



# OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



## TE KOOP

**MONUMENTALE  
(WOON)BOERDERIJ  
AAN DE SCHOUTSWEG 2  
TE ZUIDLAND**

**Kenmerk**  
60366022

**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 monumentale (woon)boerderij met diverse schuren met een totale oppervlakte van circa 9.000 m<sup>2</sup>, staande en gelegen in de hoek van de Zeedijk en de Schoutsweg te Zuidland, aan de Schoutsweg 2.**

#### **OMGEVING**

De woonboerderij is gelegen in Zuidland, gemeente Nissewaard, op het Zuid-Hollandse eiland Voorne-Putten. Het object is op circa 4 km afstand gelegen van de kern Zuidland en op enkele tientallen meters van natuurreservaat Beningerslikken. Dit natuurgebied ligt ten zuiden van de boerderij, achter de Zeedijk, en betreft een buitendijks natuurreservaat van ongeveer 300 ha aan het Haringvliet. Het betreft een uitgestrekt landschap met kreken, slikplaten en ruigten aan de rand van het Haringvliet en het Spui. Natuurmonumenten is eigenaar van dit gebied.

Het dorp Zuidland ligt op ongeveer 2,5 km afstand van de aangeboden boerderij. De vestigingsstad Hellevoetsluis ligt op ongeveer 7 km afstand. Rotterdam is in een half uurtje goed bereikbaar via Spijkenisse en de A15. De omgeving is een rustig polderlandschap, waar landbouw wordt afgewisseld met natuur en recreatie.

#### **OBJECT**

Het object betreft een monumentale boerderij, met als bestemming 'agrarisch'. Voor het toekomstige gebruik kan het zijn dat de bestemming gewijzigd dient te worden. Deze bestemmingswijziging is voor rekening en risico van de koper. Wel is bespreekbaar dat een koper dit als ontbindende voorwaarde zal inbrengen.

Op het circa 9.000 m<sup>2</sup> grote perceel bevindt zich een monumentale Vlaamse schuur met middenlangsdeel en woonhuis met ruime siertuin. Het aangeboden perceel betreft een gedeeltelijk kadastraal perceel en zal in overleg met de toekomstige eigenaar kadastraal gesplitst worden.

De schuur heeft een oppervlakte van circa 950 m<sup>2</sup>. Ten zuiden van het woonobject bevindt zich een ruim erf met in totaal vijf verschillende opstanden. Dit betreft een kleine en grote wagenloods, een kiemschuur en twee (niet monumentale) loodsen. Het erf is gedeeltelijk verhard en voorzien van enkele bosschages en groenvoorzieningen.



## MONUMENT

Het object is op 21 mei 2002 ingeschreven in het monumentenregister onder Rijksmonumentenummers: 525161, 525162, 525163, 525164 en 52516.

Deze inschrijving betreft de volgende objecten:

- de boerderij
- de kleine wagenschuur
- de grote wagenschuur
- de kiemschuur
- de siertuin

## WONING

bouwjaar	19 <sup>e</sup> eeuw
inhoud	circa 5.100 m <sup>3</sup> (bron: meetrapportage) inclusief aangebouwde schuur
oppervlakte	circa 381.5 m <sup>2</sup> (bron: meetrapportage)
renovaties	niet recent
fundering	op staal
kelders	aanwezig
constructie	traditioneel eclectische bouwstijl
gevels	metselwerk
vloerconstructie	hout
kapconstructie	zadeldak met pannen gedekt
thermische isolatie	dak: niet aanwezig gevel: niet aanwezig beglazing: niet aanwezig vloeren: niet aanwezig
puien en kozijnen	hout
plafonds	hout
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom redelijk
indeling	begane grond: toegang naar kelder, keuken, vijf kamers met diverse inbouwkasten, ruime hal. eerste verdieping: zeer ruime etage met drie slaapkamers.









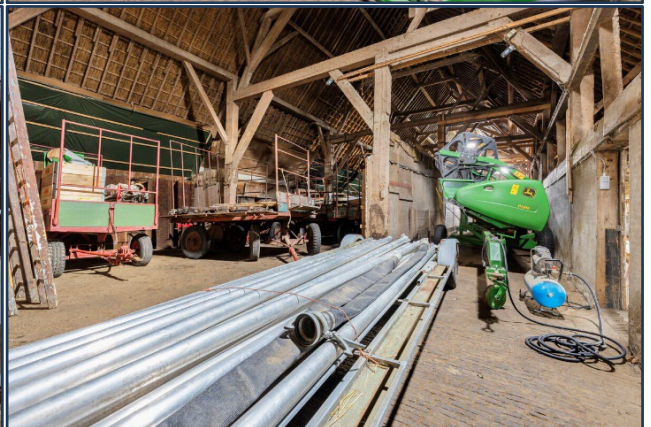


## AANGEBOUWDE LANDBOUWSCHUUR

bouwaard	landbouwschuur
gebruik	(machine)berging
bouwjaar	19 <sup>e</sup> eeuw
oppervlakte (bvo)	circa 950 m <sup>2</sup> (inclusief verdieping)
nokhoogte	circa 10.5 m
gothoogte	circa 2 m
renovaties	niet recent
fundering	niet onderheid
kelders	geen
constructie	traditionele bouwaard, houten spanten
gevels	vorste gedeelte: beton in combinatie met bakstenen buitenmuur achterste gedeelte: houten gevels
deuren	Aan de voorzijde bevinden zich karakteristieke openslaande boerderijdeuren van 3 m x 3.4 m en twee loopdeuren. Aan de lange zijde (zuid) bevinden zich drie loopdeuren. Aan de achterzijde bevindt zich een schuifdeur en twee loopdeuren.
vloerconstructie	deels betontegels, deels klinkers
kapconstructie	houten spanten in combinatie met houten gordingen
dakbedekking	volledig rieten dak
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom redelijk
indeling	inrij met grupstal en een tas









## NUTSVOORZIENINGEN

De boerderij is aangesloten op water, elektriciteit (220/380), telefoon en glasvezel.

## KADASTRALE INFORMATIE

Het object bestaat uit één kadastraal perceel. In de huidige situatie behoort tot dit kadastrale perceel een gedeelte weiland. Dit weiland wordt niet aangeboden.

gemeente	sectie	nummer	grootte
Bernisse	B	1588 (gedeeltelijk)	circa 9.000 m <sup>2</sup>

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

## ZAKELIJKE RECHTEN

Het perceel is belast met de navolgende zakelijke rechten:

- Het object is aangewezen als rijksmonument

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

## BESTEMMING

Voor het aangeboden perceel vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied West', vastgesteld door de raad op 7 december 2016.<sup>1</sup>

In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemmingen:

Enkelbestemming: 'Agrarisch met waarden – Waardevolle openheid'.

Dubbelbestemming: 'Waarde - Archeologie 6' en 'Waterstaat – Waterkering'.

Functieaanduiding: bouwvlak van circa 8.700 m<sup>2</sup> en specifieke bouwaanduiding – rijksmonument.

---

<sup>1</sup> Bron: Ruimtelijke Plannen





Bijlage 2: uittreksel van de bestemmingsplanvoorwaarden

### TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Naar opgave van de gemeente Nissewaard zijn er vooralsnog geen nieuwe planologische ontwikkelingen te verwachten. Voor het door de toekomstige eigenaar gewenste gebruik kan het nodig zijn dat de bestemming gewijzigd dient te worden. Deze wijziging dient voor rekening en risico door de toekomstige eigenaar te worden aangevraagd.

### 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 clause worden opgenomen waarin is bepaald dat koper het risico van de bodemkwaliteit van verkoper overneemt.





## ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs	€ 1.325.000,00 kosten koper

### *Bijlage 3: plattegronden*

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

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



## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

<b>Kadastrale aanduiding</b>	<a href="#">Bernisse B 1588</a> <small>Kadastrale objectidentificatie: 015400158870000</small>
<b>Locatie</b>	Schoutsweg 2 3214 LM Zuidland <small>BAG identificatie: <a href="#">0568010000205590</a> Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen</small>
<b>Kadastrale grootte</b>	21.210 m <sup>2</sup>
<b>Grens en grootte</b>	Vastgesteld
<b>Coördinaten</b>	74577 - 424504
<b>Omschrijving</b>	Wonen Erf - tuin
<b>Herinrichtingsrente</b>	€ 7,46 <b>Eindjaar</b> 2024
<b>Ontstaan uit</b>	<a href="#">Bernisse B 174</a>

### AANTEKENINGEN

<b>Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken</b>	Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW
<b>Betrokken bestuursorgaan</b>	<a href="#">De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)</a>
<b>Vermeld in stuk</b>	<a href="#">Hyp4 72869/136</a> <b>Ingeschreven op</b> 29-03-2018 om 09:00 Naamswijziging rechtspersoon
<b>Datum in werking</b>	21-05-2002
<b>Afkomstig uit stuk</b>	<a href="#">Hyp4 82937/33</a> <b>Ingeschreven op</b> 22-11-2021 om 09:00 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) <small>Datum kenbaarheid: 21-05-2002</small>
<b>Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken</b>	Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW
<b>Betrokken bestuursorgaan</b>	<a href="#">De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)</a>
<b>Vermeld in stuk</b>	<a href="#">Hyp4 72869/136</a> <b>Ingeschreven op</b> 29-03-2018 om 09:00 Naamswijziging rechtspersoon
<b>Datum in werking</b>	21-05-2002

Afkomstig uit stuk [Hyp4 82937/30](#)

Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 21-05-2002

**Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken** Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW

**Betrokken bestuursorgaan** [De Staat \(Onderwijs, Cultuur en Wetenschap\)](#)

**Vermeld in stuk** [Hyp4 72869/136](#)

**Ingeschreven op** 29-03-2018 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

**Datum in werking** 21-05-2002

Afkomstig uit stuk [Hyp4 82937/26](#)

Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 21-05-2002

**Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken** Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW

**Betrokken bestuursorgaan** [De Staat \(Onderwijs, Cultuur en Wetenschap\)](#)

**Vermeld in stuk** [Hyp4 72869/136](#)

**Ingeschreven op** 29-03-2018 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

**Datum in werking** 21-05-2002

Afkomstig uit stuk [Hyp4 82937/23](#)

Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 21-05-2002

**Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken** Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW

**Betrokken bestuursorgaan** [De Staat \(Onderwijs, Cultuur en Wetenschap\)](#)

**Vermeld in stuk** [Hyp4 72869/136](#)

**Ingeschreven op** 29-03-2018 om 09:00

Naamswijziging rechtspersoon

**Datum in werking** 21-05-2002

Afkomstig uit stuk [Hyp4 82936/183](#)

Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 21-05-2002

## RECHTEN

### 1 Eigendom (recht van)

<b>Afkomstig uit stukken</b>	<a href="#">Hyp4 85274/122</a> Verklaring van erfrecht	<b>Ingeschreven op</b> 27-10-2022 om 13:45
	<a href="#">Hyp4 52002/197</a>	<b>Ingeschreven op</b> 03-04-2007 om 12:52
	<a href="#">Hyp4 10821/1 Rotterdam</a>	<b>Ingeschreven op</b> 04-12-1989
<b>Aanvullend stuk</b>	<a href="#">Hyp4 11583/28 Rotterdam</a> <small>Is aanvulling op <a href="#">Hyp4 10821/1 Rotterdam</a></small>	<b>Ingeschreven op</b> 11-06-1991
<b>Naam gerechtigde</b>	[REDACTED]	
<b>Adres</b>	[REDACTED]	
<b>Geboren</b>	[REDACTED]	te [REDACTED]
<b>Geboorteland</b>	[REDACTED]	
	<small>Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen</small>	
<b>Burgerlijke staat</b>	[REDACTED]	





Kenmerk: 60366022|G04|sbe

april 2024

Schaal: 1:10.000

Te verkopen woonboerderij inclusief woonhuis, landbouwschuur en meerdere opstallen, aan de Schoutsweg 2 te Zuidland, totaal groot circa 9.000 m<sup>2</sup>.

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 woonboerderij





B 1588 21210

0 5 10 Meter



Beeldmateriaal.nl



Kenmerk: 60366022|G03|sbe

april 2024

Schaal: 1:1.000

Te verkopen woonboerderij  
inclusief woonhuis, landbouwschuur  
en meerdere opstallen,  
aan de Schoutsweg 2 te Zuidland,  
totaal groot circa 9.000 m<sup>2</sup>.

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 woonboerderij





# OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



## BIJLAGE 2

**UITTREKSEL VAN  
BESTEMMINGSPLAN-  
VOORWAARDEN**





## Artikel 4 Agrarisch met waarden - Waardevolle openheid

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Waardevolle openheid' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. akker- en opengrondstuintbouw;
- b. grondgebonden veehouderij;
- c. fruitteelt, zoals nader omschreven in lid 4.4;
- d. beheer, behoud en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden in de vorm van waardevolle openheid en het patroon van dijken, wegen en kreken;

alsmede voor:

- e. ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt': sierteelt;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': glastuinbouw;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch aanverwant bedrijf': een agrarisch aanverwant bedrijf;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - verhuur machines': de verhuur van machines;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - sierteelt- en handel in sierteeltgewassen': sierteelt en in combinatie daarmee de handel (im- en export daaronder begrepen) van sierteeltgewassen en andere planten en bomen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - wijnbouw': wijnbouw, de productie en opslag van wijn, het geven van daaraan gerelateerde workshops en cursussen en maximaal 6 camperstandplaatsen ten behoeve van toeristisch kamperen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan': een ijsbaan met bijbehorende voorzieningen;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': detailhandel;
- m. kleinschalige natuurontwikkeling;
- n. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- o. kleinschalige windturbines;
- p. verharde wandel- en fietspaden, overige verhardingen (niet zijnde kavelpaden) en ruiterspaden;
- q. mestvergisting voor het eigen bedrijf;
- r. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' aangeduide bebouwing;
- s. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' aangeduide bebouwing;
- t. nevenfuncties zoals opgenomen in tabel 4.1;

bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals :

- u. ontsluitingswegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater.

**Tabel 4.1 Nevenfuncties bij recht toelaatbaar**

foeragehandel; handel in zaaizaad en pootgoed, opslag agrarische producten voor derden
veehandelsbedrijven/africhtingsbedrijven voor paarden
veearts; hoefsmederij
verkoop streekeigen producten
paardrijactiviteiten (paardenstalling/-pension)
verhuur fietsen/kano's/roeiboten
kleinschalig kamperen voor ten hoogste 25 kampeermiddelen
bed & breakfast
kleinschalige horecagelegenheid
sociale nevenfunctie (resocialisatie, therapie, gehandicaptenzorg, kinderopvang)
museum/tentoonstellingsruimte/workshops
educatieve rondleidingen (natuur, agrarisch, milieu)
intensieve kwekerij

## 4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van kassen en erf- en terreinafscheidingen, zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde' uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- c. overigens geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen)	1*		650 m <sup>3</sup>	5 m voor hoofgebouwen  3 m voor aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen	

vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning		50 m <sup>2</sup>		3 m voor bijgebouwen	3 m voor overkappingen
kassen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'		2 ha		5 m	7 m
kassen op overige bouwvlakken		300 m <sup>2</sup>		5 m	7 m
loodskassen en overige gebouwen (inclusief bedrijfswoning) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - sierteelt- en handel in sierteeltgewassen'		6.000 m <sup>2</sup>		5 m	7 m
bedrijfsgebouwen ter plaatse van een intensieve kwekerij als nevenfunctie		1.000 m <sup>2</sup>		6,5 m	
gebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch aanverwant bedrijf'		geheel bouwvlak **		6,5 m	
overige gebouwen en overkappingen ter plaatse van bouwvlakken van akkerbouw-, opengrondse tuinbouw en fruitteeltbedrijven		geheel bouwvlak		6,5 m	



overige gebouwen en overkappingen		geheel bouwvlak **		5 m	-
voedersilo's					12 m
overige silo's, water- en warmtetanks en overige tanks					6 m
lichtmasten					8 m
paardenbakken	1	800 m <sup>2</sup>			2 m
kleinschalige windturbines					2,5 m***
erf- en terreinafscheidingen - voor de voorgevel van gebouwen - overige plaatsen					1 m 2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde					3 m

\* tenzij door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven, of met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde' uitsluiten' gebouwen zijn uitgesloten..

\*\* tenzij anders is aangegeven doormiddel van de aanduiding 'maximum oppervlakte'

\*\*\* met dien verstande dat kleinschalige windturbines uitsluitend op bestaande gebouwen of kleine masten met een bouwhoogte van ten hoogste 10 m geplaatst mogen worden en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 5 m bedraagt.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **4.3.1 Boog- en gaaskassen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van het oprichten van boog- en gaaskassen buiten het bouwvlak met inachtneming van het volgende:

- a. de boog- en gaaskassen dienen aansluitend aan het agrarische bouwvlak te worden opgericht;
- b. het oppervlak aan boog- en gaaskassen mag ten hoogste 300 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de boog- en gaaskassen zijn in geen geval toegestaan ter plaatse van:
  1. dijkellingen;
  2. waardevolle doorzichten;
- d. het oprichten van boog- en gaaskassen doet geen onevenredige afbreuk aan de in de bestemmingsomschrijving lid 4.1 genoemde waarden;
- e. de boog- en gaaskassen worden niet gebruikt ten behoeve van wisselteelt;

- f. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake landschap aan te tonen dat aan het gestelde onder d kan worden voldaan.

#### **4.3.2 Overschrijding agrarisch bouwvlak**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van een eenmalige overschrijding van het bouwvlak van agrarische bedrijven aan één zijde met niet meer dan 10 m met inachtneming van het volgende:

- a. een doelmatige bedrijfsvoering moet overschrijding van de maatvoering noodzakelijk maken; deze noodzaak is in ieder geval aanwezig, wanneer overschrijding van het bouwvlak noodzakelijk is om aan milieuvorschriften of regelgeving met betrekking tot dierenwelzijn te kunnen voldoen;
- b. overschrijding van bouwvlakken is uitsluitend toegestaan ter plaatse van gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Waardevolle openheid en -indien van toepassing - aangrenzende gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden;
- c. de overschrijding van het bouwvlak geen onevenredige afbreuk doet aan de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

#### **4.3.3 Goothoogte bedrijfsgebouwen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van een grotere goothoogte voor agrarische bedrijfsgebouwen en overkappingen, met inachtneming van het volgende:

- a. uitbreiding is uitsluitend toegestaan ten behoeve van bedrijfsgebouwen behorende bij akker- en opengrond tuinbouwbedrijven en grondgebonden veehouderijbedrijven;
- b. de nieuwe goothoogte bedraagt ten hoogste 8 m;
- c. de verruiming van de goothoogte doet geen onevenredige afbreuk doet aan de bestaande landschappelijke en natuurlijke waarden in de directe omgeving dienen.

#### **4.3.4 Schuilgelegenheden**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van het oprichten van een schuilgelegenheid buiten het bouwvlak met inachtneming van het volgende:

- a. aangetoond dient te worden dat er binnen het eigen bouwvlak geen ruimte is voor het oprichten van een schuilgelegenheid;
- b. in eerste instantie dient gezocht te worden naar een locatie in een gebied van 150 m vanaf de woonkern of –lint; indien aangetoond kan worden dat hiervoor geen reële mogelijkheid is, mag een schuilgelegenheid buiten dit gebied worden opgericht;
- c. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, waarbij in ieder geval de uitstraling van het bouwwerk en de positionering op het perceel worden meegewogen (bij voorkeur aan de randen, in de hoek van het perceel, aansluitend bij de dijken, bestaande bossages, waterlopen of erfafscheidingen);
- d. de goot- en bouwhoogte van een schuilstal bedragen ten hoogste respectievelijk 2,5 m en 3 m;

- e. de oppervlakte van een schuilgelegenheid mag afhankelijk van de kavelgrootte maximaal bedragen:

Kavelgrootte	Maximale oppervlakte
0 m <sup>2</sup> tot 2000 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
2.000 m <sup>2</sup> tot 5.000 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>
5.000 m <sup>2</sup> tot 10.000 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>
10.000 m <sup>2</sup> tot 20.000 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>
20.000 m <sup>2</sup> en meer	30 m <sup>2</sup>

#### 4.3.5 Mestopslag buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van het mestopslag buiten het bouwvlak met inachtneming van het volgende:

- aangetoond dient te worden dat er binnen het eigen bouwvlak geen reële mogelijkheid bestaat voor de beoogde mestopslag (fysiek of milieutechnisch)
- de mestopslag is milieuhygiënisch inpasbaar;
- er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing.

#### 4.3.6 Zonnepanelen buiten bouwvlak

~~Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van het toestaan van zonnepanelen buiten het bouwvlak met inachtneming van het volgende:~~

- ~~de zonnepanelen zijn uitsluitend toegestaan voor eigen gebruik met een maximumoppervlak van 2 ha per bedrijf;~~
- ~~de zonnepanelen zijn milieuhygiënisch inpasbaar;~~
- ~~er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing;~~
- ~~de zonnepanelen doen geen onevenredige afbreuk aan de in lid 4.1 genoemde waarden.~~

*Artikel 4.3.6 is komen te vervallen als gevolg van de Reactieve Aanwijzing van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland d.d. 10-01-2017, met identificatiecode NL.IMRO.9928.DOSx2016x0012394-VA01.*

#### 4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- de teelt van ruwvoeder is zonder meer toelaatbaar;
- fruitteelt is uitsluitend toegestaan voor zover dit het bestaand gebruik betreft;
- met uitzondering van gronden ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt', waar sierteelt als permanente functie is toegestaan, is sierteelt op overige gronden uitsluitend toegestaan als wisselteelt, dat wil zeggen voor de duur van ten hoogste één teeltseizoen op dezelfde gronden;



- d. mestzakken/mestbassins zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van bestaande mestzakken/mestbassins die buiten het bouwvlak zijn gelegen, of op basis van lid 4.3.5 zijn toegestaan;
- e. industriële mestvergisting is niet toegestaan;
- f. paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken;
- g. de oppervlakte van een paardenbak mag maximaal 800 m<sup>2</sup> bedragen;
- h. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en lichtreclame is ten behoeve van nevenfuncties niet toegestaan;
- i. parkeren ten behoeve van de nevenfunctie dient op eigen terrein en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- j. de nevenfunctie dient binnen het bouwvlak gerealiseerd en/of uitgeoefend te worden, tenzij er binnen het bouwvlak onvoldoende ruimte beschikbaar is, gelet op de omvang en situering van de bebouwing en de transportbewegingen binnen het bouwvlak. In dat geval mag het kleinschalig kamperen aansluitend aan het bouwvlak worden gesitueerd, mits wordt voorzien in een afschermdende opgaande beplanting met een breedte van ten minste 5 m;
- k. buitenopslag is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat:
  - 1. buitenopslag voor en binnen 3 m achter de (voorgevel)rooilijn niet is toegestaan;
  - 2. de hoogte van buitenopslag ten hoogste 4 m bedraagt;
- l. in combinatie met het wonen in een bedrijfswoning is de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan in gedeelten van woningen met inbegrip van vrijstaande bijgebouwen, voor zover:
  - 1. het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
  - 2. activiteiten moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming;
  - 3. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
  - 4. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op het woonklimaat in de directe omgeving en de normale afwikkeling van het verkeer en mag niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
  - 5. de activiteit dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de woning.

## **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **4.5.1 Nevenfuncties**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het toestaan van nevenfuncties bij wijze van neventak bij volwaardige agrarische bedrijven, zoals opgenomen in tabel 4.2, met inachtneming van het volgende:

- a. bestaande landschappelijke waarden in de directe omgeving, zoals genoemd in lid 4.1 mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. de nevenfuncties dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden;
- c. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- d. ten behoeve van de nevenfunctie mag ten hoogste 400 m<sup>2</sup> aan nieuwe bebouwing, binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
- e. de functies zijn niet toegestaan in kassen en loodskassen;
- f. uitoefening van de nevenfunctie dient door de betreffende agrariër te worden uitgevoerd;
- g. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup> en mag er niet meer dan 4.000 m<sup>2</sup> aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- h. de oppervlakte van paardenbakken ter plaatse van de nevenfunctie paardenhouderij bedraagt ten hoogste 1.200 m<sup>2</sup>;
- i. ten aanzien van de nevenfuncties:
  1. agrarische loonbedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten,
  2. opslag/stalling van niet agrarische producten in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in de bestaande bebouwing (niet zijnde kassen en loodskassen)
  3. overige bedrijven in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

geldt tevens dat:

- bedrijven zijn toegelaten in één categorie hoger dan de in tabel 4.2 genoemde categorie, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de in tabel 4.2 genoemde categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- bedrijven zijn toegelaten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals in tabel 4.2 genoemd;

met dien verstande dat risicovolle inrichtingen en geluidshinderlijke inrichtingen niet zijn toegestaan.

**Tabel 4.2 nevenfuncties via afwijking**

agrarische loonbedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten <sup>1)</sup>
opslag/stalling van niet agrarische producten in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in de bestaande bebouwing (niet zijnde kassen en loodskassen)
overige bedrijven in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

kinderboerderij
kampeerberij
dierenpension/hondenfokkerij en -training
paardenhouderij

#### 4.5.2 Overige nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in de tabel 4.1 en 4.2 teneinde nevenfuncties toe te staan die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolge de tabellen 4.1 en 4.2 toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in lid 4.5.1.

#### 4.5.3 Kampeermiddelenopslag

~~Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het toestaan van opslag van kampeermiddelen ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling', met dien verstande dat:~~

- ~~a. de functie glastuinbouw ter plaatse beëindigd is en niet langer uitvoerbaar is;~~
- ~~b. vestiging van de stalling op een bedrijventerrein redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;~~
- ~~c. de stalling uitsluitend kan worden toegestaan binnen bestaande kassen met inbegrip van bestaande staketsels;~~
- ~~d. de stalling in een aantoonbare behoefte voorziet;~~
- ~~e. de stalling uitsluitend gebruikt wordt voor kampeermiddelen en geen aanverwante functies als een showroom of verkoop zijn toegestaan;~~
- ~~f. de functie milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn;~~
- ~~g. buitenstalling niet is toegestaan;~~
- ~~h. er sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing en er per saldo sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering.~~

*Artikel 4.5.3 is komen te vervallen als gevolg van de Reactieve Aanwijzing van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland d.d. 10-01-2017, met identificatiecode NL.IMRO.9928.DOSx2016x0012394-VA01.*

#### 4.5.4 Fruitteelt

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 en lid 4.4 onder b ten behoeve van het toestaan van fruitteelt indien:

- a. de openheid van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de fruitteeltlocatie landschappelijk kan worden ingepast;
- c. er sprake is van een verfraaiing van ontsierende landschapsdelen;

en met inachtneming van het volgende:

- d. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake landschap aan te tonen dat aan het gestelde onder a t/m c wordt voldaan;

- e. bebouwing ten behoeve van de fruitteelt dient gerealiseerd te worden op een bestaand bouwvlak met de bestemming Agrarisch met waarden - Waardevolle openheid of Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden waarbij de bouwregels gelden zoals opgenomen in respectievelijk lid 3.2 en 4.2.

#### **4.5.5 Plattelandswoning**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning, met inachtneming van het volgende:

- a. de bedrijfswoning wordt in gebruik genomen als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort heeft de bedrijfsactiviteiten niet beëindigd;
- b. er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- c. op het agrarisch bouwvlak komt de mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning te vervallen;
- d. het aantal woningen mag niet toenemen;
- e. de bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in lid 4.2 blijven van toepassing ;
- f. er mag geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden).

### **4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **4.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Waardevolle openheid zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanbrengen opgaande beplantingen met uitzondering van erfbeplanting.

#### **4.6.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod**

Het verbod van lid 4.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. binnen het bouwvlak plaatsvinden;
- e. grondophogingen of afgravingen met een hoogte of diepte van 0,15 m of minder betreffen.

#### **4.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschapswaarden zoals bedoeld in lid 4.1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

### **4.7 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **4.7.1 Vergroten bouwvlakken**



Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak van volwaardig agrarische bedrijven met de bestemming Agrarisch met waarden - Waardevolle openheid wijzigen met inachtneming van het volgende:

- a. van de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend mag gebruik worden gemaakt, indien de vergroting van het bouwvlak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of ontwikkeling noodzakelijk is;
- b. de bestaande bij het agrarisch bedrijf behorende bebouwing blijft binnen de gewijzigde bouwgrenzen gelegen;
- c. het bouwvlak mag worden vergroot tot maximaal 2 ha;
- d. de vergroting van het bouwvlak doet geen onevenredige afbreuk aan de in de bestemmingsomschrijving, lid 4.1 genoemde waarden;
- e. de vergroting dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- f. burgemeester en wethouders kunnen de aanvrager om een schriftelijk advies van een deskundige inzake natuur en landschap vragen waarin wordt aangetoond dat aan het gestelde onder d wordt voldaan.

#### **4.7.2 Vervolfuncties**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch met waarden - Waardevolle openheid wijzigen ten behoeve van een van de vervolfuncties zoals opgenomen in tabel 4.3, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien het agrarisch gebruik is beëindigd;
- b. de bestaande landschappelijke waarden in de directe omgeving zoals bedoeld in lid 4.1 dienen niet onevenredig te worden aangetast;
- c. vervolfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- d. de aard en omvang van de nieuwe functie, dient in relatie te staan tot de omvang en de situering van de aanwezige bebouwing;
- e. de vervolfuncties zijn alleen toegestaan binnen de bestaande gebouwen, niet zijnde kassen en loodskassen;
- f. na de bestemmingswijziging wordt de omvang van het bouwvlak zoveel mogelijk beperkt het in gebruik genomen en als zodanig ingerichte erf en wordt een aanduiding opgenomen die aangeeft dat het een voormalig agrarisch bedrijf betreft;
- g. ter plaatse van bouwvlakken mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd. Evenmin mogen de gebouwen na bestemmingswijziging qua oppervlakte en hoogte worden uitgebreid;
- h. het aantal woningen mag niet toenemen;
- i. ten aanzien van de vervolfuncties:
  1. agrarische loonbedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
  2. opslag/stalling van goederen in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in de bestaande bebouwing (niet zijnde kassen en loodskassen);
  3. overige bedrijven in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

geldt tevens dat:

- bedrijven in één categorie hoger dan in tabel 4.3 genoemd zijn toegestaan, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de in lid 1 genoemde categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd zijn toegestaan, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals in lid 1 genoemd;

met dien verstande dat risicovolle inrichtingen en geluidshinderlijke inrichtingen niet zijn toegestaan.

- j. de oppervlakte van een paardenbak bij een paardenhouderij mag ten hoogste 1200 m<sup>2</sup> bedragen;
- k. de vervolgfunctie dierenpension/hondenfokkerij en -africhting is niet toegestaan in stiltegebieden;
- l. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en lichtreclame niet is toegestaan;
- m. er op eigen terrein en binnen het bouwvlak voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid;

**Tabel 4.3 Vervolgfuncties**

wonen/hobbyboeren
agrarische loonbedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
veehandelsbedrijven/africhtingbedrijven voor paarden
foeragehandel; handel in zaaizaad en pootgoed; opslag agrarische producten
veearts; hoefsmederij
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten
opslag/stalling van goederen in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in de bestaande bebouwing (niet zijnde kassen en loodskassen)
overige bedrijven in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
kinderboerderij
paardenstalling/paardrijactiviteiten
paardenhouderij
bed & breakfast

kampeerboerderij
kleinschalige horecagelegenheid als ondergeschikte, niet zelfstandige, functie bij een andere vervolgfunctie
sociale nevenfunctie (resocialisatie, therapie, gehandicaptenzorg, kinderopvang)
museum/tentoonstellingsruimte
dierenpension/hondenfokkerij en -africhting

#### **4.7.3 Overige vervolgfuncties**

Burgemeester en wethouders de bestemming kunnen de bestemming Agrarisch met waarden - Waardevolle openheid wijzigen ten behoeve van een vervolgfunctie anders dan de vervolgfuncties zoals genoemd in tabel 4.3 teneinde vervolgfuncties toe te staan die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolgte de tabellen 4.3 toelaatbare vervolgfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in lid 4.7.2.

#### **4.7.4 Realisatie nieuwe natuur**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch met waarden - Waardevolle openheid wijzigen ten behoeve van de realisatie van ecologische verbindingzones met inachtneming van het volgende:

- a. een besluit tot planwijziging niet eerder wordt genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie dan wel via particulier natuurbeheerschap worden gerealiseerd;
- b. verwerving dient op vrijwillige basis te geschieden;
- c. de bestemmingswijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- d. er dient sprake te zijn van ruimtelijk afgeronde eenheden.



## **Artikel 38 Waarde - Archeologie 6**

### **38.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

### **38.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 38.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
  1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
  2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden; aan de vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:
    - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    - de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
    - de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
  2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 200 m<sup>2</sup>;
  3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 80 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### **38.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **38.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 6 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen (van welke aard dan ook) die dieper reiken dan 80 cm;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen en afgraven;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

### **38.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod**

Het verbod van lid 38.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 38.2 in acht is genomen;
- b. het normale onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 200 m<sup>2</sup>;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. ter plaatse van bestaande weg- en leidingcunetten worden uitgevoerd.

### **38.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 38.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, of de aanvrager naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate heeft aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden; aan de vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologisch monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
  - 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

## **Artikel 41 Waterstaat - Waterkering**

### **41.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – bestemd voor dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

### **41.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 41.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 10 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **41.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 41.2 onder b, indien:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad;
- b. alvorens omtrent het verlenen van de afwijking ten behoeve van de secundaire bestemmingen te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.







# OVERWATER

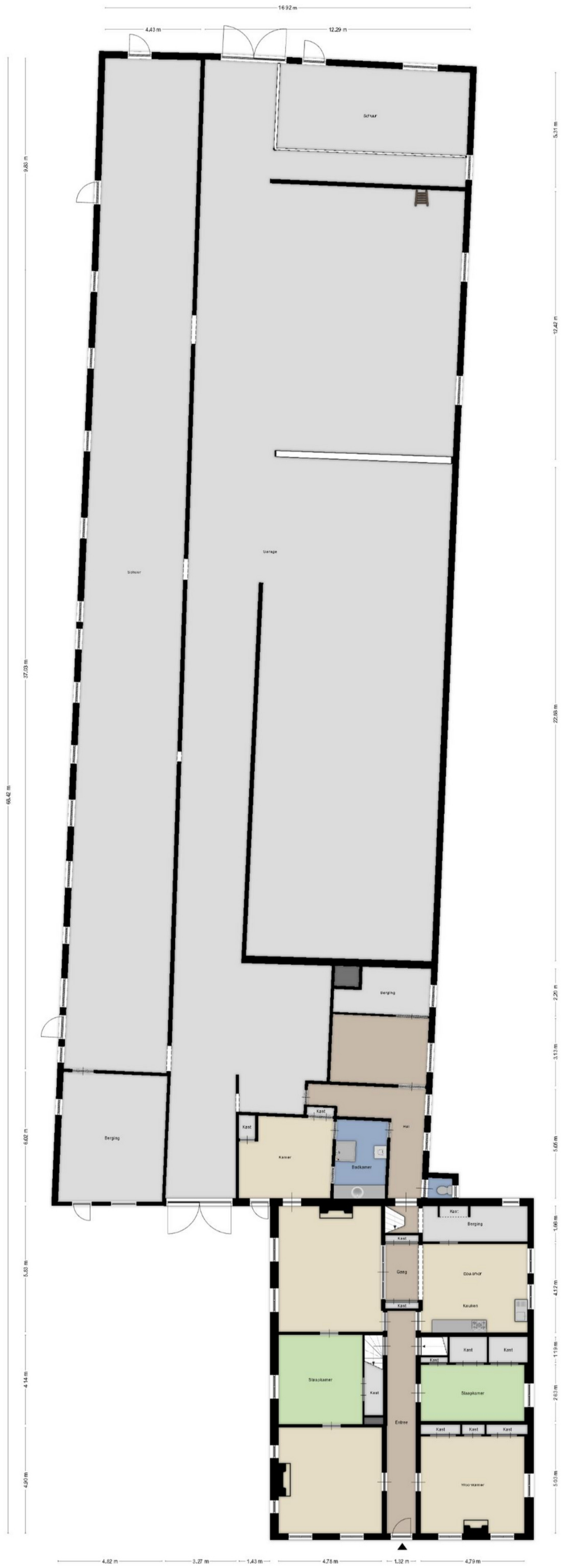
Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



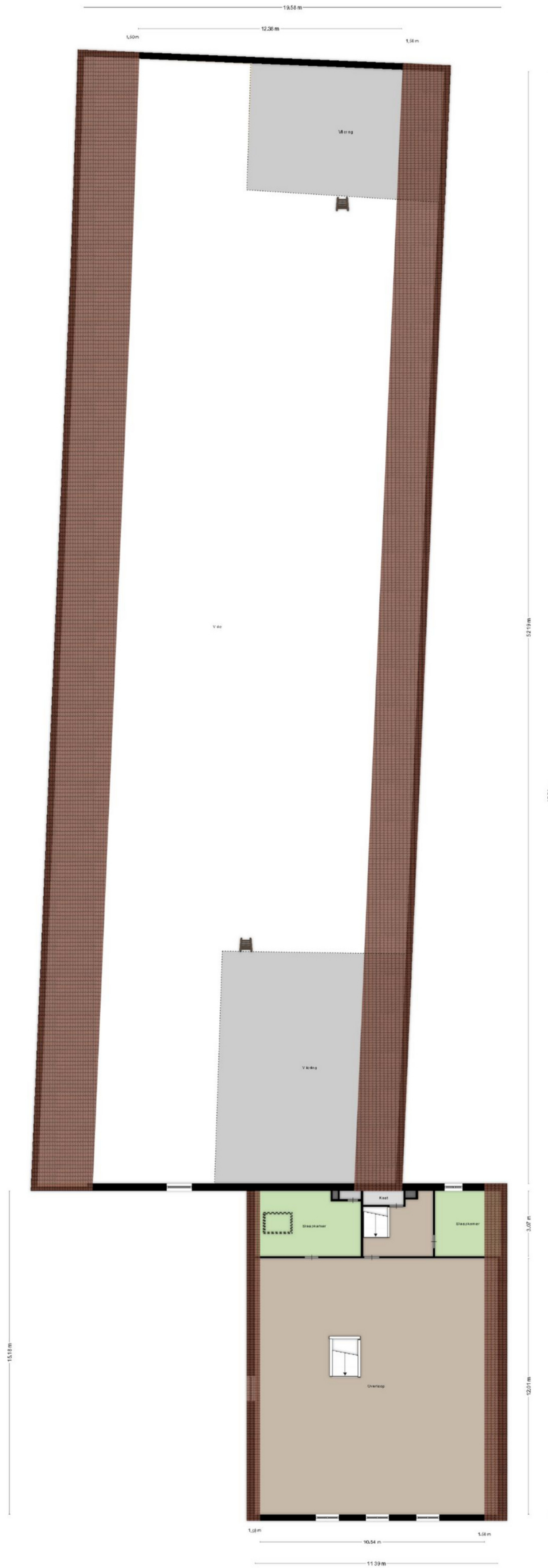
## BIJLAGE 3

### PLATTEGRONDEN

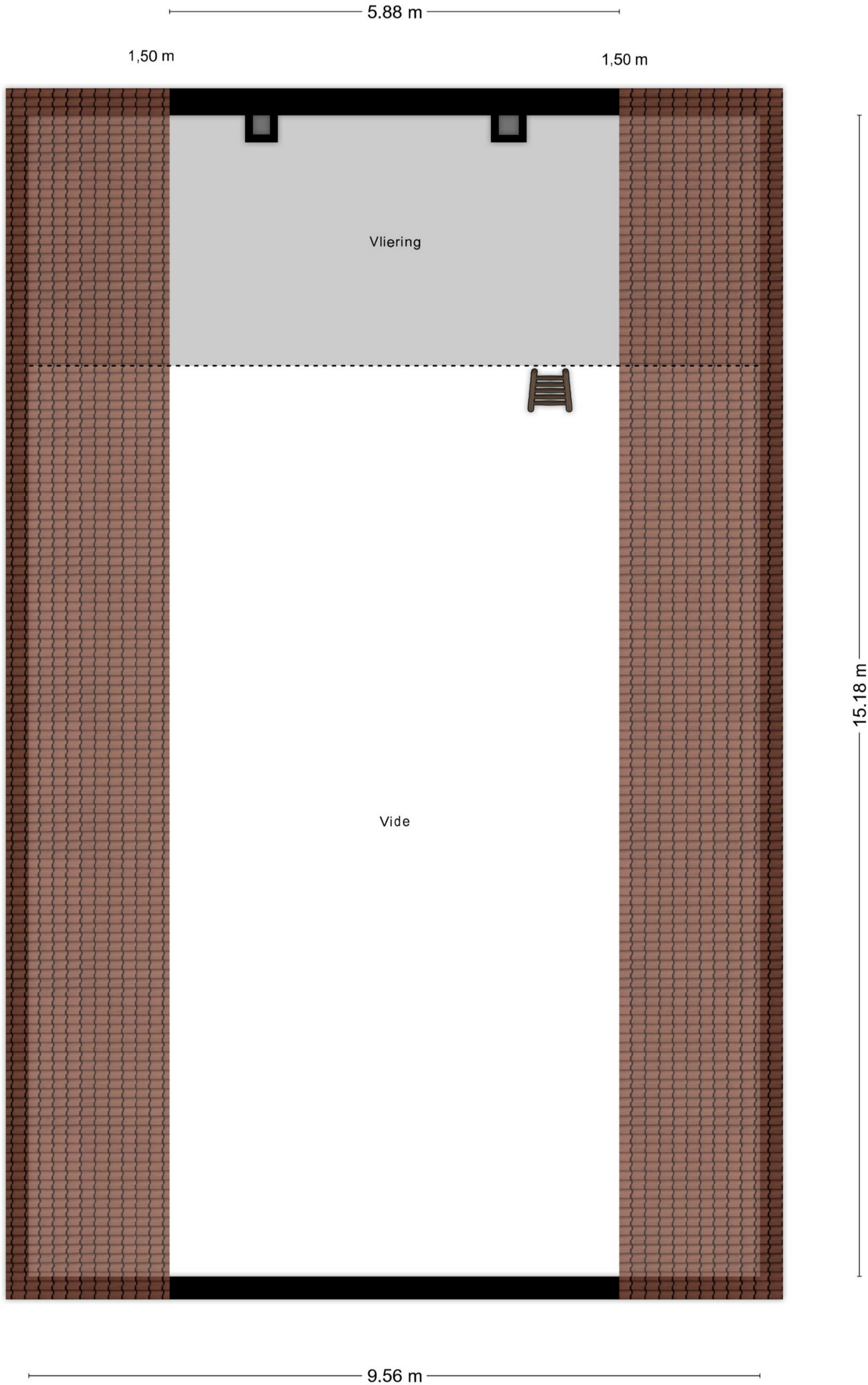






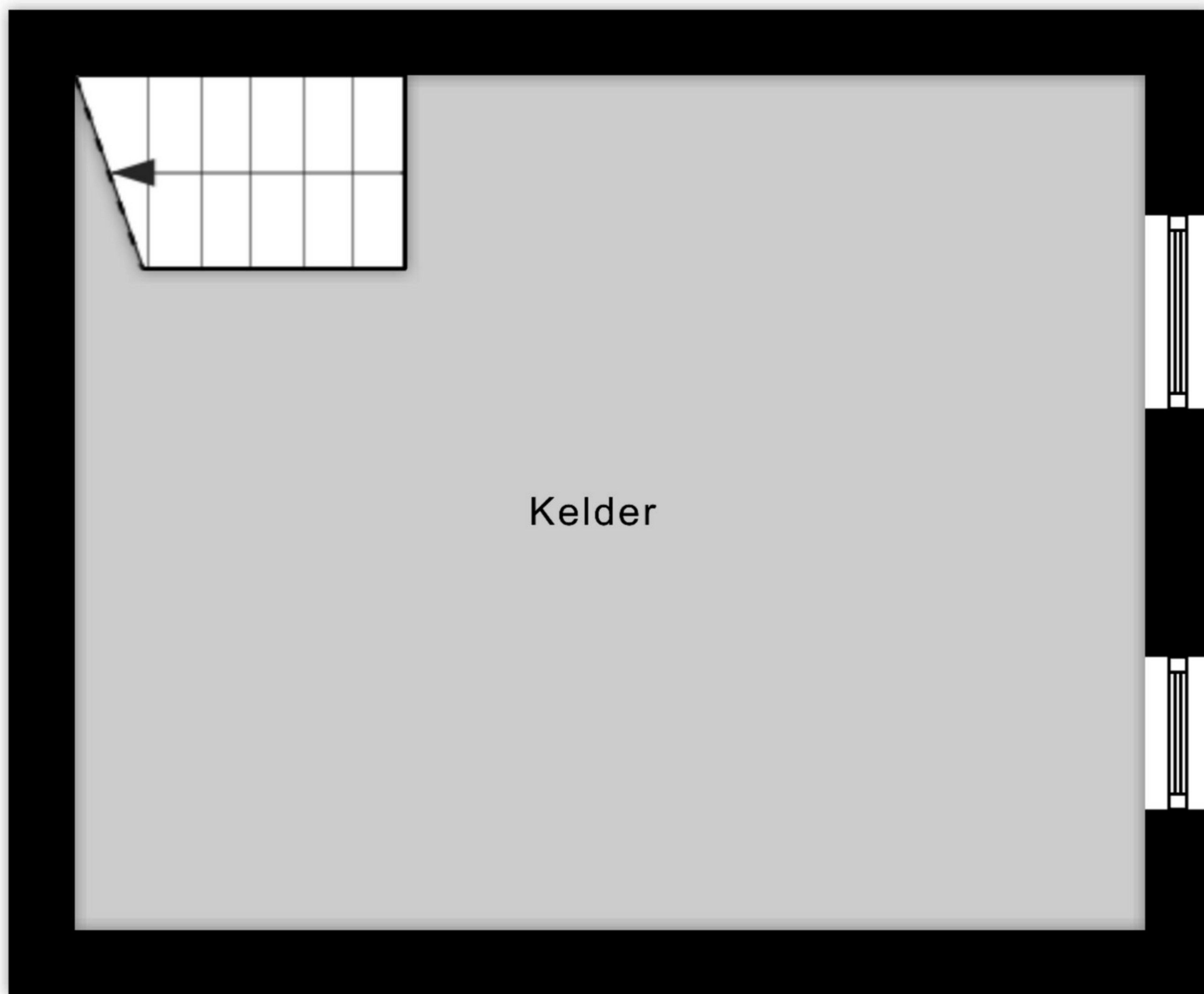








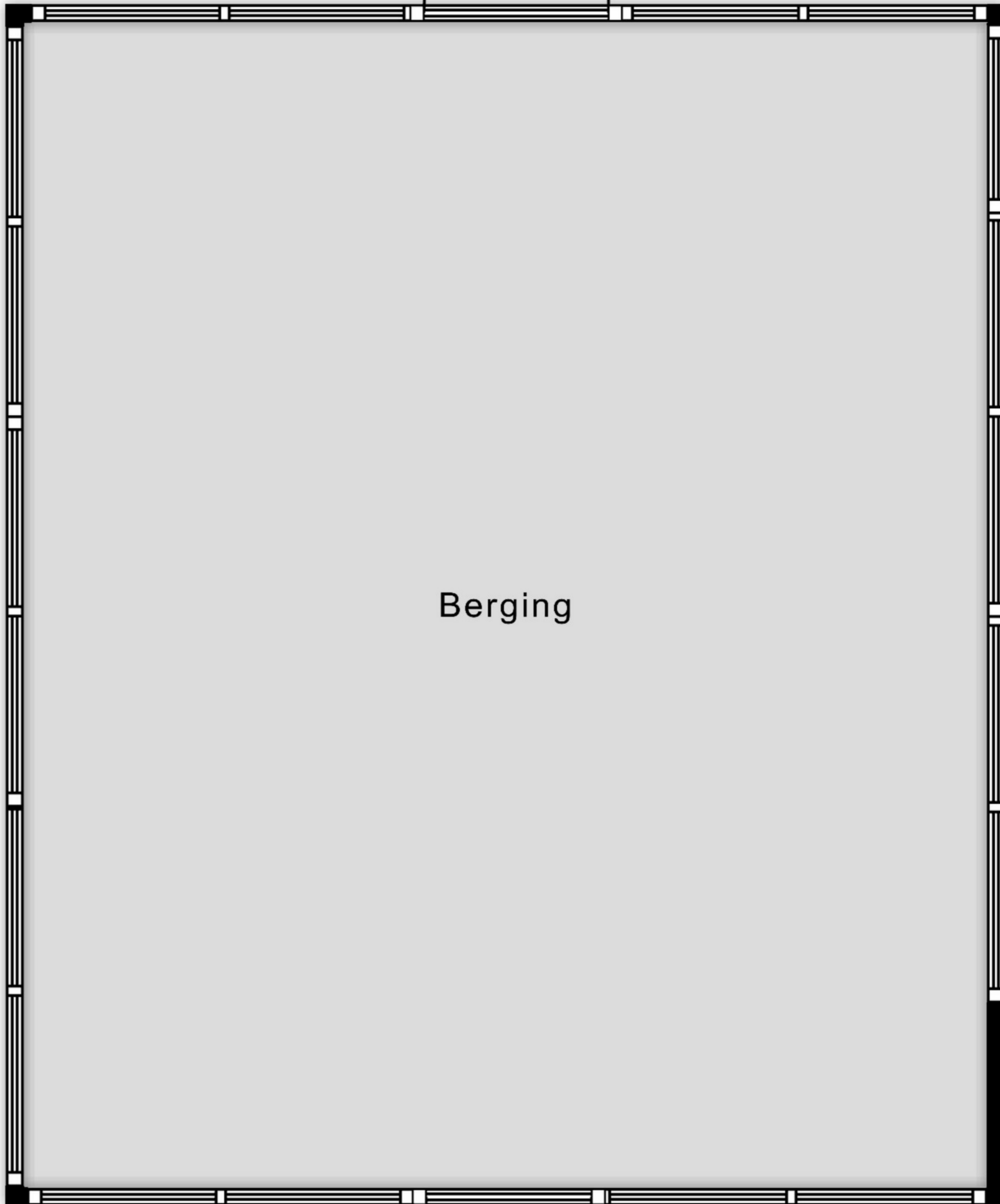
4.90 m



3.91 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

5.05 m

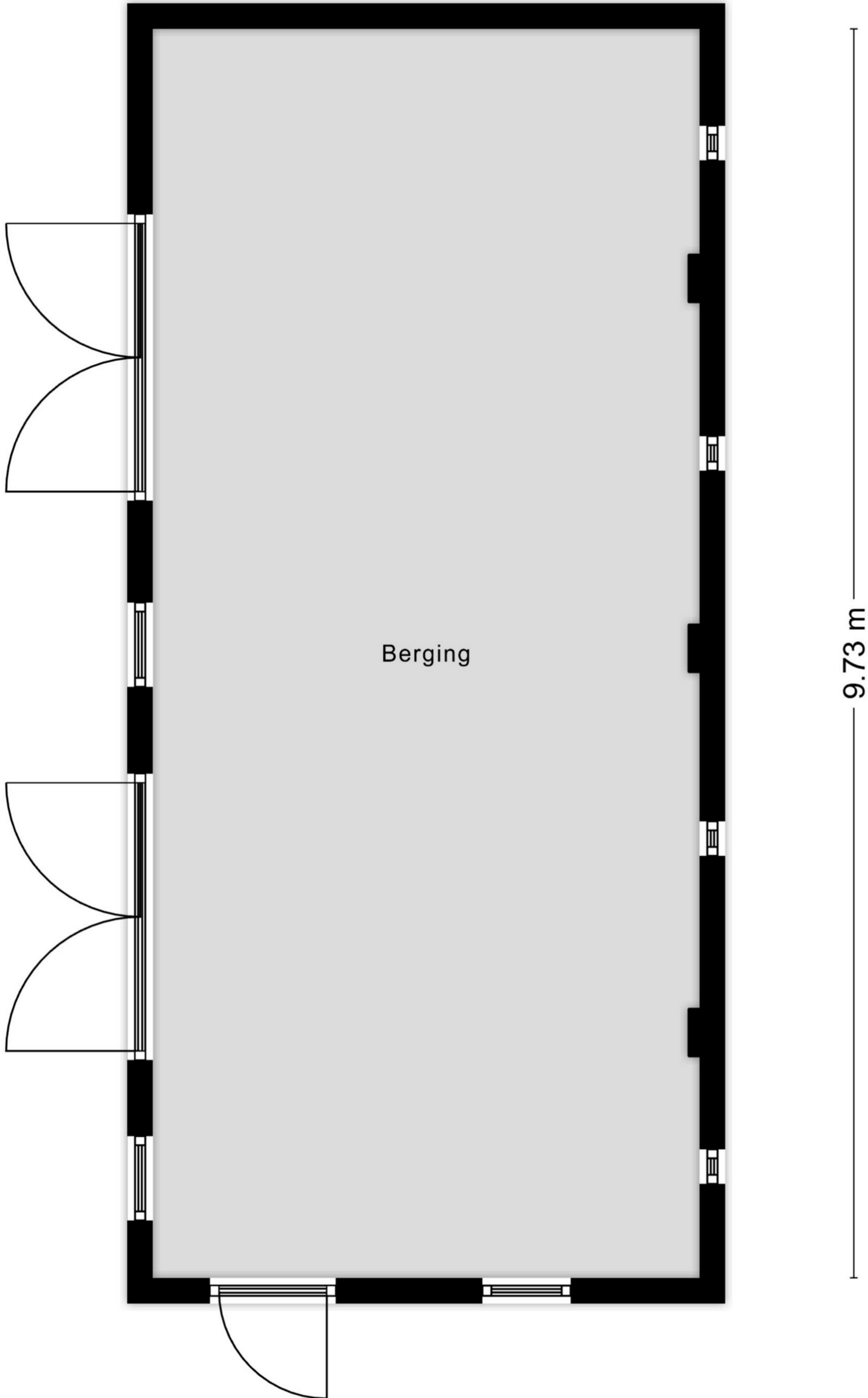


6.11 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

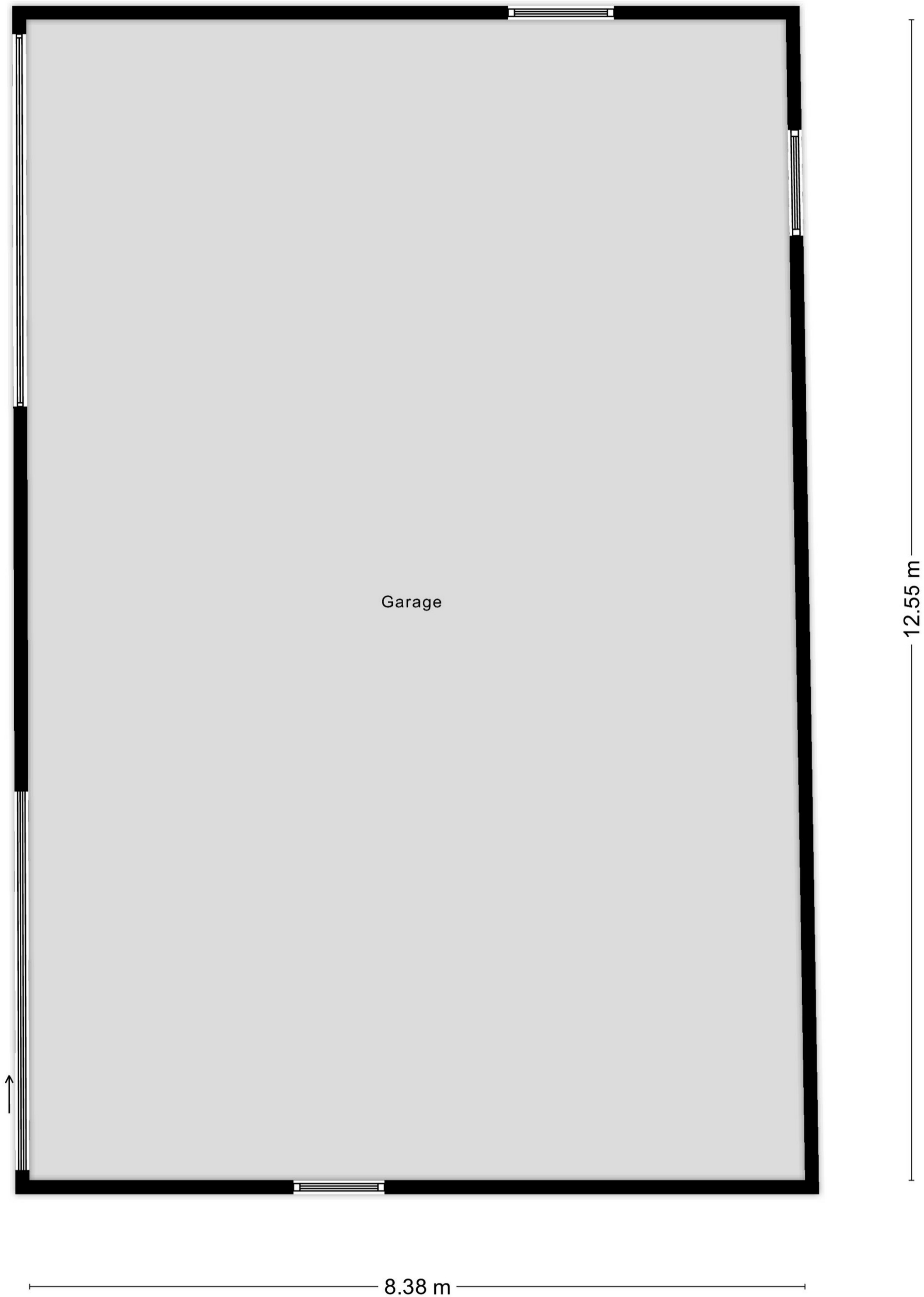
4.26 m



9.73 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



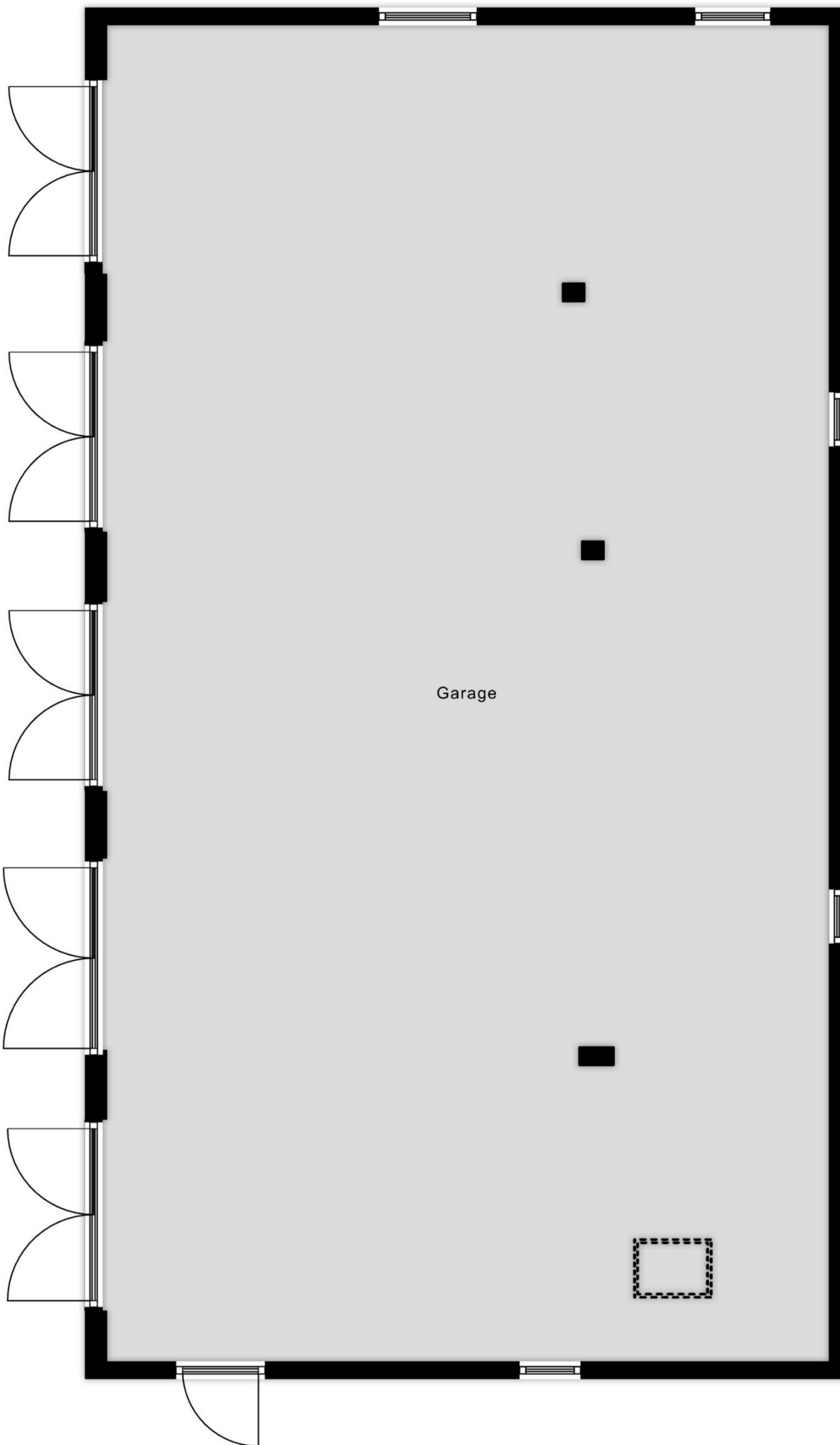


Garage

12.55 m

8.38 m

7.98 m



14.77 m

