



Te koop perceel cultuurgrond aan de Rijksstraatweg te Loenen aan de Vecht



kendes.nl

Te koop aangeboden een perceel cultuurgrond, in gebruik als grasland, gelegen tegen de dorpskern van Loenen aan de Vecht aan de Rijksstraatweg.

Kendes Rentmeesters
Veenendaal BV

Wiltonstraat 38
Postbus 314
3900 AH Veenendaal

T 0318 582150
E info@kendes.nl

KVK 66632838
BTW NL856639096B01
IBAN NL84RABO 0313690723

Op alle dienstverlening is van toepassing de Regeling voor Rentmeesters 2020 van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters welke op verzoek wordt toegezonden.





Het perceel, kadastraal bekend als gemeente Loenen, sectie B, nummer 1867 is in gebruik als grasland. Het perceel heeft een oppervlakte van 1.15.85 hectare en is middels 2 uitritten ontsloten op de Rijksweg te Loenen aan de Vecht.

Het perceel is geliberaliseerd verpacht t/m 31 december 2025 (eindige pacht), de pacht prijs bedraagt € 830,40,-- per jaar.

Het bodemprofiel van het perceel betreft een kalkloze poldervaaggrond; zware zavel, lichte klei en gedeeltelijk zware klei.

De grondwatertrap betreft VI en gedeeltelijk III. Bij grondwatertrap VI is de gemiddelde hoogste grondwaterstand 40 – 80 cm t.o.v. het maaiveld is en de gemiddelde laagste grondwaterstand is > 120 cm. Bij grondwatertrap III is de gemiddelde hoogste grondwaterstand < 40 cm t.o.v. het maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 80 - 120 cm.

Het perceel kent enige hoogteverschillen, het oostelijke gedeelte is het hoogste gelegen en het westelijke gedeelte is het laagst gelegen. Ontwatering geschiedt via afstroming in westelijke richting in oppervlakte wateren.

Op het perceel zijn zakelijke rechten gevestigd, ten gunste van Stedin Netbeheer B.V. en Gemeente Stichtse Vecht. Er zijn geen publiekrechtelijke beperkingen bekend. Het perceel is niet gelegen in een Natura 2000 of NNN gebied (bijlage 1).

Het perceel bevindt zich in het bestemmingsplan "Landelijk gebied Noord", vastgesteld op 3 december 2015. Het perceel bezit de enkelbestemming Agrarisch met waarden, dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 4 en Waarde – Cultuurhistorie 1. Voor uitgebreide bestemmingsomschrijving (bijlage 2).

Voor het gebied is door de gemeente de omgevingsvisie Stichtse Vecht vastgesteld. In deze omgevingsvisie wordt beschreven, wat voor gemeente de gemeente Stichtse Vecht in 2040 wil zijn. In deze omgevingsvisie is het perceel gelegen in deelgebied "de langzame Vecht", dit gebied kenmerkt zich door een afwisseling van beschermde dorpsgezichten, buitenplaatsen, landhuizen, kastelen, boerderijen en rivieren. De visie van de gemeente op de "Langzame Vecht" luidt; "Het karakter van de Langzame Vecht willen we zoveel mogelijk behouden".



Deze brochure is uitsluitend bedoeld om potentiële kopers te informeren. Dit ontslaat potentiële kopers echter niet van de verplichting zelf onderzoek te doen. Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

Kendes Rentmeesters
Veenendaal BV

Wiltonstraat 38
Postbus 314
3900 AH Veenendaal

T 0318 582150
E info@kendes.nl

KVK 66632838
BTW NL856639096B01
IBAN NL84RABO 0313690723

Op alle dienstverlening is van toepassing de Regeling voor Rentmeesters 2020 van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters welke op verzoek wordt toegezonden.





Verkoopprocedure

Algemeen

- Gemeente Loenen, sectie B, nummer 1867.
- De te verkopen onroerende zaak betreft een perceel cultuurgrond, gelegen in de gemeente Loenen. Het perceel is gelegen aan de Rijksstraatweg, aan de rand van de kern van Loenen aan de Vecht.
- De cultuurgrond wordt aangeboden, vrij van pacht, huur en gebruik.
- Bij de kavel behoren geen productierechten.
- De totale oppervlakte van de kavel bedraagt 1.15.85 hectare.
- De gestelde richtprijs voor het gehele perceel kadastraal bekend als Loenen, sectie B, nummer 1867 is € 173.775,-- zijnde € 15,-- per m².
- Verkoop van de cultuurgrond vindt bij voorkeur plaats aan een enkele bidder, in een enkele transactie.
- Het is toegestaan om, in combinatie met anderen, een bod op het geheel uit te brengen.

Procedure

De biedingsprocedure is onderverdeeld in drie fasen:

1. Biedingsfase
In deze fase kunnen alle geïnteresseerden hun bod kenbaar maken aan de rentmeester.
2. Selectiefase
In deze fase selecteert de verkoper uit de gedane biedingen, één of meerdere partijen, welke een periode krijgen voor het verkrijgen van een definitieve financiering ter uitvoering van het onder fase 1 gedane bod.
3. Gunningsfase
In de laatste fase selecteert de verkoper uit de geselecteerden één of meerdere kopers waaraan de landbouwgrond wordt gegund.

De fasen worden hierna verder toegelicht.



Biedingsfase

Biedingsformulier:

Het biedingsformulier wordt gelijktijdig met deze brochure verstrekt en is te verkrijgen bij de rentmeester. Uitsluitend origineel verstrekte formulieren kunnen voor de bieding worden gebruikt.

Op het biedingsformulier wordt een bod voor het geheel weergegeven.

Verklaring:

Tezamen met het biedingsformulier dient de bieder een verklaring te geven op welke wijze de aankoop gefinancierd kan worden.

Biedingsformulier:

Het volledig ingevulde en ondertekende biedingsformulier dient uiterlijk op **18 juli 2025 voor 12.00 uur** in een gesloten enveloppe binnen te zijn bij Kendes Rentmeesters & Taxateurs, Wiltonstraat 38, 3905 AH Veenendaal, ter attentie van dhr. ing. H.M. Dorenbosch, onder vermelding van “aanbod cultuurgrond Loenen aan de Vecht” en de naam van degene die de enveloppe aanbiedt.

Selectiefase

Selectie bidders:

Uit de biedingen selecteert verkoper partijen. De geselecteerde partij(en) word(t)(en) verzocht om het gedane bod te bekrachtigen middels een bankgarantie, toezegging van een in Nederland gevestigde bank of financieringsinstelling of verklaring van financiële gegoedheid waaruit genoegzaam blijkt hoe de voorgestelde aankoop kan worden gefinancierd.

Nadere selectie van bidders geschiedt onder uitdrukkelijk voorbehoud van verkoper. Bidders worden uiterlijk **23 juli 2025** door de rentmeester telefonisch of schriftelijk in kennis gesteld van de selectie.

De bankgarantie of toezegging van financiële geldlening (indien van toepassing) dient door de geselecteerden uiterlijk op **26 augustus 2025 voor 12:00 uur** ingeleverd te worden bij Kendes Rentmeesters & Taxateurs, Wiltonstraat 38, 3905 KW Veenendaal of per e-mail gericht aan info@kendes.nl.



Gunningsfase

Gunning:

Gunning geschiedt onder uitdrukkelijk voorbehoud van verkoper. De geselecteerde bidders worden uiterlijk **23 juli 2025** telefonisch of schriftelijk in kennis gesteld van de uitslag van de gunning.

Ondertekening koopovereenkomst:

De koopovereenkomst komt tot stand door gunning. Ter schriftelijke vastlegging van de koop en verkoop zal de koopovereenkomst worden ondertekend. Ondertekening van de koopovereenkomst vindt plaats op een nader te bepalen datum en tijdstip, doch uiterlijk op 01 januari 2026. De koper ontvangt hiervoor een uitnodiging.

Juridische levering en betaling:

De levering van het gekochte, betaling en aanvaarding zal plaats vinden op een door verkoper en koper nader te bepalen datum en tijdstip, doch uiterlijk op 01 januari 2026, door middel van het passeren van een notariële akte van levering door een door koper nader te bepalen notaris.

Feitelijke levering:

Feitelijke levering vindt plaats in overleg met koper doch uiterlijk per 01 januari 2026.

Inschrijving:

Ter zake de verkoop bij inschrijving gelden de in deze brochure opgenomen inschrijvingsvoorwaarden alsmede de voorwaarden zoals opgenomen in de concept-koopovereenkomst.

Inschrijfvoorwaarden (I)

Biedingsformulier:

Met betrekking tot het biedingsformulier geldt het volgende:

1. Ingevuld dient te worden: naam, voornamen, adres, postcode, woonplaats en telefoonnummer van de bieder(s).
2. Indien de bieder een rechtspersoon is de statutaire naam, het volledige adres van de rechtspersoon, een gewaarmerkt uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel niet ouder dan 3 maanden, alsmede naam, voornamen, adres, postcode, woonplaats, telefoonnummer en kwaliteit van de bestuurder(s).
3. Het biedingsformulier dient te zijn voorzien van de eigenhandig geplaatste handtekening van de onder 1 bedoelde bieder, dan wel de onder 2 bedoelde bestuurder(s) of perso(o)n(en).
4. Indien meerdere (rechts-)personen gezamenlijk een bod uitbrengen geldt het onder 4 bepaalde voor een ieder van hen.
5. Het formulier dient volledig en naar waarheid te worden ingevuld.



Inschrijfvoorwaarden (II)

Het bod:

Elk bod dient onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud (met uitzondering van voorbehoud van financiering) te zijn. Een bod in strijd hiermee is ongeldig.

Het bod moet worden uitgedrukt in één bedrag voor het totale object. Het bedrag dient te worden uitgedrukt in Euro's. Een bod dat is uitgedrukt in relatie tot een ander bod, zodanig dat het bod gelijk is aan het andere bod vermeerderd met een bedrag, is ongeldig.

Een uitgebracht bod kan na de inlevering niet worden herzien.

Indien meerdere (rechts-)personen gezamenlijk een bod uitbrengen, dan is een ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de op hen krachtens de verkoop bij inschrijving rustende verplichtingen en voor de daaruit eventueel voortvloeiende koop.

Inschrijfvoorwaarden (III)

Elke bieder blijft aan zijn bod gebonden totdat:

- a. De bieder niet tot de geselecteerden in fase II behoort; of
- b. De verkoper gunt aan een ander; of
- c. Vaststaat dat niet wordt gegund; of
- e. De verkoop bij inschrijving wordt afgelast.

Bieden voor een ander:

De bieder is aan zijn bod gebonden ook als hij verklaart niet voor zichzelf te hebben geboden.

Gunning:

De biedingen worden geopend op **vrijdag 18 juli 2025 om 14.00 uur**.

Uiterlijk **23 juli 2025** zal de rentmeester, hetzij schriftelijk, hetzij telefonisch aan alle inschrijvers bekend maken of de verkoper de bieder heeft geselecteerd voor de tweede fase.



Disclaimer

De verkoper behoudt zich het recht voor om niet te gunnen.

De biedingsprocedure kan, zolang niet definitief is gegund, steeds en zonder opgaaf van redenen worden gewijzigd en/of afgelast, zonder enige aansprakelijkheid of andere verplichting van verkoper of de rentmeester

Verkoper heeft geen enkele verplichting, in welke fase van de biedingsprocedure dan ook, een bod te accepteren. Iedere partij zal haar eigen kosten en uitgaven in het kader van de biedingsprocedure voor haar eigen rekening nemen.



BIJLAGE 1



BETREFT

Loenen B 1867
UWREFERENTIE

CV 11368.003
GELEVERD OP

PRODUCTIEORDERNUMMER

11-06-2025 - 12:23
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

S11207318808
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

10-06-2025 - 14:59

10-06-2025 - 14:59

BLAD

1 van 3

Eigendomsinformatie 0

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Loenen B 1867](#)

Kadastrale objectidentificatie: 027150186770000

Kadastrale grootte 11.585 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 129711 - 468668

Omschrijving Terrein (grasland)

Ontstaan uit [Loenen B 1561](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom belast met zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1 en 1.2), Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.3) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.4)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 13455/117 Utrecht](#)

Ingeschreven op 30-03-2006 om 11:03

Afkomstig uit stuk [Hyp4 13043/18 Utrecht](#)

Ingeschreven op 13-10-2003 om 09:00

Aanvullend stuk [Hyp4 13464/115 Utrecht](#)

Ingeschreven op 13-04-2006 om 10:25

Is aanvulling op [Hyp4 13455/117 Utrecht](#)

Naam gerechtigde

Adres



BETREFT

Loenen B 1867

UWREFERENTIE

CV 11368.003

GELEVERD OP

PRODUCTIEORDERNUMMER

11-06-2025 - 12:23

S11207318808

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

10-06-2025 - 14:59

10-06-2025 - 14:59

BLAD

2 van 3

Geboortedatum -

Geboorteplaats -

Persoonsgegevens zijn onnuttig aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Zie akte(n)

1.1 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk [Hyp4 83377/43](#)

Fusie

Ingeschreven op 04-01-2022 om 14:04

Afkomstig uit stuk [Hyp4 68898/120](#)

Ingeschreven op 25-08-2016 om 09:00

Afkomstig uit stuk [Hyp4 3781/59 Utrecht](#)

Ingeschreven op 26-02-1979

Naam gerechtigde [STEDIN NETBEHEER B.V.](#)

Adres Blaak 8
3011 TA ROTTERDAM

Statutaire zetel ROTTERDAM

KvK-nummer 24289101 (Bron: Handelsregister)

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

1.2 Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht

Afkomstig uit stuk [Hyp4 83377/43](#)

Fusie

Ingeschreven op 04-01-2022 om 14:04

Afkomstig uit stuk [Hyp4 68898/120](#)

Ingeschreven op 25-08-2016 om 09:00

Afkomstig uit stuk [Hyp4 3781/59 Utrecht](#)

Ingeschreven op 26-02-1979

Naam gerechtigde [STEDIN NETBEHEER B.V.](#)

Adres Blaak 8
3011 TA ROTTERDAM

Statutaire zetel ROTTERDAM



BETREFT

Loenen B 1867
UWREFERENTIE

CV 11368.003
GELEVERD OP

PRODUCTIEORDERNUMMER

11-06-2025 - 12:23
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

S11207318808
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

10-06-2025 - 14:59

10-06-2025 - 14:59

BLAD

3van 3

KvK-nummer 24289101 (Bron: Handelsregister)

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

1.3 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Afkomstig uit stuk [Hyp4 83377/43](#)

Fusie

Ingeschreven op 04-01-2022 om 14:04

Afkomstig uit stuk [Hyp4 68898/120](#)

Ingeschreven op 25-08-2016 om 09:00

Afkomstig uit stuk [Hyp4 8932/42 Utrecht](#)

Ingeschreven op 15-03-1996

Naam gerechtigde [STEDIN NETBEHEER B.V.](#)

Adres Blaak 8
3011 TA ROTTERDAM

Statutaire zetel ROTTERDAM

KvK-nummer 24289101 (Bron: Handelsregister)

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

1.4 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk [Hyp4 59312/122](#)

Ingeschreven op 05-01-2011 om 09:00

Afkomstig uit stuk [Hyp4 59307n5](#)

Ingeschreven op 24-12-2010 om 09:00

Naam gerechtigde [Gemeente Stichtse Vecht](#)

Adres Endelhovenlaan 1
3601 GR MAARSSSEN

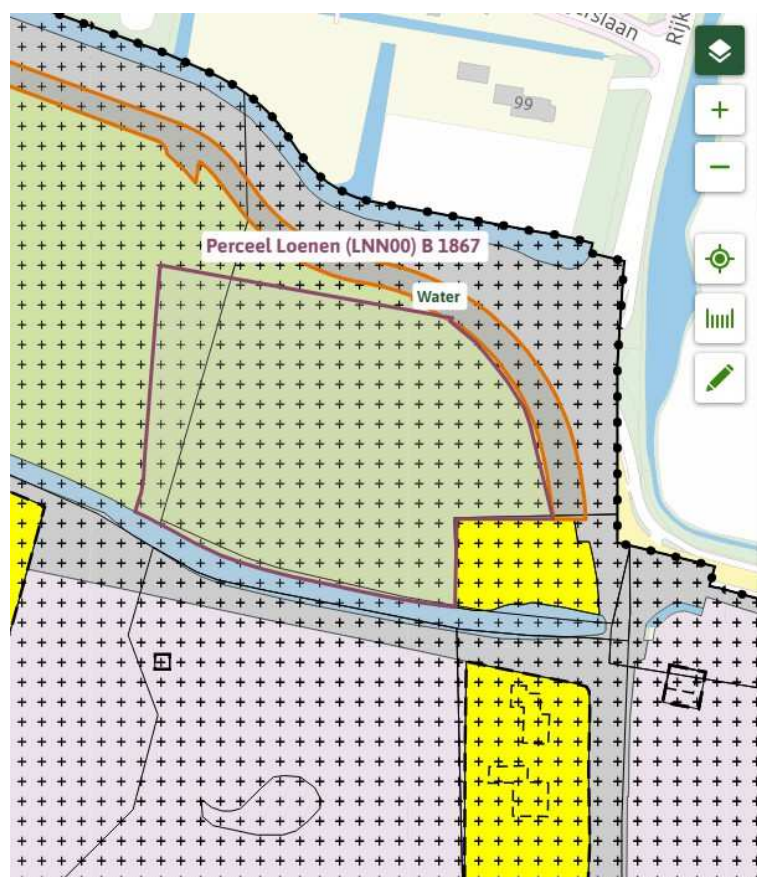
Statutaire zetel MAARSSSEN

KvK-nummer 51681897 (Bron: Handelsregister)

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



BIJLAGE 2



Landelijk gebied Noord

bestemmingsplan - Gemeente Stichtse Vecht

meer kenmerken ▾

vastgesteld 03-12-2015 - geheel in werking [Bereken](#)

Plekinfo [Bijlagen bij regels](#) [Gerelateerd](#) [Over](#)

Bestemmingsvlakken (7)

[Water](#)

[Agrarisch met waarden](#)

[Wonen](#)

[Waarde - Archeologie 4](#)

[Water](#)

[Waarde - Archeologie 5](#)

[Waarde - Cultuurhistorie 1](#)

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden veehouderijbedrijven;
 - b. intensieve veehouderij tot maximaal 1.000 m² per agrarisch bouwperceel, tenzij op de verbeelding een andere metrage staat aangegeven;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf': tevens een agrarisch loonbedrijf;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': tevens een intensieve veehouderij;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'paardenfokkerij': uitsluitend voor een paardenfokkerij annex paardenafrichtingsbedrijf en paardenhandel;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt' tevens voor fruitteelt. Hierbij zijn boog- en gaaskassen toegestaan;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' tevens voor een parkeerterrein;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' tevens voor opslag van agrarische producten en werktuigen en stalling van vee;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kleinschalig kamperen': maximaal 15 kampeermiddelen;
 - j. ter plaatse van de aanduiding 'recreatie': maximaal 3 recreatieappartementen;
 - k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenfuncties Groot Kantwijk' tevens voor evenementen, interne wedstrijden en trainen van paarden, met dien verstande dat:
 1. maximaal 2 evenementen per jaar zijn toegestaan;
 2. parkeren ten behoeve van evenementen en interne wedstrijden binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;
 3. de bebouwing die ten tijde van de tervisielegging aanwezig is mag niet worden uitgebreid;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' kantoren zijn toegestaan;
 5. ter plaatse van de aanduiding 'museum' een museum is toegestaan;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' opslag is toegestaan;
 7. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - tijdelijk verblijf' in totaal maximaal 9 slaapplekken tijdens het polopaardenseizoen gedurende de zomermaanden zijn toegestaan voor de groeps van de polopaarden.
 8. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – activiteitencentrum' een fotostudio is toegestaan.
 - l. maximaal één bedrijfswoning per bouwvlak dat een agrarisch bouwperceel vormt, tenzij op de verbeelding anders staat aangegeven: ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden': het aantal bedrijfswoningen zoals op de verbeelding staat aangegeven. Bij bedrijfsbeëindiging is het voortzetten van het wonen in de bedrijfswoning toegestaan, mits milieuhygiënisch inpasbaar;
 - m. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten': geen bedrijfswoning toegestaan;
 - n. ter plaatse van de aanduiding 'plattelandswoning': één plattelandswoning;
 - o. met behoud en versterking en herstel van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen zijnde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden.
 - p. groene en blauwe diensten als nevenfunctie;
 - q. verkoop van streek-eigen producten als nevenfunctie;
 - r. extensief recreatief medegebruik;
- met daarbij behorende:
- s. erven;
 - t. bouwwerken;
 - u. groenvoorzieningen en water;
 - v. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
 - w. overig functioneel met de bestemming verbonden voorzieningen;

3.2 Bouwregels

Op de in artikel [3.1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken;
- b. overigens geldt het volgende:

	maximaal aantal per bouwvlak	maximale oppervlak of inhoud	maximale gothoogte	maximale bouwhoogte
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen) / plattelandswoning	één, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven	600 m ³ *	6 m	11 m
bijgebouwen bij de bedrijfswoning / plattelandswoning		50 m ² (per woning)	3 m**	6 m
bedrijfsgebouwen			6 m	11 m
mestvergistingsinstallatie				15 m
windmolen	één			15 m
silo's				10 m
overige bouwwerken, geen gebouwen, paardenbakken en terrein- en erfafscheiding zijnde				3 m
overkappingen		50 m ²		

* indien ingevolge de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' sprake is van twee of meer bedrijfswoningen en de bedrijfswoning op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan minder dan 400 m³ bedraagt, mag de inhoud van deze bedrijfswoning niet meer dan 400 m³ bedragen.

** met dien verstande dat de maximale gothoogte van aangebouwde bijgebouwen gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning.

- c. bij nieuwbouw van een woning mag deze uitsluitend op dezelfde locatie worden gebouwd of binnen een straal van 10 m van de te vervangen woning .

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak met gebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [3.2](#), voor het overschrijden van het bouwvlak ten behoeve van gebouwen met maximaal 120 m², met dien verstande dat:

- a. overschrijden van de begrenzing van het bouwvlak alleen toelaatbaar is voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. de noodzaak voor overschrijding aangetoond dient te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de overschrijding van het bouwvlak milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn;
- d. de bestaande en beoogde landschappelijke , cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel [3.1](#) aanhef en onder q niet onevenredig worden aangetast;
- e. het bevoegd gezag wint, alvorens over de afwijking te beslissen, schriftelijk advies in bij een deskundige inzake natuur, landschap en cultuurhistorie met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder sub d wordt voldaan;

- f. het bevoegd gezag wint, alvorens over de afwijking te beslissen, schriftelijk advies in bij een agrarisch deskundige met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder sub a en b wordt voldaan.

3.3.2 Ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak met kuilvoerplaten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [3.2](#) voor het bouwen van kuilvoerplaten buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de kuilvoerplaten worden direct grenzend aan het bouwvlak gerealiseerd;
- b. de oppervlakte van de kuilvoerplaten mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 300 m²;
- c. de kuilvoerplaten zijn aan de voorzijde van het bouwvlak niet toegestaan;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast;
- e. de kuilvoerplaten dienen aansluitend aan de bestaande bebouwing gerealiseerd te worden.

3.3.3 Ten behoeve van de bouw van een paardenbak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [3.2](#) aanhef en onder b, voor het bouwen van een paardenbak, met dien verstande dat:

- a. de paardenbak uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gerealiseerd dan wel deels buiten het bouwvlak indien dit aantoonbaar wegens gebrek aan ruimte op het bouwvlak of vanwege de geldende afstandsmaten tot woningen van derden noodzakelijk is;
- b. de oppervlakte van een paardenbak ten hoogste 800 m² mag bedragen;
- c. per bouwvlak ten hoogste één paardenbak is toegestaan;
- d. het aantal eenhoevigen ten hoogste 5 mag bedragen (onbeperkt voor bedrijfsmatige activiteiten);
- e. de afstand van de paardenbak tot de woning of bedrijfsbebouwing op het eigen bouwvlak ten hoogste 50 m mag bedragen;
- f. de afstand tussen een paardenbak en een woning van derden ten minste 50 m moet bedragen tenzij deze afstand niet mogelijk is in welk geval de afstand ten minste 25 m bedraagt en door middel van te treffen maatregelen geen hinder is te verwachten voor omwonenden;
- g. er geen lichtmasten gerealiseerd mogen worden buiten het bouwvlak;
- h. de bouwhoogte van omheiningen niet meer dan 1,7 m mag bedragen;
- i. de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel [3.1](#) aanhef en onder q niet onevenredig worden aangetast.

3.3.4 Ten behoeve van fruitteelt ondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [3.2](#) aanhef en onder b, voor het bouwen van fruitteelt ondersteunde voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt', met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4,5 m;
- b. de voorzieningen op landschappelijke wijze kunnen worden ingepast en geen onevenredige hinder is te verwachten voor omwonenden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Agrarisch met waarden' gelden de volgende regels:

- a. het plaatsen van onderkomens is niet toegestaan;
- b. buitenopslag anders dan ten behoeve van het krachtens de bestemming en aanduidingen toegestane gebruik en hoger dan 4 m is niet toegestaan;
- c. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep dan wel bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 33% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 50 m², horeca en detailhandel is hierbij niet toegestaan;
- d. het in gebruik nemen (van een deel) van het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg is niet toegestaan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties

- a. Het bevoegd gezag kan voor de duur dat de agrarische functie wordt uitgeoefend afwijken van het bepaalde in de artikelen [3.1](#) en [3.4](#) ten behoeve van nevenfuncties zoals opgenomen in tabel 3.1, alsmede naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen nevenfuncties, met dien verstande dat:
1. maximaal 2 nevenfuncties per bouwvlak zijn toegestaan;
 2. de bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en de activiteiten milieuhygiënisch inpasbaar zijn;
 3. de nevenfuncties binnen het bouwvlak dienen plaats te vinden, met dien verstande dat buitenactiviteiten tevens direct aansluitend aan het bouwvlak mogen plaatsvinden;
 4. de nevenfuncties maximaal het aantal vierkante meters mag bedragen zoals in tabel 3.1 staat aangegeven, met dien verstande dat het totaal aan nevenfuncties niet meer dan 500 m² aan bebouwd oppervlak bedraagt.
 5. Binnen de ecologische hoofdstructuur is een 'nee, tenzij-onderzoek' vereist en tussen 300 m² en 500 m² is tevens een goede ruimtelijke onderbouwing met beeldkwaliteitparagraaf vereist;
 6. omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
 7. de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel [3.1](#) aanhef en onder q niet onevenredig worden aangetast;
 8. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties in verhouding staan tot de capaciteit van de betrokken wegen;
 9. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 10. het uitoefenen van de nevenfunctie mag door visuele aspecten, zoals buitenopslag en –stalling, reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet onevenredig aantasten; ter bewerkstelling van een redelijke visuele inpassing hiervan kunnen nadere eisen worden gesteld betreffende de situering, afscherming door beplanting of anderszins.
 11. kleinschalig kamperen voor meer dan 15 plaatsen en ten hoogste 25 plaatsen alleen toe te staan in situaties waarbij hinder naar het oordeel van het college voor de directe omgeving niet optreedt.

Tabel 3.1 Niet-agrarische nevenfuncties waarvoor het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning kan afwijken

nevenfunctie	maximaal toegestane aantal m ² onbebouwde/bebouwde grond	locatie
aan huis gebonden bedrijf/beroep	bebouwd: 100 m ²	binnen bouwvlak
ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, werkplaats	bebouwd: 100 m ²	binnen bouwvlak
aan agrarische functies verwante bedrijven, zoals dierenpension, agrarisch loonbedrijf, veehandelsbedrijf, hoefsmederij, hoveniers- en boomverzorgende bedrijven	bebouwd: 300 m ²	binnen bouwvlak
ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals kaas- en/of ijsmakerij, imkerij en de verkoop daarvan	kaas- en/of ijsmakerij bebouwd: 300 m ² imkerij bebouwd: 150 m ²	binnen bouwvlak
bezoekers- en cursuscentrum, ontvangstruimte, vergaderruimte	bebouwd: 200 m ²	binnen bouwvlak
opslag- en stallingbedrijven	bebouwd: 500 m ²	binnen bouwvlak

expositieruimte/atelier, praktijkuitoefening	bebouwd: 300 m2	binnen bouwvlak
kapsalon, schoonheidssalon, hondentrimsalon	bebouwd: 100 m2	binnen bouwvlak
	-	
dagrecreatieve voorzieningen zoals kano-, roeiboot- of fietsenverhuur, speeltuin	bebouwd: 100 m2 onbebouwd: 100 m2	binnen bouwvlak
horeca in de vorm van een theetuin, ijs-/snackverkooppunt, terras	(on)bebouwd: 100 m2	binnen en aangrenzend aan bouwvlak
kleinschalig kamperen*	bebouwd: 100 m2 onbebouwd: 1 2.500 m2	binnen en aangrenzend aan bouwvlak
atelier, museum, galerie, kunsthandel	bebouwd: 300 m2	binnen bouwvlak
paardrijactiviteiten	bebouwd: 300 m2 onbebouwd: 800 m2	binnen en aangrenzend aan bouwvlak
sociale en medische dienstverlening zoals een kinderdagverblijf, kinderboerderij, verpleegvoorziening, zorgboerderij, dierenkliniek, artspraktijk, kuuroord	(on)bebouwd: 300 m2	binnen bouwvlak
verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van "bed and breakfast", recreatie-appartementen, pension, kampeerboerderij	bebouwd: 500 m2	binnen bouwvlak
tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders	bebouwd: 150 m2	binnen bouwvlak

* voor kleinschalig kamperen gelden de volgende aanvullende regels:

- kleinschalig kamperen is uitsluitend toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
 - het aantal kampeermiddelen bedraagt ten hoogste 25 per agrarisch bouwperceel;
 - de kampeermiddelen bezitten een niet-permanent karakter (tenten, toercaravans en dergelijke);
 - de afstand van kampeermiddelen tot geluidsgevoelige bestemmingen bedraagt ten minste 50 m;
 - ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing dient een beplantingsplan te worden overgelegd;
 - permanente bewoning of huisvesting van (tijdelijke) werknemers is niet toegestaan.
- b. Bij voorkeur vinden de nevenfuncties plaats in bestaande bebouwing. Nieuwbouw is toegestaan, mits tenminste eenzelfde oppervlakte aan bestaande bebouwing wordt gesloopt. De goot- en bouwhoogte mag niet meer dan 4 m respectievelijk 8 m bedragen, met dien verstande dat dient te worden aangesloten op de bouwhoogte van de bestaande bebouwing.
- c. Het bevoegd gezag kan de onder a bedoelde omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken op het moment dat de nevenfunctie niet meer ondergeschikt is aan de agrarische hoofdfunctie.

3.5.2 Ten behoeve van mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het in gebruik nemen (van een deel) van het hoofdgebouw of de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg mits:
1. de mantelzorg noodzakelijk is en dat blijkt uit een medische of sociale indicatie. Indien er sprake is van een ouder-kindrelatie waarbij de ouder(s) 65 jaar of ouder is (zijn) is geen medische of sociale indicatie noodzakelijk;
 2. het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken bereikbaar is en blijft voor hulpdiensten;
 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 4. de oppervlakte welke wordt gebruikt voor mantelzorg niet meer bedraagt dan 120 m2.

- b. Het bevoegd gezag kan de onder a bedoelde omgevingsvergunning intrekken na beëindiging van de mantelzorg.
- c. Na het intrekken van de omgevingsvergunning, zoals bedoeld onder b, is degene aan wie de omgevingsvergunning was verleend of diens rechtsopvolger, en indien sprake was van afhankelijke woonruimte, verplicht de als dan strijdige situatie te zijner keuze hetzij in de vorige toestand te herstellen, hetzij met het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen.

3.5.3 Ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch– nevenfuncties Groot Kantwijk

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het in gebruik nemen van de gebouwen aangeduid als 'kantoor', 'museum', 'opslag' en 'activiteitscentrum' binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenfuncties Groot Kantwijk' ten behoeve van kleinschalige dienstverlening, zoals kantoren, cursusruimte, bezoekersruimte, vergaderruimte, atelier, museum en naar aard gelijk te stellen functies, mits:
 - 1. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties in verhouding staan tot de capaciteit van de betrokken wegen;
 - 2. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 - 3. buitenopslag niet plaatsvindt;
 - 4. vormen van reclame landschappelijk worden ingepast.

3.6 Omgevingsvergunning uitvoeren werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden

3.6.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het aanleggen of verharden van (kavel)wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
 - 2. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - 3. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
 - 4. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
 - 5. aanbrengen en/of verwijderen van opgaande beplanting.

3.6.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

- a. Het verbod als bedoeld in artikel [3.6.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - 1. binnen het bouwvlak plaatsvinden;
 - 2. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
 - 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

3.6.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel [3.6.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel [3.1](#) aanhef en onder q niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

3.6.4 Advies

- a. Het bevoegd gezag kan uitsluitend vergunning verlenen als bedoeld in artikel [3.6.1](#) na schriftelijk advies van een deskundige inzake de te beschermen waarden.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch met waarden', met dien verstande dat:
1. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak alleen toelaatbaar is, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
 2. de noodzaak tot uitbreiding aangetoond dient te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond dat sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
 3. de vergroting van het bouwvlak milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn;
 4. de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel [3.1](#) aanhef en onder q niet onevenredig worden aangetast;
 5. bouwvlakken vergroot mogen worden tot ten hoogste 25% van het bouwvlak met een maximum van 1,5 hectare. Een uitbreiding tot ten hoogste 2 hectare is toegestaan voor uitbreiding van grondgebonden veehouderijen, mits hierbij tevens:
- a. het eventuele belang van de waterwinning niet wordt aangetast;
- b. de uitbreiding bijdraagt aan verbetering van het dierenwelzijn;
- c. de uitbreiding bijdraagt aan verbetering van de volksgezondheid.
6. geen sprake mag zijn van een toename van de ammoniakemissie van het betreffende bedrijf dan wel aangetoond dient te worden dat geen significant negatieve gevolgen optreden voor de instandhoudingsdoelstellingen van nabijgelegen Natura 2000-gebieden;
 7. het verzoek wordt onderbouwd met een ruimtelijke onderbouwing waarvan een beeldkwaliteitsparagraaf en een inrichtingsplan deel van uitmaken;
 8. burgemeester en wethouders winnen, alvorens over de wijziging te beslissen, schriftelijk advies in bij een agrarisch deskundige met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder a sub 1 en 2 wordt voldaan;
 9. burgemeester en wethouders winnen, alvorens over de wijziging te beslissen, schriftelijk advies in bij een deskundige inzake natuur, landschap en cultuurhistorie met betrekking tot de vraag of aan het bepaalde onder a sub 4 wordt voldaan.

3.7.2 Ten behoeve van het omzetten van de tweede agrarische bedrijfswoning naar wonen

- a. Burgemeester en wethouder zijn bevoegd de tweede en/of derde agrarische bedrijfswoning aangeduid door 'maximum aantal wooneenheden' binnen het bouwvlak van de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met eventueel de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning', met dien verstande dat:
1. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden beperkt;
 2. op de woning de bouwregels van kracht blijven zoals deze gelden voor de agrarische bedrijfswoning, met dien verstande dat bijgebouwen slechts toegestaan zijn in reeds bestaande bebouwing;
 3. eventuele bijbehorende gronden die geen functie als erf behorende bij de woning hebben, beschikbaar blijven of komen voor de grondgebonden functies landbouw of natuur, overeenkomstig de functie van het betrokken gebied;
 4. de woonfunctie milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn;
 5. de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel [3.1](#) aanhef en onder q niet onevenredig worden aangetast;
 6. gebruik dient te worden gemaakt van de bestaande uitrit.

3.7.3 Ten behoeve van vervolgfuncties

- a. Burgemeester en wethouders zijn, indien sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf, bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden' van het betreffende agrarische bouwvlak te wijzigen ten behoeve van de in tabel 3.2 genoemde vervolgfuncties alsmede naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen vervolgfuncties, met dien verstande dat:

1. de aanvrager van de wijziging aannemelijk maakt dat de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
2. sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt zoals opgenomen in tabel 3.2, tenzij deze een bijzondere waarde vertegenwoordigen (ensemble);
3. vervolgfuncties zijn toegestaan tot maximaal 300 m²;
4. het aantal woningen niet mag toenemen;
5. op de woning de bouwregels van kracht blijven zoals deze gelden voor de agrarische bedrijfswoning;
6. in afwijking van het bepaalde in lid 3 bij sloop van 1000 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen (exclusief kassen) gelegen binnen een bouwvlak 1 extra woning mag worden gebouwd in of in de directe nabijheid van het bouwvlak waarbij cumulatie niet is toegestaan, mits de woning milieuhygiënisch inpasbaar is;
7. in afwijking van het bepaalde in lid 3 via woningsplitsing een extra woning kan worden toegestaan in het pand dat als hoofdgebouw kan worden aangemerkt en als 'karakteristiek' is aangeduid, mits hierdoor wordt bijgedragen aan behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde van het pand en de extra woning milieuhygiënisch inpasbaar is. In afwijking van het bepaalde in lid 4 kan de maatvoering van de extra woning afhankelijk worden gesteld van het betreffende cultuurhistorisch waardevolle pand en zijn bijgebouwen slechts toegestaan in reeds bestaande bebouwing;
8. in afwijking van het bepaalde in lid 4 bij sloop van alle aanwezige bebouwing inclusief de voormalige bedrijfswoning - met uitzondering van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing - een woning mag worden teruggebouwd van maximaal 800 m³ met ten hoogste 250 m² aan bijgebouwen, beide met een maximale goot- en bouwhoogte van 6 m respectievelijk 11 m, met dien verstande dat tenminste 1500 m² aan bebouwing wordt gesloopt;
9. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden beperkt;
10. de vervolgfunctie milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn;
11. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties in verhouding dient te staan tot de capaciteit van de betrokken wegen;
12. de bestaande en beoogde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden zoals genoemd in artikel [3.1](#) aanhef en onder q niet onevenredig worden aangetast.

Tabel 3.2 Vervolgfuncties via een wijzigingsbevoegdheid

vervolgfunctie wonen met	sloopeis voormalige bedrijfsgebouwen met uitzondering van m² ten behoeve van vervolgfunctie
aan huis gebonden bedrijf/beroep	100 m ²
agrarische activiteiten bij wijze van hobby	300 m ²
opslag- en stallingbedrijven	300 m ²
expositieruimte/atelier, praktijkuitoefening	300 m ²
kapsalon, schoonheidssalon, hondentrimsalon	100 m ²

Artikel 23 Waarde - Archeologie 4

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

23.2 Bouwregels

- a. Op de gronden met de bestemming 'Waarde - archeologie 4' mogen geen bouwwerken worden gebouwd;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn bouwwerken ten behoeve van de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen op de in artikel [23.1](#) bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het peil, niet wordt uitgebreid;
 2. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden en zonder heiwerkzaamheden kan worden gerealiseerd;
 3. een bouwwerk waarbij de bodemverstoring minder dan 500 m² bedraagt, danwel meer dan 500 m² bedraagt en de diepte niet meer dan 0,3 m.

23.3 Afwijken bouwregels

23.3.1 Ten behoeve van andere bouwwerkzaamheden dan bedoeld in artikel 22.2

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel [23.2](#) mogen gebouwen en bouwwerken en andere bouwwerkzaamheden volgens de andere daar voorkomende bestemming(en) gerealiseerd worden, mits op basis van het archeologisch rapport dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt ingediend en waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders blijkt dat:
 1. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
 2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
 3. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- b. Aan de omgevingsvergunning als bedoeld onder a kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen: de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

23.4 Omgevingsvergunning uitvoeren werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden

23.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen

bouwwerkzaamheden zijnde, en werkzaamheden uit te voeren ongeacht het bepaalde bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzuigen, egaliseren, verlagen, afplaggen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de landbodemstructuur, dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld;
- b. het ontgronden, baggeren, afgraven (waaronder onder andere saneren), onderzuigen verlagen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de waterbodemstructuur;
- c. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- e. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van drainage;
- g. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- j. het verwijderen van fundamente dieper dan 0,3 m beneden het maaiveld.

23.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het in artikel [23.4.1](#) gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van onderhoudsbaggerwerkzaamheden die aantoonbaar niet dieper gaan dan in het recente verleden bereikte baggerdieptes;
- c. indien zij een oppervlakte en diepte beslaan zoals bepaald in artikel [23.2](#) onder b sub 3;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- e. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
 2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

23.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

- a. In afwijking van het bepaalde in artikel [23.4.1](#) kan een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid uitgevoerd worden mits op basis van een archeologisch rapport, dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt ingediend, en naar het oordeel van burgemeester en wethouders, blijkt dat:
 1. archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld;
 2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden;
 3. er geen archeologische waarden aanwezig zijn.
- b. Het overleggen van een archeologisch rapport als bedoeld onder a is niet vereist indien de aanvraag betrekking heeft op het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel [23.4.2](#) sub c.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking op grond waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in artikel [23.3.1](#) en/of het bepaalde onder a. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Artikel [23.4.4](#) is hierbij van overeenkomstige toepassing.

23.4.4 Voorschriften bij een omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [23.4.1](#) kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;

- c. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

23.4.5 Advies

Het bevoegd gezag wint advies in van een door hen aan te wijzen deskundige, alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen.

Artikel 25 Waarde - Cultuurhistorie 1

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - cultuurhistorie 1' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

25.2 Bouwregels

- a. Op de gronden met de bestemming 'Waarde - cultuurhistorie 1' mag ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) en (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd indien de betrokken waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden gericht op het behoud van de ter plaatse aangeduide waarde;
- b. Ter beoordeling van het bepaalde onder a winnen burgemeester en wethouders deskundig advies in;
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op gronden gelegen binnen bouwvlakken.

25.3 Omgevingsvergunning uitvoeren werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden

25.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen waartoe worden gerekend afgraven, egaliseren, ontginnen en ophogen;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het planten, verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

25.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod als bedoeld in artikel [25.3.1](#) is niet van toepassing indien werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij artikel [25.2](#) in acht genomen is;
- b. betrekking hebben op herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- c. behoren tot het normaal onderhoud en beheer;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

25.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel [25.3.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de aangeduide cultuurhistorische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast of hersteld.