



Overal thuis



Prijs op aanvraag

## | POEDEROIJEN Karel van Gelreweg 2 a

Vestiging Best  
Eindhovenseweg 30b  
5683 KH Best

T 0499 - 37 55 65  
E best@berkkerkhof.nl

funda in business





**Van den Berk & Kerkhof**  
laat u graag kennismaken met deze

# POTPLANTEN KWEKERIJ

## Kenmerken

---

Perceeloppervlakte  
Bestaande uit

**4.61.15 ha**

**Een bedrijfswoning met garage, twee bedrijfsruimtes, twee  
tuinbouwkassen, containerveld, ondergrond, tuin, erf en verdere  
aanhorigheden.**





## Locatie

---

Dit glastuinbouwbedrijf voor de teelt van potplanten is gelegen in het buitengebied van Poederoijen wat behoort tot de gemeente Zaltbommel. De omgeving wordt gekenmerkt door een vitale agrarische sector, met een aanzienlijk deel gewijd aan tuinbouwbedrijven voor sierteelt. Poederoijen is een sfeervol dorp met diverse voorzieningen. In het nabij gelegen dorp Brakel zijn alle basisvoorzieningen aanwezig.

Het bedrijf, dat zich kenmerkt door de ruime, volwaardige en moderne bedrijfsopzet, is agrarisch bestemd en is geheel ingericht voor potplantenteelt.



### **Bedrijfswoning**

Gebouwd in 2003 en opgetrokken uit baksteen (spouw). Het dak is met keramische pannen gedekt. De begane grond en verdiepingsvloer zijn uitgevoerd in beton. De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing. Verwarming geschiedt door middel van een cv-ketel. De woning beschikt over muur-, dak- en vloerisolatie.

De woning heeft een inhoud van 880 m<sup>3</sup>, oppervlakte, onder- en omliggende grond betreft 940 m<sup>2</sup>.

Indeling woning:

Begane grond:

- entree/hal;
- meterkast;
- toilet met fonteintje;
- woonkamer met openslaande deuren en open haard;
- woonkeuken met diverse inbouwapparatuur w.o. 4-pits gasfornuis, oven en vaatwasmachine;
- bijkeuken met opstelling wasmachine en droger;
- doorgang naar aangebouwde garage.

Eerste verdieping, via vaste trap bereikbaar:

- overloop;
- 5 slaapkamers;
- badkamer voorzien van ligbad, douche en dubbele wastafel;
- toilet met fonteintje.

Tweede verdieping, via vlizo trap bereikbaar:

- open bergzolder met optelling cv-ketel en ventilatiesysteem.

### **Garage**

Via een doorgang is de aangebouwde garage te bereiken. De garage heeft een oppervlakte van ca. 40 m<sup>2</sup> en is opgetrokken uit baksteen (spouw). Het dak is met keramische pannen gedekt. De vloer is uitgevoerd in beton. De garage is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing.













## Bedrijfsruimte I

Ingericht als verwerkingsruimte

- Oppervlakte: ca. 20,00 x 12,80 = 256 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 1993
- Gevels: steen (spouw)
- Dakbedekking: golfplaten geïsoleerd met Dupanel (bjr. 2022)
- Dragende constructie: stalen spanten
- Vloer: beton
- Deuren: loopdeur en automatische overheaddeur

Alle in pandige ruimten (ca. 64 m<sup>2</sup>) zijn opgebouwd in halfsteens metselwerk met verdieping en beloopbare zolder.

Begane grond:

Indeling:

- kantine (in 2022 voorzien van een nieuwe vloer, plafond en keukenblok);
- computerruimte;
- sanitaire groep (dames en heren).

Eerste verdieping, via vaste trap bereikbaar:

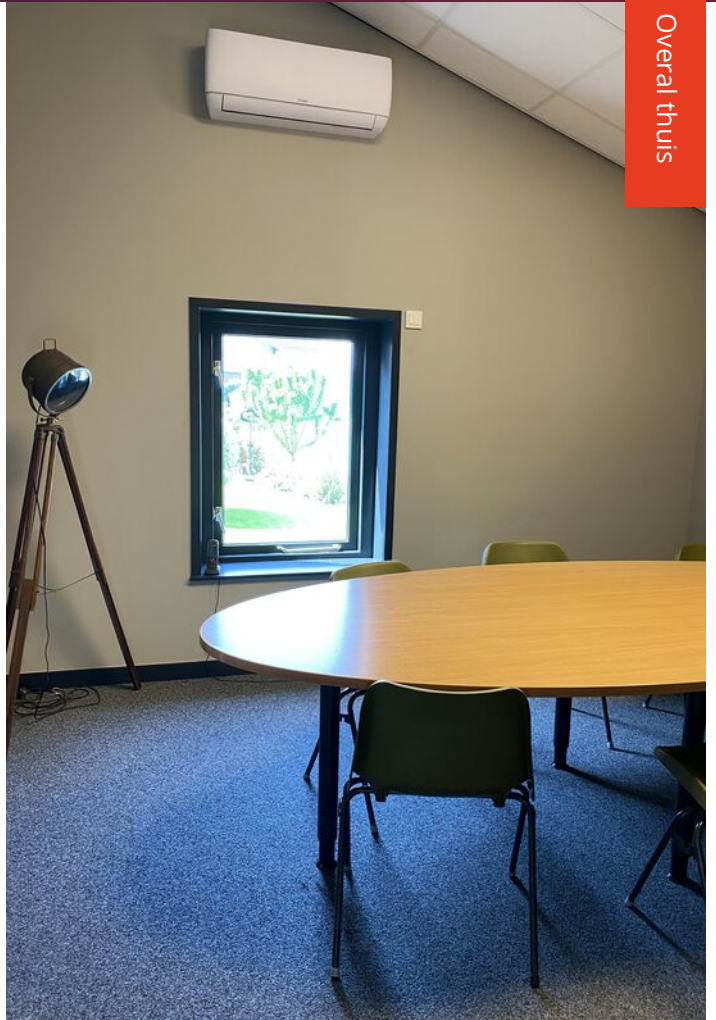
- spreekkamer met airco (ca. 12 m<sup>2</sup>);
- kantoor (ca. 35 m<sup>2</sup>) met vier werkplekken, voorzien van systeemplafond, airco en twee elektrisch bedienbare dakramen met screens.

De kantine, het kantoor en de spreekkamer zijn voorzien van elektrisch bedienbare screens.

Op het dak van bedrijfsruimte 1 zijn in 2023 127 zonnepanelen geplaatst met een capaciteit van 375 wp per stuk.









## Bedrijfsruimte II

- Oppervlakte: ca. 22,50 x 10,30= 230 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 1993, uitgebreid in 2007
- Constructie: Venlo kasconstructie, tralieligger, 8 m<sup>1</sup> tralie
- Buitenmuur: sandwichpanelen
- Dek: damwandprofielplaten en sandwichpanelen (knikdek)
- Vloer: beton

### Indeling:

- ketelhuis en watertechnische ruimte;
- opstelling koelcel (3,70 x 3,00).









### **Tuinbouwkas I**

- Oppervlakte: ca. 9.792 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 1993, 1996, 1999
- Type: Venlokas, tralieligger
- Onderbouw: gegalvaniseerd staal
- Poothoogte: 4,00 m<sup>1</sup>
- Traliebreedte: 8,00 m<sup>1</sup>
- Kapmaat: 4,00 m<sup>1</sup>
- Vakmaat: 4,50 m<sup>1</sup>
- Gevels: voorzien van enkel glas in aluminium roeden, noordzijde sandwichpanelen
- Dek: voorzien van 1,125 m<sup>1</sup> glas in aluminium roeden
- Goten: aluminium (met condensgoot)
- Beluchting: tweezijdig drie halveruits luchtramen, voor- en tegenlucht, spantrailmechaniek
- Pad: betonpad

Ca. 800 m<sup>2</sup> van tuinbouwkas I is ingericht als productverwerkingsruimte en voorzien van een betonvloer, schuifdeur naar het containerveld en een overheaddeur naar het buitenterrein.

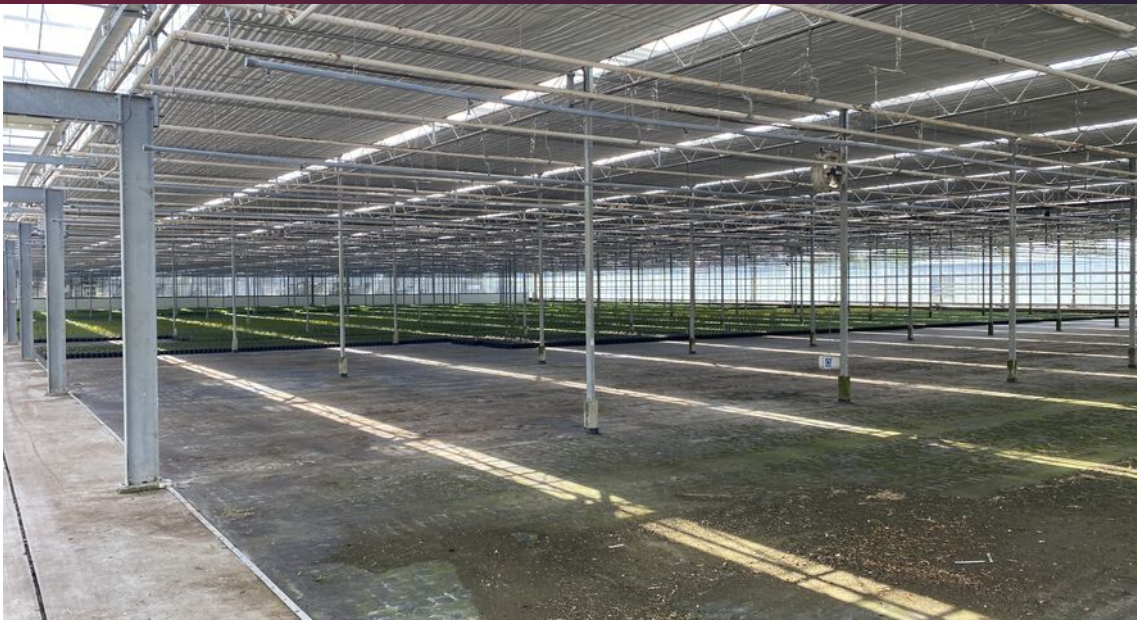
#### Voorzieningen in tuinbouwkas I

- Teeltsysteem:
  - lavavloer, gesloten systeem inclusief drainage, aangesloten op ingegraven opvangput, antiworteldoek en folie (bjr. 2015)
- Verwarming per 8,00 m<sup>1</sup>-tralie:
  - 10 x 45 mm in monorailhaken
  - 6 x 45 mm in monorailhaken, bjr. 2015
- Watervoorziening per 8,00 m<sup>1</sup>-tralie:
  - 3 regenleidingen met Naan benevelingsproeiers
- Scherminstallatie:
  - verduisteringsdoek, trekduwsysteem, bjr. 2007
  - gevelschem
- Diversen:
  - opweekruimte voorzien van gronddoek (ca. 792 m<sup>2</sup>)
  - aluminium schuifdeur naar bedrijfsruimte
  - padgietleiding
  - ventilatoren
  - daksproeiers













## Tuinbouwkas II

- Oppervlakte: ca. 12.240 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar: 2008
- Type: Venlokas, tralieligger
- Onderbouw: gegalvaniseerd staal
- Poothoogte: 4,00 m<sup>1</sup>
- Traliebreedte: 8,00 m<sup>1</sup>
- Kapmaat: 4,00 m<sup>1</sup>
- Vakmaat: 4,50 m<sup>1</sup>
- Gevels: voorzien van enkel glas in aluminium roeden, noordzijde sandwichpanelen
- Dek: voorzien van 1,125 m<sup>1</sup> glas in aluminium roeden
- Goten: aluminium (met condensgoot)
- Beluchting: tweezijdig drie halveruits luchtramen, voor- en tegenlucht, spantrailmechaniek
- Pad: betonpad

### Voorzieningen in tuinbouwkas II

- Teeltsysteem:
  - lavavloer, gesloten systeem inclusief drainage, aangesloten op ingegraven opvangput, antiworteldoek en folie (bjr. 2015)
- Verwarming per 8,00 m<sup>1</sup>-tralie:
  - 6 x 45 mm in monorailhaken, bjr. 2015
- Watervoorziening per 8,00 m<sup>1</sup>-tralie:
  - 3 regenleidingen met Naan benevelingsproeiers
- Scherminstallatie:
  - energiescherm, trekdraadsysteem, bjr. 2007
  - gevelscherm





### **Technische voorzieningen**

Verwarmingsinstallatie:

Ketel: Crone

Bouwjaar: 2015

Capaciteit: 2.400 kWh.

Brander: Thermeta

Condensor: Crone

Type condensor: enkel

Warmteopslagtank: 2 x liggend

Inhoud: resp. 175 m<sup>3</sup> en 200 m<sup>3</sup>

Klimaatcomputer:

Type: Priva Connex

Bouwjaar: 2015 (jaarlijks update)

Aantal afdelingen: 6 afdelingen.

Substraatinstallatie:

Unit: Brinkman Vocom

A+B kunstmestbakken: dubbele A+B bakken

Ontsmetter: Priva Vialux HD-UV ontsmetter

Osmose: Remon Osmose installatie





### **Containerveld**

Oppervlakte: ca. 1.38.00 ha

Bestaat uit een lavavloer, gesloten systeem, inclusief drainage, aangesloten op ingegraven opvangput, antiworteldoek en folie.

Betonpad, 3,50 m<sup>1</sup> breed





## Diversen

- 2 watersilo's in buitenopstelling van 65 m<sup>3</sup> en 90 m<sup>3</sup>
- 1 watersilo's in watertechnischeruimte van 65 m<sup>3</sup>
- 2 waterbassins van 4.000 m<sup>3</sup> en 1.600 m<sup>3</sup>
- Intern transportsysteem met loopbanden, rolbanden, etc.
- Aggregaat









**Nutsvoorzieningen**

Het object is aangesloten op de voorzieningen water, elektra, aardgas, riolering en glasvezel.

**Omgevingsvergunning**

Het bedrijf valt onder de regelgeving vastgesteld in het Activiteitenbesluit.

**Bodem**

Er zijn geen verontreinigingen van betekening aanwezig.

**Onderhoudstoestand**

Het object verkeert in goede staat van onderhoud.

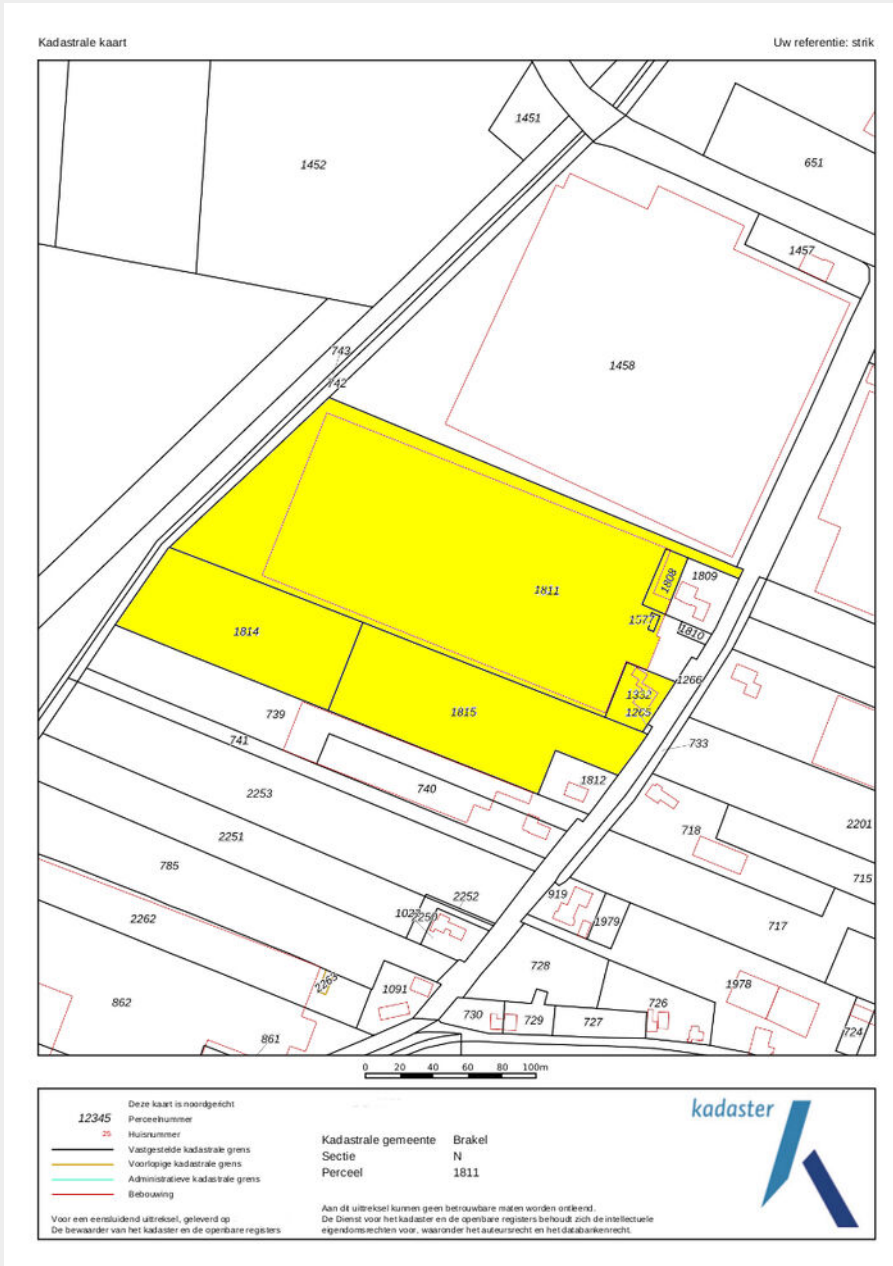
**Overdrachtsdatum**

Het object is in overleg beschikbaar.





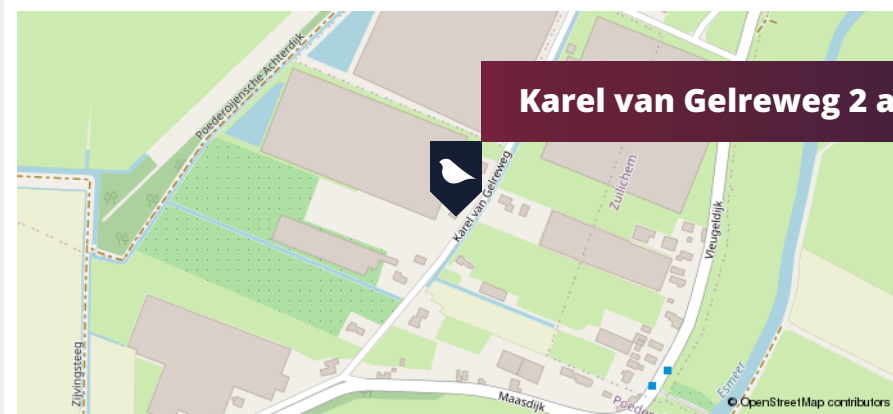
# Kadaster & Locatie



Kadastrale gemeente  
**Brakel**

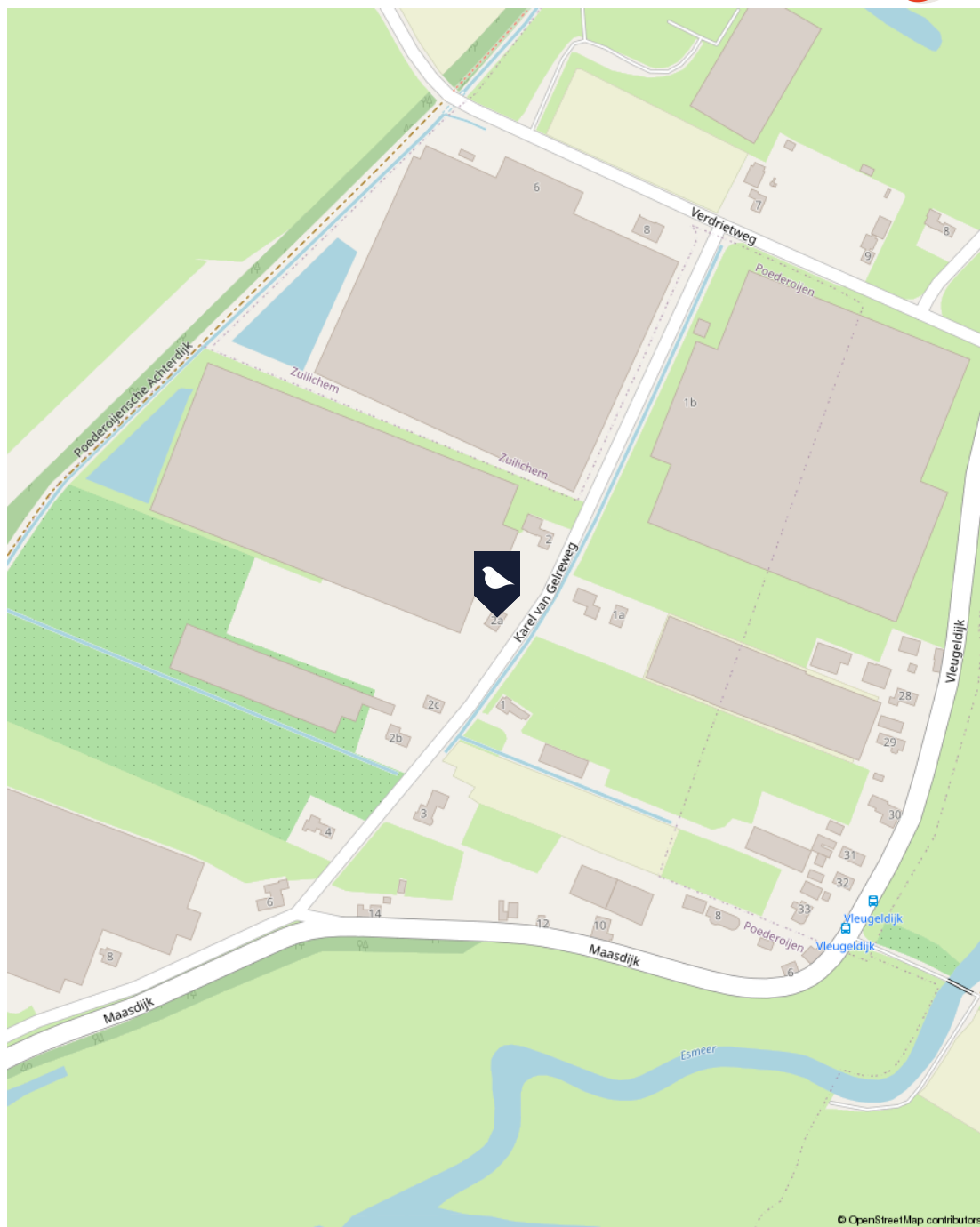
Sectie en perceel  
**N 1332, 1577, 1808,  
1811, 1814, 1815**

Oppervlakte  
**4.61.15 ha**





# In de omgeving



Het bedrijf is gelegen in het buitengebied van Poederoyen, nabij diverse uitvalswegen. Daarnaast zijn het centrum van Poederoyen en Brakel gemakkelijk te bereiken met alle dagelijkse voorzieningen.



# Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



**Wij zijn Van den Berk & Kerkhof. Makelaar, sinds meer dan vijftig jaar. Met kantoren in Aarle-Rixtel en Best. Met meer dan 20 medewerkers, die ieder hun eigen specialisme hebben - wonen, agrarisch of zakelijk - en die samen een gezonde mix aan energie en ervaring bieden.**

“Gewoon ons werk doen, past niet zo bij ons. Dat zie ik bij iedereen die hier werkt. Wij willen altijd net dat stapje extra doen. Voor iedere klant. Waarom? Omdat we houden van ons werk. En omdat we ons werk oprecht niet voor onszelf doen, maar voor onze klanten. Wij willen niet zomaar ons werk doen, wij willen iets toevoegen. Altijd.”

## Bent u geïnteresseerd in deze potplantenkwekerij?

*Neem contact met ons op!*



**John Strik RT RM**

NVM makelaar-taxateur o.z.

**T** 06 - 41 83 40 28

**E** j.strik@berkkerkhof.nl



**Henrieke Timmer**

Commercieel medewerkster binnendienst

**T** 0499 - 37 55 65

**E** h.timmer@berkkerkhof.nl



# BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS



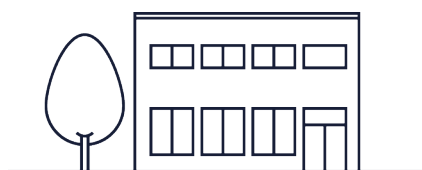
## Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

**T** 0492 – 38 66 00

**E** [info@berkkerkhof.nl](mailto:info@berkkerkhof.nl)

Postbus 71, 5735 ZH Aarle-Rixtel



## Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

**T** 0499 – 37 55 65

**E** [best@berkkerkhof.nl](mailto:best@berkkerkhof.nl)

Postbus 328 5680 AH Best

### Disclaimer

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.



## Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!





# Bijlage: Bestemmingsplan

**Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard**  
Inpassingsplan Gemeente Gelderland  
meer kenmerken ▾  
vastgesteld 28-09-2016 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting  
Gerelateerd Overig

**Bestemmingsvlakken (2)**

- Waarde - Archeologie 3 >
- Agrarisch - Tuinbouw >

**Functieaanduidingen (1)**

- glastuinbouw

**Gebiedsaanduidingen (1)**

- overige zone - intensiveringsgebied >

Het object is gelegen in het bestemmingsplan Inpassingsplan Tuinbouw Bommelerwaard van de provincie Gelderland. Het plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2016.

Voor het gehele bestemmingsplan met bijbehorende regels wordt verwezen naar de bijlagen.



## Artikel 4 Agrarisch - Tuinbouw



### ✓ 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Tuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitoefening van een glastuinbouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- b. uitoefening van een paddenstoelenteeltbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paddenstoelenteelt', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' tevens **agrogerelateerde bedrijvigheid** is toegestaan;
- c. grondgebonden agrarisch bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf';
- d. wonen in het kader van de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf danwel een glastuinbouwbedrijf dan wel een paddenstoelenteeltbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' ;
  1. wonen, al dan niet in het kader van de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, danwel een glastuinbouwbedrijf dan wel een paddenstoelenteeltbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalige agrarische bedrijfswoning';
- e. voet- en fietspaden;
- f. aan huis verbonden beroep;
- g. bed & breakfast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- h. een schakelstation ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- i. gasdrukmeet- en regelstations ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nutsvoorziening 1';
- j. stro-opslag, anders dan ten behoeve van de bedrijfsuitoefening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag'.
- k. groenvoorzieningen, waaronder landschappelijke inpassing;  
inclusief de daarbij behorende:
  - l. agrarische gronden, met dien verstande dat het gebruik zich beperkt tot grasland danwel het bestaande agrarische gebruik;
- m. toegangswegen, overige paden en overig verblijfsgebied, niet zijnde ontsluitingswegen;
- n. parkeervoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het laden en lossen;
- o. duurzame (energie)voorzieningen;
- p. voorzieningen van openbaar nut;
- q. gietwaterbassins;
- r. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden van water, bergen, aan- en afvoeren van water en natuurvriendelijke oevers langs watergangen;
- s. een uitbreiding van maximaal 10% van de bedrijfsmatige activiteiten als genoemd onder a en b alsmede opslag ten behoeve van de bedrijfsuitoefening aansluitend aan de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'glastuinbouw' of 'specifieke vorm van agrarisch - paddenstoelenteelt' met dien verstande dat opslag niet is toegestaan vóór (het verlengde van) de voorgevel van bedrijfsgebouwen;
- t. bij het bedrijf behorende voorzieningen zoals silo's en warmteopslagtanks, direct aansluitend aan het aanduidingsvlak glastuinbouw;
- u. teeltondersteunende voorzieningen zoals opgenomen in artikel 4.2.3 onder h;

### ✓ 4.2 Bouwregels

#### ✓ 4.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming en voorts met inachtneming van de volgende regels.

## ✓ 4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. kassen en bijbehorende bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' toegestaan, met dien verstande dat de oppervlakte van kassen en/of bedrijfsgebouwen eenmalig met ten hoogste 10% van het aanduidingsvlak mag worden vergroot direct aansluitend aan het aanduidingsvlak 'glastuinbouw', waarbij de afstand tot een woning op het aangrenzende perceel na de uitbreiding minimaal 14 m dient te bedragen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paddenstoelenteelt' zijn gebouwen ten behoeve van de paddenstoelenteelt toegestaan met dien verstande dat de oppervlakte van de gebouwen eenmalig met ten hoogste 10% van het betreffende aanduidingsvlak mag worden vergroot direct aansluitend aan dat aanduidingsvlak, waarbij de afstand tot een woning op het aangrenzende perceel na de uitbreiding minimaal 14 m dient te bedragen en welke uitbreidingsmogelijkheid op gelijke wijze van toepassing is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- c. gebouwen voor een grondgebonden agrarisch bedrijf mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf' worden gebouwd, met dien verstande dat de bestaande oppervlakte van de gebouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf met maximaal 10% van het aanduidingsvlak mag worden vergroot direct aansluitend aan het aanduidingsvlak, waarbij de afstand tot een woning op het aangrenzende perceel na de uitbreiding minimaal 14 m dient te bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a, b en c zijn bestaande gebouwen, zoals schuilgelegenheden, eveneens toegestaan;
- e. de maatvoering van gebouwen mag de maten uit de navolgende tabel niet overschrijden:

<b>Functie van een gebouw</b>	<b>Goothoogte in m</b>	<b>Bouwhoogte in m</b>	<b>Inhoud in m<sup>3</sup></b>	<b>Oppervlakte in m<sup>2</sup></b>
Kassen		9		
Agrarisch bedrijfsgebouw	Gemeente Zaltbommel: 6 Gemeente Maasdriel 6,5	12		
Gebouw ten behoeve van paddenstoelenteelt	7	12		
Bedrijfswoning	6,5	Gemeente Zaltbommel: 11 Gemeente Maasdriel: 9		
Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning en voormalige agrarische bedrijfswoningen	3,5	6,5		100
Voormalige agrarische bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalige agrarische bedrijfswoning'	6,5	Gemeente Zaltbommel: 11 Gemeente Maasdriel: 9	600	
Voorzieningen van openbaar nut		4		25
Schakelstation ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'		6		360

- f. in afwijking van het bepaalde onder e, zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de bestaande bijbehorende bouwwerken toegestaan;
- g. bedrijfswoningen mogen uitsluitend in de voorgevelrooilijn ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd, met dien verstande dat deze tevens aansluitend aan het aanduidingsvlak 'bedrijfswoning' mogen worden gebouwd, mits



- de afstand van bedrijfswoningen tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 14 m bedraagt, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- h. bij herbouw van een voormalige agrarische bedrijfswoning mag het hoofdgebouw uitsluitend worden opgericht binnen 10 m van de bestaande zijgevel van het hoofdgebouw en, voor zover het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming **Agrarisch - Tuinbouw**, en de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse en achterste perceelgrens ten minste 14 m bedraagt;
- i. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van gebouwen onder de voorwaarde dat de bebouwing wordt geprojecteerd overeenkomstig de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Landschappelijke inpassing.

#### ✓ 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf' worden bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het aanduidingsvlak gebouwd;
- de bouwhoogte van duurzame (energie)voorzieningen mag niet meer dan 12 m bedragen;
- de bouwhoogte van silo's mag niet meer dan 10 m bedragen;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 7 m;
- de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 6 m bedragen;
- waterbassins grenzend aan de weg zijn toegestaan met inachtneming van het bepaalde in de 'Richtlijnen ten aanzien van waterbassins aan voorzijde erf' zoals opgenomen in Bijlage 2 Landschappelijke inpassing ;
- de volgende teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan:

##### **Binnen het aanduidingsvlak**

**glastuinbouw'/ aanduidingsvlak  
'specifieke vorm van agrarisch -  
paddenstoelenteelt'**

Lage tijdelijke teeltondersteunende  
voorzieningen

Lage permanente teeltondersteunende  
voorzieningen

Overige teeltondersteunende voorzieningen

Hoge tijdelijke teeltondersteunende  
voorzieningen

Hoge permanente teeltondersteunende  
voorzieningen

##### **Buiten het aanduidingsvlak**

**'glastuinbouw'/ aanduidingsvlak  
'specifieke vorm van agrarisch -  
paddenstoelenteelt'**

Lage tijdelijke teeltondersteunende  
voorzieningen

Overige teeltondersteunende voorzieningen  
Hoge tijdelijke teeltondersteunende  
voorzieningen onder de volgende  
voorwaarden:

teeltondersteunend glas en  
teeltondersteunende voorzieningen met de  
verschijningsvorm van kassen zijn niet  
toegestaan.

een containerveld, uitsluitend ter plaatse  
van de aanduiding 'specifieke vorm van  
agrarisch - containerveld'

#### ✓ 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen aan de plaatsing van gebouwen in het belang van de afhandeling van de bedrijfslogistiek op eigen erf, waaronder tevens parkeren is te verstaan.

#### ✓ 4.4 Afwijken van de bouwregels

#### ✓ 4.4.1 Vergroten bouwhoogte

Gedeputeerde Staten kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 sub 4.2.2 onder e en lid 4.2 sub 4.2.3 ten behoeve van het vergroten van de bouwhoogte van een agrarisch bedrijfsgebouw of kas respectievelijk de bouwhoogte van mestvergistingsinstallaties, warmteopslagtanks en andere bouwwerken ten behoeve van een duurzame (energie)voorziening, met dien verstande dat:

- a. dit in verband met de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- b. voorzien dient te worden in een goede landschappelijke inpassing;
- c. de gronden niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf';
- d. de ashoogte voor windturbines maximaal 20 m bedraagt en de maximale hoogte voor overige gebouwen en bouwwerken 15 m bedraagt.

#### ✓ 4.4.2 Vergroten bijbehorende bouwwerken bij voormalige agrarische bedrijfswoningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 sub 4.2.2 onder e voor vergroting van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij voormalige agrarische bedrijfswoningen met dien verstande dat:

- a. voor percelen waarvan de oppervlakte gerekend vanaf 3 m achter de voorgevelrooilijn, meer dan 250 m<sup>2</sup> bedraagt, de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup> vermeerderd met 10% van de oppervlakte van het perceel gerekend vanaf 250 m<sup>2</sup>, met een gezamenlijk maximum van 200 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken;
- b. voor percelen waarvan de oppervlakte, gerekend vanaf 3 m achter de voorgevelrooilijn meer dan 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt, de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer dan 250 m<sup>2</sup> mag bedragen.

#### ✓ 4.4.3 Toevoegen van een agrarische bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 sub 4.2.2 onder g, ten behoeve van het toevoegen van een eerste bedrijfswoning op de gronden die niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. aangetoond is dat het een in werking zijnd agrarisch bedrijf betreft;
- b. de bedrijfsomvang bij een grondgebonden bedrijf is ten minste volwaardig;
- c. gedurende minimaal 1 aaneengesloten maand per jaar vinden bedrijfsactiviteiten plaats buiten de reguliere werktijden die redelijkerwijs niet ook binnen de reguliere werktijden kunnen worden uitgevoerd en/of er dient sprake te zijn van bedrijfsactiviteiten waarbij het uit het oogpunt van de bedrijfscontinuïteit noodzakelijk is om de gesteldheid van het gewas of het vee alle dagen van de week te bewaken of te controleren;
- d. een positief advies is afgegeven door een onafhankelijke, agrarische deskundige.

#### ✓ 4.4.4 Bouwen van teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 sub 4.2.3 onder h ten behoeve van de bouw en/of aanleg van teeltondersteunende voorzieningen, met dien verstande dat:

- a. Uitsluitend de volgende voorzieningen in aanmerking komen:

**Binnen aanduidingsvlak 'glastuinbouw'/  
aanduidingsvlak 'specifieke vorm van agrarisch -  
paddenstoelenteelt'**

teeltondersteunend glas en teeltondersteunende  
voorzieningen met verschijningsvorm van kassen, met

**Buiten aanduidingsvlak  
'glastuinbouw'/ aanduidingsvlak  
'specifieke vorm van agrarisch -  
paddenstoelenteelt'**

Lage permanente

teeltondersteunende



dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paddenstoelenteelt' een maximaal oppervlak van 1.500 m<sup>2</sup> is toegestaan voorzieningen met de volgende beperkingen:

- max 2 ha
- containervelden max 4 ha
- b. de voorziening ten dienste staat van een actief bedrijf;
- c. de betreffende gronden zijn gelegen op een afstand van niet meer dan 50 m uit de bouwgrenzen (zijnde de aanduiding 'agrarisch bedrijf', de aanduiding 'glastuinbouw' respectievelijk de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paddenstoelenteelt') van het betreffende bedrijf;
- d. de voorziening noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en ter bescherming van het gewas;
- e. rekening wordt gehouden met de omliggende waarden en omliggende functies.

## ✓ 4.5 Specifieke gebruiksregels

### ✓ 4.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik, dan wel het laten gebruiken van gebouwen als binnenrijbaan;
- b. het gebruik dan wel het laten gebruiken van de gronden buiten het bouwvlak als paardenbak;
- c. het gebruik van hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten het aanduidingsvlak;
- d. het gebruik dan wel het laten gebruiken van ruimten binnen een bedrijfswoning en/of bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- e. het gebruik dan wel het laten gebruiken van een niet aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk voor mantelzorg;
- f. het huisvesten van tijdelijke arbeidskrachten;
- g. het in werking hebben van een wkk-installatie op een afstand van minder dan:
  - 1. 50 m ten opzichte van de bebouwde kom;
  - 2. 30 m ten opzichte van (bedrijfs)woningen, niet zijnde de tot het bouwperceel behorende bedrijfswoning.

### ✓ 4.5.2 Aan huis verbonden beroep

De gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep op de in lid 4.1 bedoelde gronden mag, in voorkomend geval samen met de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van andere beroeps- en bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 4.6.1, niet meer bedragen dan 30 m<sup>2</sup> van de totale vloeroppervlakte van de gebouwen op het betreffende bouwperceel.

## ✓ 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

### ✓ 4.6.1 Nevenactiviteiten

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het toestaan van nevenactiviteiten bij een actief agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
  - 1. detailhandel in ter plaatse voortgebrachte producten tot maximaal 30 m<sup>2</sup> is toegestaan;
  - 2. bermverkoop van ter plaatse voortgebrachte producten tot maximaal 5 m<sup>2</sup> is toegestaan;
  - 3. de uitoefening van nevenactiviteiten dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning.
- b. Voor verlening van de onder a genoemde omgevingsvergunning geldt dat parkeren plaats dient te vinden op eigen terrein.

## ✓ 4.6.2 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.1 onder e, ten behoeve van de realisering van een mantelzorgvoorziening in een niet aan het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de locatie is gelegen binnen de gemeente Maasdriel;
- b. de behoefte aan mantelzorg is aangetoond;
- c. de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;
- d. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- e. er mag geen zelfstandige woning ontstaan, na beëindiging van de mantelzorgsituatie dient de mantelzorgvoorziening weer verwijderd te worden.

## ✓ 4.6.3 Huisvesten tijdelijke arbeidskrachten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.1 onder f, voor het huisvesten van tijdelijke arbeidskrachten. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. de huisvesting mag plaatsvinden in voormalige bedrijfsbebouwing, bedrijfswoning of een woning aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - voormalige agrarische bedrijfswoning" ;
- b. de arbeidskrachten zijn werkzaam op het bijbehorende agrarisch bedrijf;
- c. er mogen maximaal 20 tijdelijke arbeidskrachten gehuisvest worden;
- d. het minimale vloeroppervlak dient 12 m<sup>2</sup> per arbeidskracht te zijn waarvan in een slaapvertrek minimaal 4 m<sup>2</sup> per arbeidskracht aanwezig dient te zijn;
- e. er dient een gezamenlijke buitenruimte aanwezig te zijn;
- f. het gebruik mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren;
- g. parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein;
- h. er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden (ecologie, Natura2000-gebied, landschap, cultuurhistorie, archeologie en hydrologie) en functies (agrarische bedrijven, woningen en andere functies);
- i. bij de toepassing van de afwijking worden de bij of krachtens:
  1. de Wet geluidhinder gestelde regels in acht genomen;
  2. de Wet milieubeheer gestelde regels in acht genomen;
  3. Bouwbesluit en de bouwverordening in acht genomen.

## ✓ 4.6.4 Wkk-installatie

Gedeputeerde Staten kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.1 ten behoeve van het in werking hebben van een wkk-installatie op kortere afstand van een woning dan aangegeven in 4.5.1 onder g, mits:

- door middel van akoestisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse van de dichtstbijzijnde (bedrijfs)woning, niet zijnde de tot het bouwperceel behorende bedrijfswoning, wordt voldaan aan de van toepassing zijnde geluidsnormen zoals vastgelegd in het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer';
- de afstand tot de dichtstbijzijnde (bedrijfs)woning, niet zijnde de tot het bouwperceel behorende bedrijfswoning niet minder bedraagt dan 14 meter.

## ✓ 4.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### ✓ 4.7.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de in lid 4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:



a. de aanleg van een waterbassin.

#### ✓ 4.7.2 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.7.1 mag uitsluitend worden verleend indien bij waterbassins grenzend aan de weg wordt voldaan aan het bepaalde in de 'Richtlijnen ten aanzien van waterbassins aan voorzijde erf' zoals opgenomen in Bijlage 2 Landschappelijke inpassing.

#### ✓ 4.8 Wijzigingsbevoegdheid

##### ✓ 4.8.1 Verplaatsen bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de verplaatsing van een bedrijfswoning op de gronden die niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en aansluitend aan het aanduidingsvlak 'bedrijfswoning' zijn gelegen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de afstand van bedrijfswoningen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 14 m;
2. de afstand van bedrijfswoningen tot de voorste perceelgrens bedraagt minimaal 5 m;
3. de afstand van de achtergevel van de bedrijfswoning tot de weg mag niet meer bedragen dan de bestaande afstand van bedrijfswoningen in de directe omgeving;
4. de bouw van de bedrijfswoning leidt niet tot een beperking van de herstructureringsmogelijkheden van de glastuinbouw;
5. het initiatief voldoet aan de van deze regels deel uitmakende Bijlage 2 Landschappelijke inpassing ;
6. in het wijzigingsplan dient de aanduiding 'bedrijfswoning' te worden opgenomen ter plaatse van de nieuwe locatie. Ter plaatse van de oude locatie dient de aanduiding 'bedrijfswoning' te worden verwijderd;
7. over voorwaarde 4 wordt advies gevraagd aan de gemeenten en het waterschap;
8. een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van een bedrijfswoning wordt verleend onder de voorwaarde dat, voorafgaand aan de bouw, de bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt.

## Artikel 15 Waarde - Archeologie 2



### ✓ 15.1 Bestemmingsomschrijving

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

### ✓ 15.2 Bouwregels

#### ✓ 15.2.1 Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bouwwerk

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld én waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- b. Geen onderzoeksplicht naar archeologische waarden geldt in het geval van 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.
- c. Voor zover op basis van ander documentatiemateriaal onmiskenbaar vaststaat dat archeologische waarden niet zijn te verwachten (bijvoorbeeld als al onderzoek heeft plaatsgevonden, waaruit bleek dat er geen archeologische waarden aanwezig waren of dat toereikende maatregelen genomen konden worden om aanwezige waarden in de bodem te behouden), kan met instemming van het bevoegd gezag (veelal de gemeente) onderzoek achterwege blijven en bestaan vanuit de archeologie geen belemmeringen.

#### ✓ 15.2.2 Uitzondering

Het in lid 15.2.1 genoemde rapport hoeft niet overlegd te worden indien de genoemde omgevingsvergunning de bouw van een kas betreft en de initiatiefnemer kan aantonen dat::

- de daadwerkelijke bodemingreep dieper dan 30 cm minder dan 10% van de oppervlakte van de te realiseren kas bedraagt;
- en voorts de daadwerkelijke bodemingreep dieper dan 30 cm niet meer dan 100 m<sup>2</sup> betreft.

#### ✓ 15.2.3 Voorwaarden

Indien uit het in lid 15.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### ✓ 15.2.4 Bouwverbod



Indien uit het in lid 15.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 15.2.3 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan kan de vergunning worden geweigerd.

### ✓ 15.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige.

### ✓ 15.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### ✓ 15.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord;
- b. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord;
- e. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord;
- f. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord;
- g. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord;
- h. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord;
- i. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 centimeter; waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt.

#### ✓ 15.4.2 Uitzonderingen

- a. Het in lid 15.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
  1. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
  2. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.
- b. Voor zover op basis van ander documentatiemateriaal onmiskenbaar vaststaat dat archeologische waarden niet zijn te verwachten (bijvoorbeeld als al onderzoek heeft plaatsgevonden, waaruit bleek dat er geen archeologische waarden aanwezig waren of dat toereikende maatregelen genomen konden worden om aanwezige waarden in de bodem te behouden), kan met instemming van het

bevoegd gezag (veelal de gemeente) onderzoek achterwege blijven en bestaan vanuit de archeologie geen belemmeringen.

#### ✓ 15.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning voor een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheden op grond van bestemmingsplan, inpassingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit kan slechts worden verleend, indien door de in lid 15.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

#### ✓ 15.4.4 Voorwaarden

Voor zover de in lid 15.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:

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;
3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk 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.

#### ✓ 15.4.5 Onderzoeksplicht

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

#### ✓ 15.4.6 Beoordelingscriteria

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

### ✓ 15.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het inpassingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te doen laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.





## Artikel 16 Waarde - Archeologie 3

### ✓ 16.1 Bestemmingsomschrijving

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

### ✓ 16.2 Bouwregels

#### ✓ 16.2.1 Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bouwwerk

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld én waarin in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- b. Voor het oprichten van bouwwerken binnen bouwvlakken in de bestemmingen 'agrarisch', 'agrarisch-tuinbouw', 'bedrijf', 'maatschappelijk wonen' en de aanduidingsvlakken 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van agrarisch - voormalige agrarische bedrijfswoning' geldt geen onderzoeksplicht naar archeologische waarden. Indien het bouwvlak overeenkomt met het bestemmingsvlak, geldt voor het gehele bestemmingsvlak geen onderzoeksplicht.
- c. Geen onderzoeksplicht naar archeologische waarden geldt in het geval van 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.
- d. Voor zover op basis van ander documentatiemateriaal onmiskenbaar vaststaat dat archeologische waarden niet zijn te verwachten (bijvoorbeeld als al onderzoek heeft plaatsgevonden, waaruit bleek dat er geen archeologische waarden aanwezig waren of dat toereikende maatregelen genomen konden worden om aanwezige waarden in de bodem te behouden), kan met instemming van het bevoegd gezag (veelal de gemeente) onderzoek achterwege blijven en bestaan vanuit de archeologie geen belemmeringen.

#### ✓ 16.2.2 Uitzondering

Het in lid 16.2.1 genoemde rapport hoeft niet overlegd te worden indien de genoemde omgevingsvergunning de bouw van een kas betreft en de initiatiefnemer kan aantonen dat::

- de daadwerkelijke bodemingreep dieper dan 30 cm minder dan 10% van de oppervlakte van de te realiseren kas bedraagt;
- en voorts de daadwerkelijke bodemingreep dieper dan 30 cm niet meer dan 2.500 m<sup>2</sup> betreft.

#### ✓ 16.2.3 Voorwaarden

Indien uit het in lid 16.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

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

- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### ✓ 16.2.4 Bouwverbod

Indien uit het in lid 16.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 16.2.3 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan kan de vergunning worden geweigerd.

### ✓ 16.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige.

### ✓ 16.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### ✓ 16.4.1 Omgevingsvergunning

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

- a. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 2.500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord;
- b. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 2.500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 2.500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord;
- e. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 2.500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord;
- f. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 2.500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord;
- g. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 2.500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord;
- h. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 2.500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt en de bodem op een grotere diepte dan 30 cm wordt verstoord;
- i. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 centimeter; waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 2.500 m<sup>2</sup> of meer bedraagt.

#### ✓ 16.4.2 Uitzonderingen

- a. Het in lid 16.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
  1. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;



2. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- b. het uitvoeren van werken (geen bouwwerken zijnde) en werkzaamheden binnen bouwvlakken in de bestemmingen 'agrarisch', 'agrarisch-tuinbouw', 'bedrijf', 'maatschappelijk wonen' en de aanduidingsvlakken 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van agrarisch - voormalige agrarische bedrijfswoning' hiervoor geldt geen onderzoeksplicht naar archeologische waarden. Indien het bouwvlak overeenkomt met het bestemmingsvlak, geldt voor het gehele bestemmingsvlak geen onderzoeksplicht naar archeologische waarden;
- c. Voor zover op basis van ander documentatiemateriaal onmiskenbaar vaststaat dat archeologische waarden niet zijn te verwachten (bijvoorbeeld als al onderzoek heeft plaatsgevonden, waaruit bleek dat er geen archeologische waarden aanwezig waren of dat toereikende maatregelen genomen konden worden om aanwezige waarden in de bodem te behouden), kan met instemming van het bevoegd gezag (veelal de gemeente) onderzoek achterwege blijven en bestaan vanuit de archeologie geen belemmeringen.

### ✓ 16.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning voor een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheden op grond van bestemmingsplan, inpassingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit kan slechts worden verleend, indien door de in lid 16.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

### ✓ 16.4.4 Voorwaarden

Voor zover de in lid 16.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een versterking van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:

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;
3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk 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.

### ✓ 16.4.5 Onderzoeksplicht

De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

### ✓ 16.4.6 Beoordelingscriteria

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

## ✓ 16.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het inpassingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te doen laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.