



# OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



## TE KOOP

**BLOOT EIGENDOM VAN  
09.21.20 HA LANDBOUWGROND  
ZUIDENDIJK IN DORDRECHT**

**Kenmerk**  
60353511

**Overwater**  
**Rentmeesterskantoor BV**  
Kerkstraat 54  
3291 AM Strijen

078-6749494  
info@ovtr.nl

**OVTR.NL**



**Overwater Rentmeesterskantoor biedt namens de eigenaar te koop aan het bloot eigendom van het hierna omschreven perceel grond ter grootte van 09.21.20 ha, gelegen aan de Zuidendijk in Dordrecht.**

#### **OMSCHRIJVING**

Het perceel is gelegen in het buitengebied van Dordrecht. In de omgeving zijn vergelijkbare percelen landbouwgrond gelegen. Het perceel grenst aan en is ontsloten naar de Zuidendijk en de Zeedijk.

Het perceel is gelegen in de Dordtse Biesbosch op het Eiland van Dordrecht.

De Dordtse Biesbosch is een open polder gelegen ten zuiden van de stad Dordrecht, waar natuur, landbouw en recreatie elkaar versterken.



## HET PERCEEL

De navolgende hoofdkenmerken zijn van toepassing.

oppervlakte	09.21.20 ha
kadastraal bekend	gemeente Dordrecht, sectie Y, nummer 621
ligging	in de Alloijzen- of Bovenpolder tussen de Zuidendijk en de Zeedijk, in een agrarisch gebied.
gebruik	bouwland
ontsluiting	Goed, via twee dammen. Een dam naar de Zuidendijk, middels een erfdienstbaarheid en een dam naar de Zeedijk, via een fietspad/weg.
grondsoort	zware zavel en lichte klei
kwaliteit	goed
kavelvorm	goed
ontwatering	goed, via drainage en sloten
herinrichtingsrente	niet van toepassing
voorzieningen	zoet water voor beregening
ziekten en/of plagen	niet bekend
bijzonderheden	kwalitatief goed perceel landbouwgrond

## KADASTRALE INFORMATIE

Het perceel is kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Dubbeldam	Y	621	09.21.20 ha
		totaal groot	09.21.20 ha

*Bijlage 1: kadastraal uittreksel en GIS-kaarten (topografische kaart en luchtfoto)*

## GEBRUIK

Het huidige gebruik van het perceel is akkerbouwland.

Het bouwplan van de afgelopen vijf jaren is<sup>1</sup>:

	2023	2022	2021	2020	2019
Perceel 621	Tarwe	Aardappelen	Tarwe	Uien	Tarwe

<sup>1</sup> Bron: Boer & Bunder



## **HERINRICHTINGSRENTE/WATERSCHAPSLASTEN**

Het aangeboden perceel is niet belast met herinrichtingsrente.

De jaarlijkse waterschapslasten in 2023 bedragen € 91,02 per ha. Deze lasten zijn voor rekening van de erfpachter.

## **ZAKELIJKE RECHTEN**

Het perceel is 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 het perceel.

Voor het ontsluiten van het perceel naar de Zuidendijk is ten behoeve van het onderhavige perceel een erfdienstbaarheid gevestigd.



## KWALITEIT

De grond is van een landbouwkundig goede kwaliteit en aan te merken als lichte klei.  
Bestaande uit zware zavel (Mn25A), profielverloop 5 en lichte klei (Mn35A), profielverloop 5.<sup>2</sup>

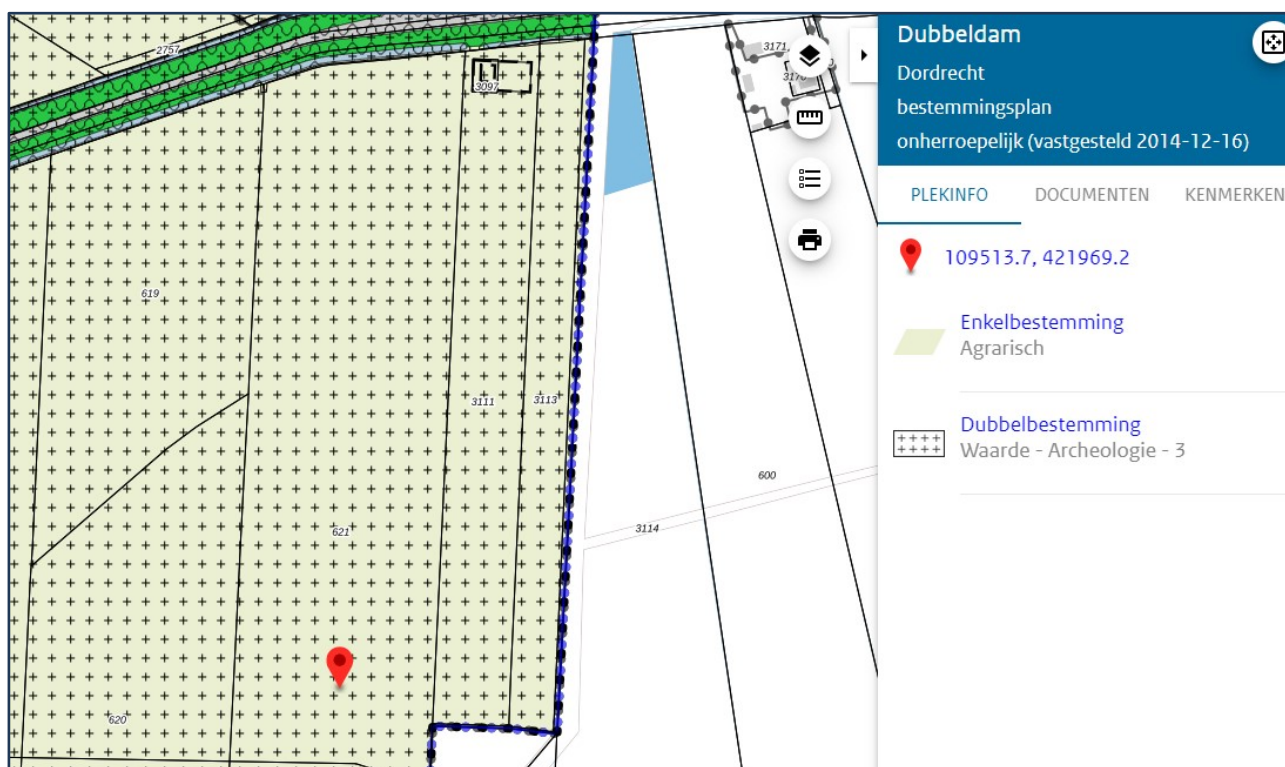
Het aangeboden perceel is goed ontwaterd door middel van drainage en daardoor geschikt voor diverse akkerbouwmatige teelten.

*Bijlage 2: overzichtskaart van de bodemsoort*

## BESTEMMING

Voor het aangeboden perceel vigeert het bestemmingsplan Dubbeldam, vastgesteld door de raad op 16 december 2014.<sup>3</sup>

In dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie -2' en 'Waarde – Archeologie -3'.



*Bijlage 3: uittreksel van de bestemmingsplanvoorwaarden*

## TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Volgens de Omgevingsvisie 1.0 van gemeente Dordrecht, die is vastgesteld op 28 april 2021, zijn er geen nieuwe planologische ontwikkelingen te verwachten.

<sup>2</sup> Bron: STIBOKA

<sup>3</sup> Bron: Ruimtelijke Plannen



## **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 het aangeboden perceel.

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.

## **PRODUCTIERECHTEN**

Met de verkoop van het bloot eigendom van het aangeboden perceel gaan geen productierechten, aanspraken op subsidies of financiële betalingen voortvloeiend uit het GLB over op koper.

## **ERFPACHT**

Verkoper biedt het bloot eigendom van dit perceel te koop aan, waarbij verkoper het recht van erfpacht voorbehoud van deze grond. De erfpachter is agrarische onderneming, waar een zoon het bedrijf zal opvolgen. De agrarische onderneming is een akkerbouwbedrijf en heeft circa 120 ha in exploitatie.

Voor de erfpachtovereenkomst die wordt gesloten tussen koper/eigenaar en verkoper/erfpachter gelden de navolgende voorwaarden:

- a. De erfpachtperiode wordt aangegaan voor circa 30 jaar, eindigend 31 december 2053.
- b. De aanvangscanon is € 1.100,00 per ha per jaar.
- c. De canon wordt per 3 jaar geïndexeerd, voor 50% op basis van de wijziging van de pachtprizen in het zuidwestelijk akkerbouwgebied gedurende de afgelopen 3 jaar en voor 50% op basis van het consumentenprijsindexcijfer 'alle huishoudens' over de afgelopen 3 jaar.
- d. De eerste indexatie van de canon is per 1 januari 2027.
- e. De canon wordt tussentijds herzien en wel per 1 januari 2039. De canon wordt per 1 januari 2039 vastgesteld op 70% van de vrije agrarische waarde (WEVAB) van de grond en de canon op een percentage van deze vrije agrarische waarde zoals die alsdan voor vergelijkbare erfpachtuitgiften wordt gehanteerd.
- f. Aan het einde van de erfpachtovereenkomst heeft de erfpachter een terugkooprecht van de grond, waarbij de koopsom 100% van de dan geldende agrarische waarde (WEVAB) is.
- g. Als uiterlijk op 31 december 2052 blijkt dat het perceel (of een deel) een andere dan agrarische bestemming heeft/verkrijgt voor het einde van de erfpachtovereenkomst is het terugkooprecht onder f. niet van toepassing. Wel heeft de erfpachter dan recht op de helft van de meerwaarde met een minimum gelijk aan de dan geldende agrarische waarde. De meerwaarde is het positieve verschil van de marktwaarde minus de agrarische waarde op dat moment.
- h. Het jachtrecht is voorbehouden aan de erfpachter.
- i. De erfpacht wordt notarieel gevestigd omstreeks 1 december 2023.



## ALGEMEEN

Aanvaarding	1 december 2023
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs	€ 55.000,00 per ha kosten koper

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Arno Huysmans, mobiel: 06-13893841 of e-mail: [ahuysmans@ovtr.nl](mailto:ahuysmans@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 opgaaf 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

**KADASTRAAL UITTREKSEL  
EN GIS-KAARTEN  
(TOPOGRAFISCHE KAART EN  
LUCHTFOTO)**





BETREFT

Dordrecht Y 621

UW REFERENTIE

60000075

GELEVERD OP

15-08-2023 - 10:40

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11159099867

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

14-08-2023 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

14-08-2023 - 14:59

BLAD

1 van 1

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Dordrecht Y 621](#)

Kadastrale objectidentificatie: 016020062170000

Kadastrale grootte 92.120 m<sup>2</sup>

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 109514 - 422078

Omschrijving Terrein (akkerbouw)

Koopsom 

Koopjaar 2013

### AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend

### RECHTEN

#### 1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 63765/154](#)

Ingeschreven op 27-12-2013 om 14:53

Naam gerechtigde 

Adres   


Statutaire zetel 

KvK-nummer  (Bron: Handelsregister)

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




Kenmerk: 60353511|G05|sbe

oktober 2023

Schaal: 1:20.000

Te verkopen bloot eigendom van perceel kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie Y, nummer 621, groot 09.21.20 ha.

### Legenda

 Te verkopen bloot eigendom, groot 09.21.20 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.



Kenmerk: 60353511|G04|sbe


oktober 2023

Schaal: 1:5.000

Te verkopen bloot eigendom van perceel kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie Y, nummer 621, groot 09.21.20 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.

## Legenda

 Te verkopen bloot eigendom, groot 09.21.20 ha



# OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



## BIJLAGE 2


**OVERZICHTSKAART VAN  
DE BODEMSOORT**








Esri Nederland, beeldmateriaal.nl

### Legenda

 Te verkopen bloot eigendom, groot 09.21.20 ha

### OMSCHRIJVING

-  Kalkrijke poldervaaggronden; lichte klei, profielverloop 5
-  Kalkrijke poldervaaggronden; zware klei, profielverloop 5
-  Kalkrijke poldervaaggronden; zware zavel, profielverloop 5



Kenmerk: 60353511|G06|sbe

oktober 2023

Schaal: 1:7.500

Te verkopen bloot eigendom van perceel kadastraal bekend gemeente Dordrecht, sectie Y, nummer 621, groot 09.21.20 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**



## **Artikel 3 Agrarisch**

### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, te onderscheiden in:

- a. volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. glastuinbouwbedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- c. dienstwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- d. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen, water, parkeervoorzieningen,

een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid [3.4](#)

### **3.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### **3.2.1 Bouwen algemeen**

Toegestaan zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **3.2.2 Gebouwen**

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat;
- c. de oppervlakte bedraagt ten hoogste het in de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak dat tot één bedrijf behoort. Wanneer geen bebouwingspercentage is ingeschreven mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- d. een dienstwoning als bedoeld in lid [3.1](#) onder c mag geen grotere inhoudsmaat hebben dan 800 m<sup>3</sup>;
- e. per dienstwoning is maximaal 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan met een bouwhoogte die niet meer mag bedragen dan 3 m.
- f. behoudens ter plaatse van de aanduiding (gt) is het oprichten of uitbreiden van kassen en het plaatsen van nieuw ondersteunend glas niet toegestaan.

#### **3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. bouwen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste voor:
  - erfafscheidingen 2 m
  - lichtmasten 9 m
  - vlaggenmasten 9 m



- antennemasten op/aan een gebouw (t.o.v. hoogte gebouw) 5 m
- overige antennemasten 12 m
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- lid [3.2.2](#) onder a voor het buiten de aanduiding 'bouwvlak' oprichten van bebouwing met een maximale bouwhoogte en oppervlakte van respectievelijk 3 m en 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat wordt aangetoond dat plaatsing binnen de aanduiding 'bouwvlak' uit een oogpunt van bedrijfsvoering niet doelmatig is;
- lid [3.2.3](#) onder a voor het buiten de aanduiding 'bouwvlak' oprichten van bebouwing met een maximale bouwhoogte en oppervlakte van respectievelijk 2 m en 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat wordt aangetoond dat plaatsing noodzakelijk is;

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- nevenactiviteiten zijn niet toegestaan;
- de uitoefening van activiteiten ten behoeve van de intensieve veehouderij en glastuinbouw zijn, voorzover niet bestaand, niet toegestaan.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### 3.5.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- lid [3.1](#) voor de vestiging van niet volwaardige agrarische bedrijven, uitgezonderd intensieve veehouderij-activiteiten en glastuinbouw;
- lid [3.4](#) onder a voor de uitoefening van nevenactiviteiten.

#### 3.5.2 Voorwaarden afwijking

- De omgevingsvergunning als bedoeld in lid [3.5.1](#) onder a. wordt uitsluitend verleend indien genoegzaam wordt aangetoond dat de betreffende grond en bebouwing niet langer ten behoeve van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf kan worden gebruikt.
- De omgevingsvergunning bedoeld in lid [3.5.1](#) onder b. wordt uitsluitend verleend indien de nevenactiviteit of combinatie van nevenactiviteiten:
  1. een ondergeschikt onderdeel van een volwaardig agrarisch bedrijf vormt;
  2. binnen het bouwvlak zelf plaatsvindt;
  3. geen belemmeringen voor andere agrarische bedrijven veroorzaakt;
  4. niet leidt tot een onevenredige belasting van de wegen in het plangebied;
  5. de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteit niet onevenredig aantast.

### **3.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening :

a. de gronden met de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-1' bij het beëindigen van de glastuinbouw ter plaatse wijzigen in 'Gemengd', als bedoeld in artikel 2 van deze regels onder voorwaarden dat:

1. niet meer dan 60 % mag worden bebouwd;
2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m;
3. op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
4. de ontsluiting vindt plaats via de Hastingsweg;

5. voldaan wordt aan de normen met betrekking tot externe veiligheid waarbij ook de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit wordt betrokken. Indien een voorziening wordt gerealiseerd binnen het invloedsgebied van een risicobron, zal de Veiligheidsregio om advies worden gevraagd.

## **Artikel 21 Waarde - Archeologie - 2**

### **21.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

### **21.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 21.2.1 Algemeen

- a. bouwen ten behoeve van de in lid 21.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 28 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

#### 21.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van lid 21.2.1 onder b. mag worden gebouwd voor andere op deze gronden geldende bestemming(en), mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels van de desbetreffende bestemming;
- b. de bouwwerken en de fundering niet dieper liggen dan 70 cm beneden het maaiveld;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de heipalenplan -inclusief grondverdringing- niet meer dan 5% van het te bebouwen oppervlak bedraagt.

### **21.3 Afwijken bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 21.2.1 en 21.2.2 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. een omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft blijkens archeologisch onderzoek aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  2. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veilig gesteld;
  3. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet

geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld regels te verbinden gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige.
  - c. voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

## **21.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden**

### **21.4.1 Vergunning**

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

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waaronder ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, en aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- b. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijders;
- c. het verlagen van het waterpeil.

### **21.4.2 Uitzondering**

Het verbod in lid 21.4.1 geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden als bedoeld onder a. tot een diepte van minder dan 70 cm beneden het maaiveld en tot een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
- c. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- d. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundige archeoloog;
- e. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in artikel 22.2.2 of 22.3 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

### **21.4.3 Voorwaarden**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 21.4.1 wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of

kunnen worden verkleind.

#### **21.4.4 Advies**

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid [21.4.1](#) wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

## **Artikel 22 Waarde - Archeologie - 3**

### **22.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Archeologie- 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

### **22.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 22.2.1 Algemeen

- a. bouwen ten behoeve van de in lid 22.1 bedoelde bestemming is niet toegestaan;
- b. de krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen en de met omgevingsvergunning ingevolge de artikelen 28 toelaatbare bouwwerken zijn niet toegestaan.

#### 22.2.2 Uitzonderingsregel

In afwijking van lid 22.2.1 onder b. mag worden gebouwd voor andere op deze gronden geldende bestemming(en), mits:

- a. wordt gebouwd in overeenstemming met de bouwregels van de desbetreffende bestemming;
- b. de bouwwerken en de fundering niet dieper liggen dan 100 cm beneden het maaiveld;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de heipalenplan -inclusief grondverdringing- niet meer dan 5% van het te bebouwen oppervlak bedraagt.

### **22.3 Afwijken bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van lid 22.2.1 en 22.2.1 met inachtneming van de volgende regels:

- a. de archeologische waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. een omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld zal in ieder geval worden verleend indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft blijkens archeologisch onderzoek aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  2. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft een rapport overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate worden veilig gesteld;
  3. de betrokken archeologische waarden worden door de bouwactiviteiten niet

geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld regels te verbinden gericht op:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige.
  - c. voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als in dit lid bedoeld wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.

## **22.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden**

### **22.4.1 Vergunning**

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

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waaronder ook worden gerekend het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, en aanleggen, vergraven of verruimen van sloten, vijvers en andere waterpartijen;
- b. het rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijders;
- c. het verlagen van het waterpeil.

### **22.4.2 Uitzondering**

Het verbod in lid [22.4.1](#) geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden als bedoeld onder a. tot een diepte van minder dan 100 cm beneden het maaiveld en tot een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>;
- c. het vervangen van bestaande riolering en andere ondergrondse kabels en leidingen, indien de afmetingen en horizontale en verticale ligging van de leidingen niet veranderen;
- d. het verrichten van archeologisch onderzoek door een deskundige archeoloog;
- e. het verrichten van werken en werkzaamheden waarvoor met inachtneming van het bepaalde in artikel [22.2.2](#) of [22.3](#) een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend.

### **22.4.3 Voorwaarden**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [22.4.1](#) wordt alleen verleend indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of

kunnen worden verkleind.

#### **22.4.4 Advies**

Voordat over het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid [22.4.1](#) wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige.