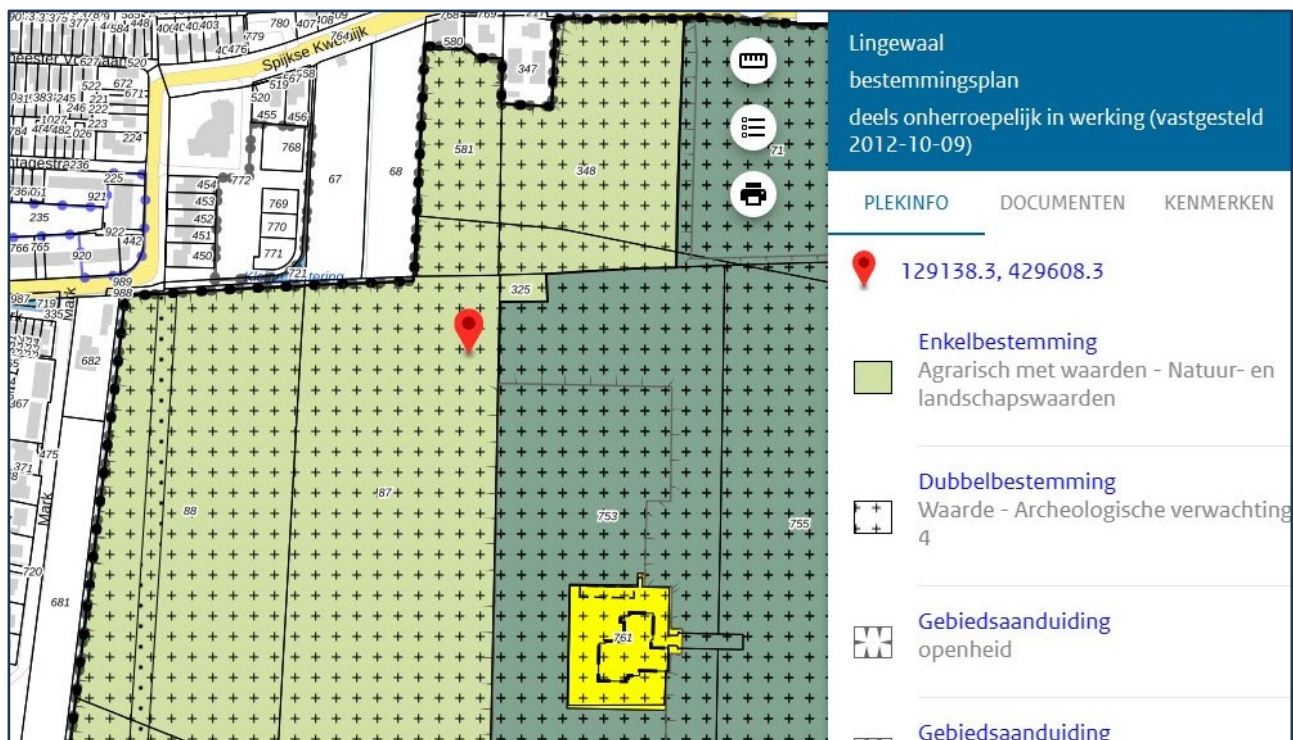
In dit bestemmingsplan hebben de percelen de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden', de dubbel bestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachting 3' en 'Waarde – Archeologische verwachting 4' en de gebiedsaanduidingen 'openheid' en 'weidevogelgebied'.

¹ Bron: Boer & Bunder

² Bron: STIBOKA

³ Bron: Ruimtelijke Plannen





Bijlage 3: uittreksel van de bestemmingsplanvoorwaarden

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Naar opgave van de gemeente West Betuwe zijn er vooralsnog geen nieuwe planologische ontwikkelingen te verwachten.

NABETALING BIJ BESTEMMINGSWIJZIGING

Er wordt een nabetalingsverplichting overeengekomen bij wijziging van de bestemming naar een bestemming die wonen of woongerelateerde bestemming mogelijk maakt. Deze nabetalingsverplichting zal worden gevestigd op het kadastrale perceel 348 en houdt in dat in geval de bestemming onherroepelijk wordt gewijzigd, koper of diens rechtsopvolger een nabetaling aan de verkoper verschuldigd is. De nabetaling geldt voor een periode van 15 jaar na notariële overdracht en houdt in dat verkoper recht heeft op 50% van de meerwaarde tussen de marktwaarde bij voorgezet agrarisch gebruik en bestemming (WEVAB) en de marktwaarde (WEV) met de hoogwaardigere bestemming.

BODEMONDERZOEK

Verkoper heeft recent geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. Koper kan voor zijn rekening en risico een verkennend bodem- en grondwateronderzoek laten uitvoeren op de aangeboden percelen.

De milieukundige toestand van bodem- en grondwater moet voldoende zijn voor agrarische exploitatie, dit kan als ontbindende voorwaarde gelden. In de koopovereenkomst zal een clausule worden opgenomen waarin is bepaald dat koper het risico van de bodemkwaliteit van verkoper overneemt.



JACHT

De jacht op het aangebodene is niet verhuurd.

PRODUCTIERECHTEN

Op de aangeboden percelen rusten geen productierechten.

ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs	€ 9,00 per m ² kosten koper

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Peter de Bruin, mobiel nummer: 06-20410659 of e-mail: pdebruin@ovtr.nl.

Hoewel deze informatie met bijlagen met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bieding. Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. Het bieden van de vraagprijs houdt niet automatisch in dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of gunning voor, zonder opgaaft van redenen.

Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper alsnog met het voorbehoud instemt. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht met betrekking tot alle onderwerpen die voor hem van belang zijn of kunnen zijn.

In de bijlage treft u situatieschetsen aan. Ook hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De situatieschetsen zijn niet op schaalgrootte.





OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 1

**KADASTRALE UITTREKSELS
EN GIS-KAARTEN
(TOPOGRAFISCHE KAART EN
LUCHTFOTO)**



Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Vuren O 87](#)

Kadastrale objectidentificatie: 086910008770000

Kadastrale grootte 43.830 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 129083 - 429515

Omschrijving Terrein (grasland)

Koopsom

Koopjaar 2014

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 85411/48](#)

Ingeschreven op 16-11-2022 om 12:38

Verklaring van erfrecht

[Hyp4 65391/115](#)

Ingeschreven op 18-12-2014 om 09:00

Naam gerechtigde

Adres

Geboren

te

Geboorteland

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Vuren O 325](#)

Kadastrale objectidentificatie: 086910032570000

Kadastrale grootte 545 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 129172 - 429648

Omschrijving Terrein (grasland)

Koopsom 

Koopjaar 2014

Ontstaan uit [Vuren O 86](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 85411/48](#)

Ingeschreven op 16-11-2022 om 12:38

Verklaring van erfrecht

[Hyp4 65391/115](#)

Ingeschreven op 18-12-2014 om 09:00

Naam gerechtigde 

Adres 



Geboren 

te 

Geboorteland 

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Vuren O 348](#)

Kadastrale objectidentificatie: 086910034870000

Kadastrale grootte 17.405 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 129215 - 429726

Omschrijving Terrein (grasland)

Koopsom 

Koopjaar 2014

Ontstaan uit [Vuren O 70](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 85411/48](#)

Ingeschreven op 16-11-2022 om 12:38

Verklaring van erfrecht

[Hyp4 65391/115](#)

Ingeschreven op 18-12-2014 om 09:00

Naam gerechtigde 

Adres 



Geboren 

te 

Geboorteland 

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)



Kenmerk: 60352922|G11|sbe

januari 2024

Schaal: 1:10.000

Te verkopen percelen weiland in Vuren, totaal groot circa 05.84.80 ha.

Legenda

Te verkopen percelen

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.



Kenmerk: 60352922|G10|sbe
 januari 2024 Schaal: 1:2.500

Te verkopen percelen weiland in Vuren,
 totaal groot circa 05.84.80 ha.

Legenda

Te verkopen percelen

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.



OVERWATER

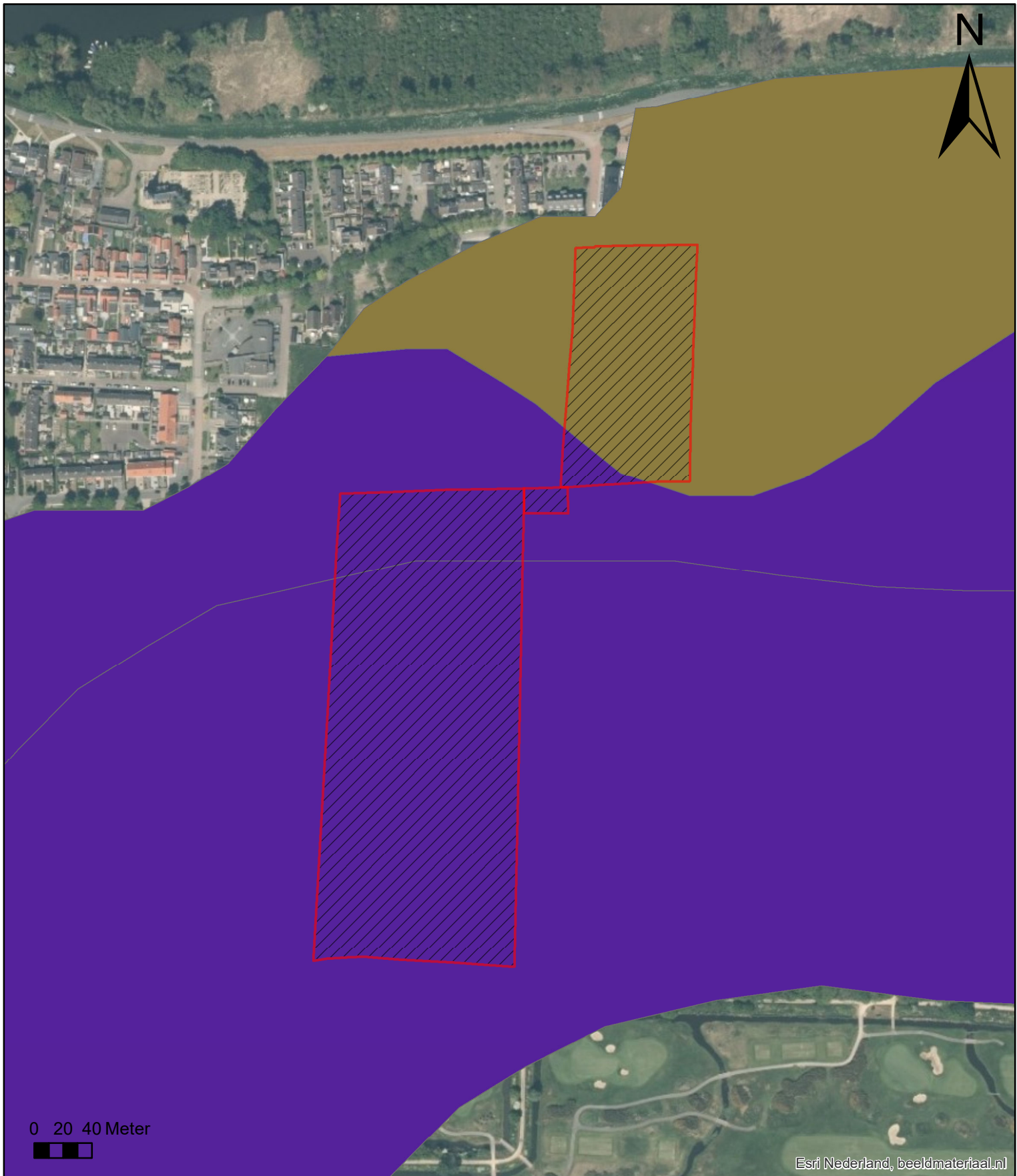
Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 2

**OVERZICHTSKAART VAN
DE BODEMSOORT**







Legenda

 Te verkopen percelen

Bodemkaart

OMSCHRIJVING

 Kalkloze poldervaaggronden; zware klei, profielverloop 3, of 3 en 4

 Kalkloze poldervaaggronden; zware klei, profielverloop 4



Kenmerk: 60352922|G12|sbe

januari 2024

Schaal: 1:3.500

Te verkopen percelen weiland in Vuren,
totaal groot circa 05.84.80 ha.

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 3

**UITTREKSEL VAN DE
BESTEMMINGSPLAN-
VOORWAARDEN**



Buitengebied 2012

Regels

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

Plan: Buitengebied 2012

Status: vastgesteld

Plantype: bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.0733.BpBuitengebied-VA01

- [Toelichting](#)
- [Bijlagen bij de toelichting](#)
- [Regels](#)

- [Begin](#)
- [Vorige](#)
- [Volgende](#)
- [Omhoog](#)

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

- [4.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [4.2 Bouwregels](#)
- [4.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [4.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [4.5 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden](#)
- [4.7 Wijzigingsbevoegdheid](#)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande dat boomkwekerijen en boomgaarden niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'openheid';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een intensieve veehouderij, met dien verstande dat niet meer dan de bestaande oppervlakte van het bouwvlak dat

gebruikt wordt ten behoeve van de intensieve veehouderij, mag worden gebruikt voor de intensieve veehouderij;

- c. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', de uitoefening van een gebruiksgerichte paardenhouderij met de daarbij behorende voorzieningen zoals een paardenbak en een paddock;
- d. behoud van landschappelijke- en natuurwaarden, met dien verstande dat daaronder is begrepen de:
 - 1. de instandhouding van de landschappelijke - en natuurwaarden van landbouwgronden gelegen in het waardevolle landschap 'De Regulieren' ter bescherming van het kleinschalige oeverwallandschap langs de meanderende Linge met fruitteelt, de gave open kommen ten noorden van de Linge met weidebouw, grienden, populierenbosjes en eendenkooien, patronen van sloten en weteringen en wegbeplanting langs rechte wegen, in contrast met kleinschaligheid van Lingelandschap, de Diefdijk als opvallend en beeldbepalend element aan de westkant en de rust, ruimte en donkerte van het gebied;
 - 2. de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied 'Lingedijk & Diefdijk' alsmede bouwwerken ten behoeve van onderhoud en beheer mede begrepen.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'openheid', het behoud en herstel van de openheid van de vochtige graslandgebieden ter bescherming van het waardevolle leefgebied voor weidevogels;
- f. het opslaan van baggerspecie in weilanddepots;
- g. de verkoop van streekeigen producten, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- h. bedrijfswoningen, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven door middel van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden'. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan.
- i. mantelzorg in de bedrijfswoning;
- j. bed & breakfast in de bedrijfswoning, met dien verstande dat:
 - 1. bed & breakfast niet is toegestaan in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
 - 2. de omvang van de bed & breakfast niet meer mag bedragen dan 2 kamers en 6 slaappleaatsen;
 - 3. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast, tot een maximum van 50 m²;
 - 4. een zelfstandige wooneenheid niet is toegestaan;
 - 5. een verblijfsregister aanwezig dient te zijn;
- k. nevenactiviteiten, met de nadere functie welke is weergegeven in de navolgende tabel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit':

Adres	Nevenactiviteit
Nieuwe Steeg 85	Veehandelsbedrijf
Spijkse kweldijk 39	Veehandelsbedrijf
Spijkse kweldijk 66	minicamping

- l. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is een parkeerterrein toegestaan;
- m. behoud van de architectuurhistorische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde van het peilhuis, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- n. kleinschalig kamperen, met dien verstande dat:
 - 1. kleinschalig kamperen uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak en op een afstand van 50 m daarbuiten;
 - 2. het aantal kampeermiddelen niet meer dan 15 mag bedragen;
 - 3. kleinschalig kamperen uitsluitend is toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- o. kampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein', met dien verstande dat het gezamenlijke aantal kampeerplaatsen op het kampeerterrein behorende bij het perceel aan de Waaldijk 56 niet meer mag bedragen dan 25;
- p. de functies als bedoeld in lid [20.1](#) voorzover de gronden zijn gelegen binnen 20 m van de bestemming '[Water](#)';

met daaraan ondergeschikt:

- q. voorzieningen van openbaar nut;
- r. extensieve dagrecreatie;
- s. infrastructurele voorzieningen;
- t. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- u. waterlopen en waterpartijen;
- v. natuurvriendelijke oevers;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, behoudens het bepaalde in [4.2.2](#) sub c;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - solitair agrarisch gebouw' uitsluitend de bestaande bebouwing toegestaan;

- d. in afwijking van het bepaalde in sub a is de bestaande bebouwing welke buiten het bouwvlak is gebouwd toegestaan, met dien verstande dat de bestaande bebouwing op een legale wijze tot stand is gekomen.

4.2.2 Gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 6 m;
- b. de bouwhoogte binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen zijn buiten het bouwvlak toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de maximale oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak bedraagt 20% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
 - 2. de minimale afstand tot de erfgrans bedraagt 3 meter;
 - 3. de maximale bouwhoogte bedraagt 4 meter, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwvlak als bedoeld in sub b minder bedraagt dan 4 meter, de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan deze hoogte.

4.2.3 Teeltondersteunende voorzieningen

Voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen geldt de volgende regel:

- a. uitsluitend hagelnetten en schaduwnetten zijn toegestaan.

4.2.4 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- c. de minimale afstand tot zijdelingse perceelgrens bedraagt 3 meter;
- d. de maximale inhoud bedraagt 750 m³, tenzij anders is aangegeven.

4.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 5 meter;
- c. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt 50 m²;
- d. de minimale afstand tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 3 meter.

4.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van voedersilo's binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 15 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. voor de bouw van een paardenbak gelden de volgende regels:
 - 1. per bouwvlak is maximaal 1 paardenbak toegestaan;
 - 2. de paardenbak mag zowel binnen als buiten het bouwvlak gerealiseerd worden, mits:
 - afstand tot het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 40 m;
 - de afstand tot het bouwvlak van derden niet minder mag bedragen dan 30 m;
 - 3. de paardenbak is uitsluitend toegestaan ten behoeve van hobbymatig gebruik, tenzij de gronden zijn gelegen ter plaats van de aanduiding 'paardenhouderij';
 - 4. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m²;
 - 5. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. sublid [4.2.1](#) sub a ten behoeve van het veranderen van de vorm van het bouwvlak, met dien verstande dat:
 - 1. het bouwvlak niet mag worden vergroot;
 - 2. aangetoond is dat het vervormen van het bouwvlak noodzakelijk is in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering, met dien verstande dat de noodzaak van de uitbreiding voor de doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond door middel van een advies van een agrarische deskundige;
 - 3. alle bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak gesitueerd dient te blijven;
 - 4. het verschuiven van de grens van het bouwvlak niet tot gevolg mag hebben dat voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning kan worden gebouwd;
 - 5. omliggende waarden door de vervorming van het bouwvlak niet onevenredig worden aangetast, waartoe in ieder geval onderzoek dient

plaats te vinden naar flora en fauna, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden stedenbouwkundige waarden en landschappelijke waarden;

- 6. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waartoe in ieder geval dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de normen inzake geur, geluid en luchtkwaliteit;
- 7. de vervorming niet leidt tot nadelige gevolgen voor de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid en in de parkeerbehoefte wordt voorzien.
- b. sublid [4.2.2](#) sub a ten behoeve van het verhogen van de goothoogte, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte niet meer bedraagt dan 10 m;
 - 2. aangetoond is dat de verhoging van de goothoogte noodzakelijk is in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
 - 3. omliggende waarden door de verhoging van de goothoogte niet onevenredig worden aangetast, waartoe in ieder geval onderzoek dient plaats te vinden naar stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;
- c. sublid [4.2.2](#) sub b ten behoeve van het verhogen van de bouwhoogte, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 13 m;
 - 2. aangetoond is dat de verhoging van de bouwhoogte noodzakelijk is in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
 - 3. omliggende waarden door de verhoging van de bouwhoogte niet onevenredig worden aangetast, waartoe in ieder geval onderzoek dient plaats te vinden naar stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;
- d. sublid [4.2.5](#) sub c ten behoeve van het tijdelijk uitbreiden van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning ten behoeve van het uitoefenen van mantelzorg, met dien verstande dat:
 - 1. er aantoonbaar behoefte bestaat aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden, in welk kader een indicatie voor mantelzorg aanwezig is;
 - 2. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² mag bedragen;
 - 3. de inhoud van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 200 m³ mag bedragen;
 - 4. de vrijstaande of aangebouwde bijbehorende bouwwerken constructief en functioneel ondergeschikt zijn aan de bedrijfswoning;
 - 5. het vrijstaande bijbehorende bouwwerk achter de achtergevel en het verlengde daarvan van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd;
 - 6. de afstand van de achtergevel van de bedrijfswoning tot de voorgevel van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk niet meer dan

15 m mag bedragen, tenzij de inrichting van het perceel het niet mogelijk maakt om het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen deze afstand te plaatsen;

- 7. parkeren op eigen terrein plaatsvindt en er geen tweede inrit aangelegd wordt;
- 8. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- 9. indien er sprake is van een tijdelijke woonunit dient deze te worden verwijderd indien de noodzaak voor mantelzorg is vervallen.
- e. sublid [4.2.6](#) sub d.2 ten behoeve van het verkleinen van de afstand van paardenbakken tot de bouwpercelen van derden, mits de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. seksinrichtingen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.
- d. het gebruik van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk voor het houden van dieren;
- e. het opslaan van goederen en het stallen van caravans;
- f. boomgaarden binnen een afstand van 50 m tot (bedrijfs)woningen, sport- en recreatievoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen, behoudens bestaande en vervanging van bestaande boomgaarden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Huisvesting seizoenarbeiders

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [4.1](#) ten behoeve van verlenen van huisvesting van seizoenarbeiders, met dien verstande dat:

- a. de huisvesting uitsluitend bedoeld is voor seizoenarbeiders die tijdelijk werkzaam zijn voor het betreffende agrarische bedrijf;
- b. het betreft wisselend gebruik, afhankelijk van de bedrijfsmatige noodzaak in de productiegebonden seizoenen;

- c. de aanwezige bedrijfsgebouwen voor dit doel mogen worden ingericht voor een overnachtingsaccommodatie, die niet geschikt is voor zelfstandige bewoning, en/of daarbij behorende voorzieningen;
- d. indien aangetoond wordt dat onvoldoende ruimte aanwezig is binnen de aanwezige bedrijfsgebouwen deze voor dit doel ook mogen worden uitgebreid, waarbij sublid [4.2.2](#) van overeenkomstige toepassing is;
- e. indien mogelijkheden voor de in sub c genoemde overnachtingsaccommodatie redelijkerwijs ontbreken, in plaats daarvan in de periode van 1 mei tot 1 oktober, binnen het bouwvlak tijdelijke mobiele woonunits mogen worden geplaatst, mits wordt voorzien in een doeltreffende landschappelijke inpassing;
- f. aangetoond wordt dat de omvang van de overnachtingsaccommodatie en/of het aantal te realiseren woonunits is afgestemd op de behoefte aan tijdelijke arbeidskrachten;
- g. van de in sub e genoemde periode kan worden afgeweken indien aangetoond wordt dat de aard van de agrarische bedrijfsvoering noodzaakt tot de huisvesting van seizoensarbeiders buiten de genoemde periode;
- h. de afstand tot boomgaarden ten minste 50 m dient te bedragen.

4.5.2 Boomgaarden

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [4.4](#) sub f voor het aanbrengen van boomgaarden binnen een afstand van 50 m tot (bedrijfs)woningen, sport- en recreatievoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen, indien geen chemische bestrijdingsmiddelen worden gebruikt dan wel er zodanige voorzieningen worden getroffen dat zich geen chemische bestrijdingsmiddelen buiten de boomgaard c.q. het betreffende bouwperceel kunnen verspreiden.

4.5.3 Nevenactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [4.1](#) sub k ten behoeve van het toestaan van nevenactiviteiten op gronden welke niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit' of ten behoeve van het uitoefenen van andere nevenactiviteiten dan zijn opgenomen in sub k, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend activiteiten zijn toegestaan welke zijn opgenomen in [Bijlage 3 Nevenactiviteiten](#);
- b. niet meer dan 25% van de oppervlakte van de aanwezige gebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van nevenactiviteiten, tot een maximum van 350 m², met dien verstande dat voor horeca niet meer dan 250 m² van de oppervlakte van gebouwen mag worden gebruikt;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen en natuur- en landschapswaarden van de naburige percelen en gronden;

- d. nevenactiviteiten niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ehs - natuur';
- e. de afstand tot boomgaarden ten minste 50 m dient te bedragen;
- f. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking.

4.5.4 Kleinschalig kamperen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid [4.1](#) sub n ten behoeve van het vergroten van het aantal kampeermiddelen ten behoeve van het kleinschalig kamperen, met dien verstande dat:

- a. het aantal kampeermiddelen niet meer bedraagt dan 25;
- b. kleinschalig kamperen enkel is toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- c. kleinschalig kamperen uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak en op een afstand van 50 m daarbuiten;
- d. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing door middel van een erfinrichtingsplan;
- e. kleinschalig kamperen geen belemmering oplevert voor de omliggende functies.

4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden', niet zijnde de gronden ter plaatse van de aanduiding 'openheid', en zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 - 2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 - 3. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
 - 4. het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen;
 - 5. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
 - 6. het verwijderen van onverharde wegen of paden;

- 7. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.
- b. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden', ter plaatse van de aanduiding 'openheid', en zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
 - 2. het aanleggen van landschapselementen;
- c. Het verbod als bedoeld in sub a en b is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - 1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- d. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a en b mag alleen worden verleend indien:
 - 1. door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen;
 - 2. de watersystemen en de waterkwaliteit alsmede de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden niet worden aangetast.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Vergroten van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak voor grondgebonden agrarische bedrijven na vergroting niet meer mag bedragen dan 2 ha, met dien verstande dat indien het bouwvlak tevens is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' de oppervlakte van het bouwvlak en de omvang van de intensieve veehouderij niet vergroot mag worden ten behoeve van de intensieve veehouderij;

- b. de oppervlakte van het bouwvlak van gebruikgerichte paardenhouderijen ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', en glastuinbouwbedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' na vergroting niet meer mag bedragen dan 1,5 ha;
- c. aangetoond is dat de vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak noodzakelijk is in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- d. omliggende waarden door de vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak niet onevenredig worden aangetast, waartoe in ieder geval onderzoek dient plaats te vinden naar flora en fauna, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden stedenbouwkundige waarden en landschappelijke waarden;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waartoe in ieder geval dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de normen inzake geur, geluid en luchtkwaliteit;
- f. de vergroting niet leidt tot nadelige gevolgen voor de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid en in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

4.7.2 Tweede bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het toestaan van een tweede bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- a. aangetoond is dat sprake is van een noodzakelijk en intensief toezicht gedurende 24 uur per dag dat slechts door twee volwaardige arbeidskrachten kan worden verricht en dat het bedrijf duurzame werkgelegenheid biedt aan twee volwaardige arbeidskrachten;
- b. de afstand tot de eerste bedrijfswoning niet meer dan 20 m mag bedragen, tenzij uit het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige blijkt dat een afstand van niet meer dan 20 m stedenbouwkundig onaanvaardbaar is;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- d. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- e. de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m;
- f. de afstand van de woning tot de as van de aanliggende weg stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- g. voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;
- h. de afstand tot boomgaarden ten minste 50 m dient te bedragen;
- i. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
 - 1. de milieusituatie;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 4. het landschaps- en bebouwingsbeeld.

4.7.3 Splitsen van een bestaande woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het splitsen van een bestaande bedrijfswoning in twee zelfstandige woningen, mits:

- a. de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- b. omliggende (agrarische) bedrijvigheid door de woningsplitsing niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd;
- c. uit onderzoek is gebleken dat sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur;
- d. uit akoestisch onderzoek is gebleken dat kan worden voldaan aan het gestelde bij of krachtens de Wet geluidhinder ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevel van de gesplitste woningen;
- e. uit milieukundig en cultuurhistorisch bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- f. er niet eerder woningsplitsing heeft plaatsgevonden.

[Artikel 30 Waarde - Archeologische verwachting 3](#)

Plan: Buitengebied 2012

Status: vastgesteld

Plantype: bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.0733.BpBuitengebied-VA01

- [Toelichting](#)
- [Bijlagen bij de toelichting](#)
- [Regels](#)

- [Begin](#)
- [Vorige](#)
- [Volgende](#)
- [Omhoog](#)

Artikel 30 Waarde - Archeologische verwachting 3

- [30.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [30.2 Bouwregels](#)
- [30.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [30.4 Nadere eisen](#)
- [30.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden](#)
- [30.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van (te verwachten) archeologische waarden.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het verenigbaar is met het belang van de bescherming van archeologische waarden.

30.2.2 Verbod bouwen ten behoeve van andere bestemming

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

30.2.3 Bouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, tenzij:

- a. het werkzaamheden in de bodem betreft, als gevolg van het oprichten van bouwwerken, tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- c. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- d. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht;
- e. het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 500 m².

30.3 Afwijken van de bouwregels

30.3.1 Afwijken bouwen ten behoeve van andere bestemming

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [30.2.2](#) en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, indien de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan een omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

30.3.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in [30.3.1](#) wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft

overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

- b. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in [30.3.1](#) wint het schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

30.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

30.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

30.5.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 meter;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;

- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakte- verhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

30.5.2 Verbod niet van toepassing

Het verbod als bedoeld in [30.5.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 500 m²;
- d. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- e. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- g. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in [30.3](#).

30.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [30.5.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig

(kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

30.5.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in [30.5.1](#) wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

30.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

[Artikel 31 Waarde - Archeologische verwachting 4](#)

Plan: Buitengebied 2012

Status: vastgesteld

Plantype: bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.0733.BpBuitengebied-VA01

- [Toelichting](#)
- [Bijlagen bij de toelichting](#)
- [Regels](#)

- [Begin](#)
- [Vorige](#)
- [Volgende](#)
- [Omhoog](#)

Artikel 31 Waarde - Archeologische verwachting 4

- [31.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [31.2 Bouwregels](#)
- [31.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [31.4 Nadere eisen](#)
- [31.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden](#)
- [31.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het verenigbaar is met het belang van de bescherming van archeologische waarden.

31.2.2 Verbod bouwen ten behoeve van andere bestemming

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

31.2.3 Bouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, tenzij:

- a. het werkzaamheden in de bodem betreft, als gevolg van het oprichten van bouwwerken, tot een diepte van 100 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- c. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- d. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht;
- e. het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 5000 m².

31.3 Afwijken van de bouwregels

31.3.1 Afwijken bouwen ten behoeve van andere bestemming

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [31.2.2](#) en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, indien de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan een omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

31.3.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in [31.3.1](#) wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft

overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

- b. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in [31.3.1](#) wint het schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

31.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

31.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

31.5.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 meter;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;

- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakte- verhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

31.5.2 Verbod niet van toepassing

Het verbod als bedoeld in [31.5.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 100 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 5000 m²;
- d. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- e. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- g. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in [31.3](#).

31.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [31.5.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig

(kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

31.5.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in [31.5.1](#) wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

31.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.