



Overal thuis



Vraagprijs € 25 per m<sup>2</sup>

## | BEST Klaverhoekseweg

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 dit...

# *RUIME PERCEEL* **LANDBOUWGROND**

## **Kenmerken**

---

Perceeloppervlakte

**4.915 m<sup>2</sup>**

Bestaande uit

**een perceel landbouwgrond**

Overig

**NIET met BTW belast**

Een perceel landbouwgrond met een oppervlakte van 4.915 m<sup>2</sup>. Het perceel is gelegen aan de verharde weg, Klaverhoekseweg te Best. Het betreft een redelijk rechthoekig perceel.

**Teeltplan**

Het teeltplan van de afgelopen drie jaren is grasland.

**Kwaliteit**

Op normale hoogte gelegen zandgrond.

**Ontwatering**

Ontwatering geschiedt door middel van sloten.

**Staat van onderhoud**

Het perceel verkeert in een goede staat van onderhoud.

**Bereikbaarheid**

Het perceel is ontsloten via de openbare verharde weg, Klaverhoekseweg te Best. De belendingen betreffen percelen landbouwgrond en agrarische bedrijven.

**Betalings- en productierechten**

Op het perceel rusten geen betalings- of andere productierechten.

**Oplevering**

Het perceel wordt opgeleverd in overleg, vrij van pacht, huur of gebruik door derden.

**Privaatrechtelijke bepalingen**

Geen privaatrechtelijke bepalingen.

**Jachtrecht**

De jacht is niet verhuurd.

**Publiekrechtelijke bepalingen**

Naar opgave van kadastraal bericht zijn er geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de basisregistratie Kadaster.

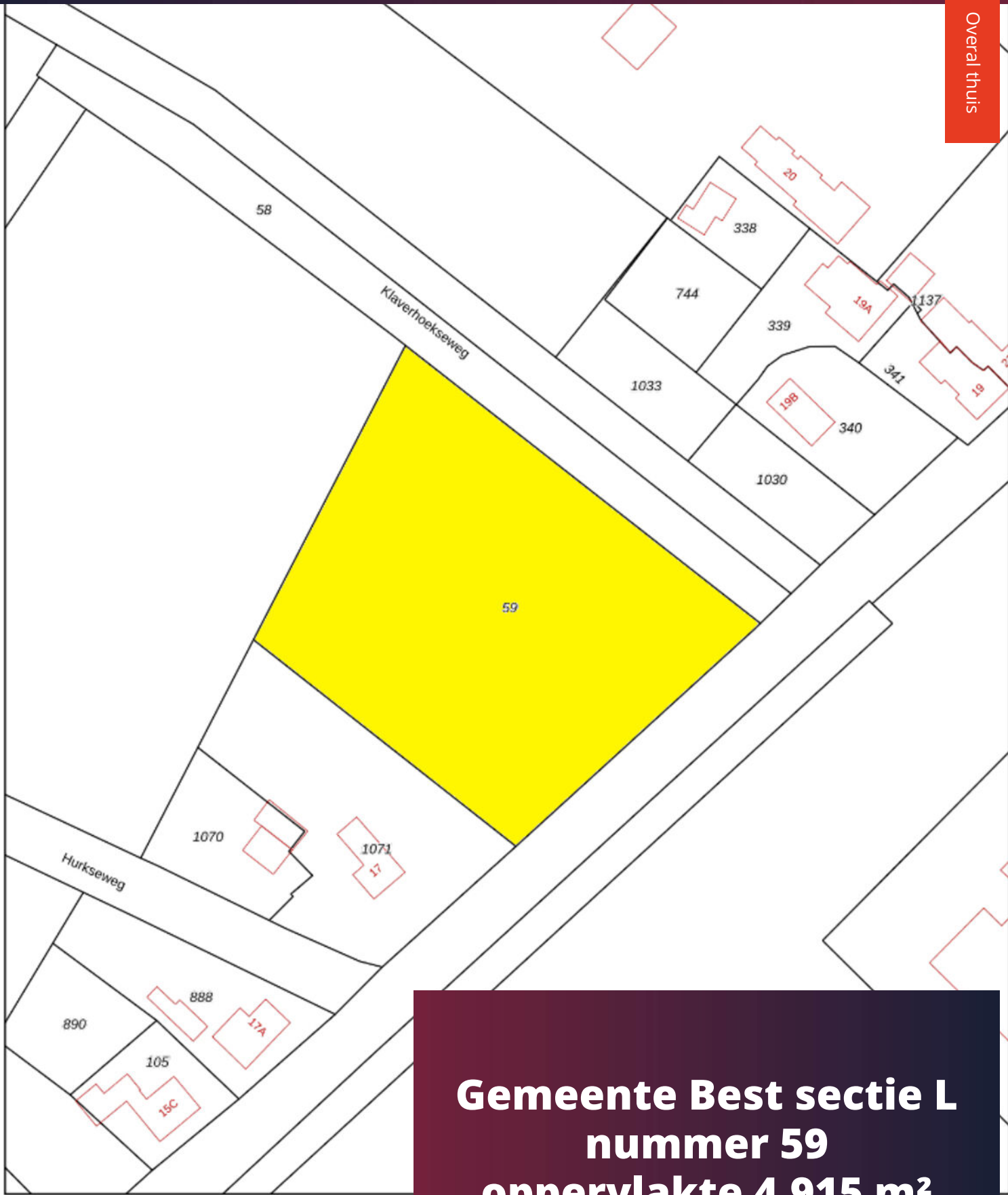
**Milieuaspecten**

Verkoper heeft geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in bodem of grondwater of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.

Koper kan op zijn kosten een verkennend bodem- en grondwater-onderzoek laten verrichten.

In de koopovereenkomst zal een clause worden opgenomen dat ontbinding van de koopovereenkomst alleen kan plaatsvinden als de verontreiniging hinderlijk is voor een normale exploitatie als landbouwgrond. Koper vrijwaart verkoper vanaf datum eigendomsoverdracht van alle aansprakelijkheid voor eventueel verontreiniging die niet door, in opdracht of met medeweten van verkoper is veroorzaakt.





**Gemeente Best sectie L  
nummer 59  
oppervlakte 4.915 m<sup>2</sup>**

- 12345 Deze kaart is noordgericht
  - 12345 Perceelnummer
  - 25 Huisnummer
  - Vastgestelde kadastrale grens
  - Voorlopige kadastrale grens
  - Administratieve kadastrale grens
  - Bebouwing
- Kadastrale Sectie Perceel

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

# 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 dit bedrijfspand?

*Neem contact met ons op!*



**Maarten van der Vleuten MRICS REV RT RVV RM**

NVM makelaar-taxateur o.z. | onteigeningsdeskundige

**T** 06 - 51 24 38 30

**E** m.vleuten@berkkerkhof.nl



**Lieke de Mol**

Adviseur wonen, agrarisch & landelijk vastgoed

**T** 0499 - 37 55 65

**E** l.demol@berkkerkhof.nl

# BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS



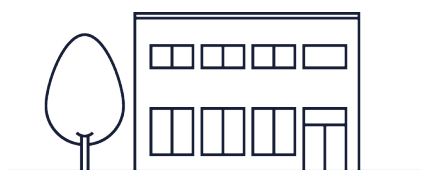
## Vestiging Aarle-Rixtel

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

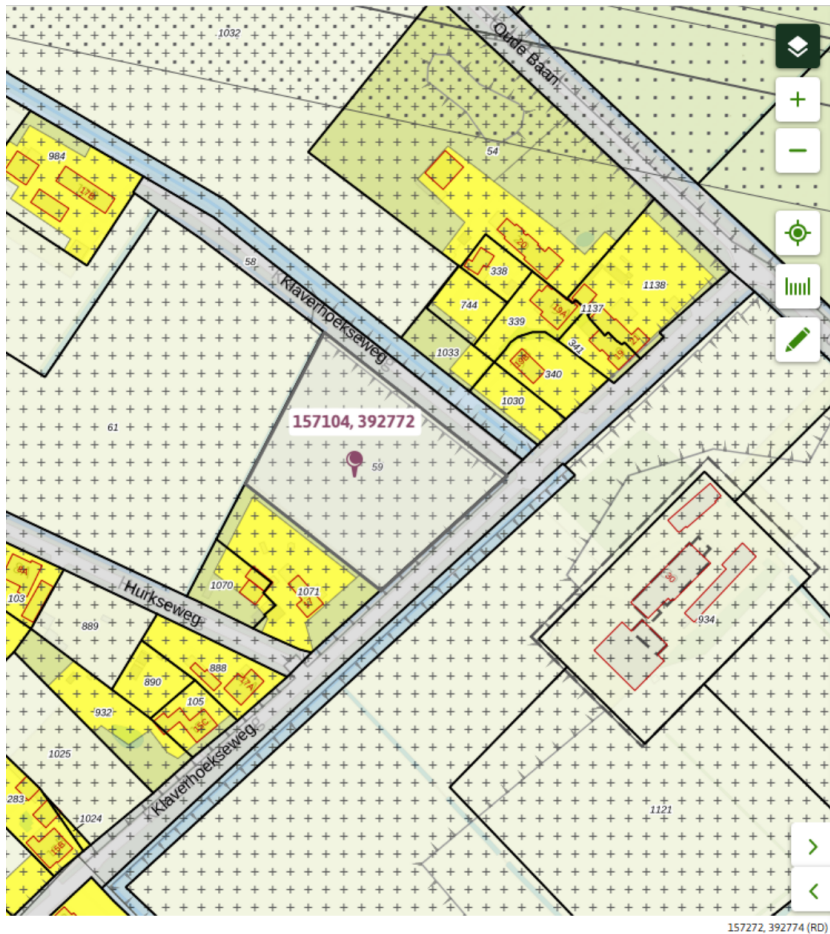
Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.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



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



# Bijlage: Bestemmingsplan



## Buitengebied Best 2021

Bestemmingsplan Gemeente Best

meer kenmerken ▾

vastgesteld 25-09-2023 - deels in werking

[Beroep / bezwaar aangetekend](#)

[Plekinfo](#) [Regels](#) [Bijlagen bij regels](#) [Toelichting](#) [Bijlagen bij toelichting](#)

[Gerelateerd](#) [Overig](#)

### Bestemmingsvlakken (2)

[Waarde - Archeologie 4 \(gebied met een hoge archeologische verwachting\)](#)

[Agrarisch](#)

### Gebiedsaanduidingen (3)

[overige zone - esdekken agrarisch](#)

[vrijwaringszone - radar](#)

[overige zone - boringsvrije zone](#)

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Best 2021" van de gemeente Best. Het perceel heeft hierin de enkelbestemming "Agrarisch" en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4 (gebied met een hoge archeologische verwachting)".

Het plan is vastgesteld en deels in werking getreden op 25 september 2023.





### ✓ 3.1 Bestemmingsomschrijving

#### ✓ 3.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, waarbij hobbymatig gebruik van de gronden rondom en aansluitend aan de de bestemmingen **Agrarisch -Agrarisch bedrijf, Bedrijf - 1, Bedrijf - 2, Bedrijf - Paardenhouderij, Cultuur en ontspanning, HorecaMaatschappelijk, Recreatie, Tuin - Landschap en Wonen** is toegestaan;
  - b. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
  - c. ter plaatse van de aanduiding **Overige zone - cultuurhistorisch vlak** voor behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken;
  - d. een landschappelijke tuin ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschappelijke tuin';
  - e. een ruigtestrook te plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - ruigtestrook';
  - f. behoud van onverharde paden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - onverharde wegen',
  - g. teeltondersteunende voorzieningen;
  - h. groenvoorzieningen;
    - i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
    - j. extensief recreatief medegebruik;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen, tuinen tussen **Agrarisch -Agrarisch bedrijf** en de weg;

en overeenkomstig de in **3.1.2** opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

#### ✓ 3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in **3.1.1**:

##### ✓ a Voorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het agrarisch bedrijf, zoals mestsilos, sleufsilos, paardenbakken, waterbassins e.d. zijn niet toegestaan, met uitzondering van:

1. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorziening buiten bouwvlak' zijn bestaande agrarische voorzieningen (buiten het agrarisch bouwvlak) toegestaan; uitsluitend in het bestaande type voorziening en met de bestaande legale hoogte en situering als maximum;
2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' is de bestaande paardenbak dan wel langeercirkel toegestaan; nieuwe paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan conform het bepaalde in **3.3.3**.
3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voeropslag' zijn uitsluitend agrarische voorzieningen in de vorm van een voeropslag toegestaan.

##### ✓ b Teeltondersteunende voorzieningen

1. Hoge en lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan, met dien verstande dat voor gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding **Overige zone - cultuurhistorisch vlak** - conform de in **43.12** opgenomen regels - een omgevingsvergunning voor hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een omvang van meer dan 3 ha wordt vereist;

2. Permanente hoge en/of lage teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen'.

#### ✓ c Hobbymatig gebruik

Het genoemde hobbymatig gebruik van de agrarische gronden is uitsluitend toegestaan binnen een contour van 50 m rondom en aansluitend aan de in 3.1.1 genoemde bestemmingen, en mag uitsluitend bestaan uit hobbymatig agrarisch gebruik, zoals bijvoorbeeld voor het laten grazen van paarden en andere dieren of een boomgaard met dien verstande dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet is toegestaan.

#### ✓ d Landschappelijke tuin

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschappelijke tuin' is binnen agrarisch gebied tevens een landschappelijke tuin toegestaan.

### ✓ 3.2 Bouwregels

#### ✓ 3.2.1 Algemeen

Er mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

#### ✓ 3.2.2 Gebouwen

Er zijn geen gebouwen toegestaan met uitzondering van:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' is een veldschuur toegestaan in de bestaande maatvoering;
- b. bestaande vergunde schuilhutten in de bestaande maatvoering.

#### ✓ 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat uitsluitend open erfafscheidingen zijn toegestaan, alsmede eenvoudige voorzieningen voor recreatief medegebruik, zoals prullenbakken, bankjes, bewegwijzering.
- b. Verlichting is niet toegestaan tenzij het bestaande verlichting betreft met de bestaande hoogte als maximum.
- c. De bouwhoogte van de voorzieningen voor recreatief medegebruik mag niet meer bedragen dan 3,5 m; de bouwhoogte van de open erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.

### ✓ 3.3 Afwijken van de bouwregels

#### ✓ 3.3.1 Afwijking ander type bouwwerk

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 teneinde een ander type bouwwerk toe te staan, tot een hoogte van maximaal 4 m, onder de voorwaarde dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van landschappelijke en/of hydrologische waarden.

#### ✓ 3.3.2 Schuilhut

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 teneinde een kleinschalige voorziening in de vorm van een schuilhut toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de schuilhut is uitsluitend gericht op de huisvesting van hobbymatig gehouden dieren bij een (bedrijfs)woning;
- b. de schuilhut moet dusdanig op een perceel geplaatst worden dat het aansluit bij omliggende bebouwing dan wel zoveel mogelijk aansluitend aan de openbare weg;

- c. de omliggende bebouwing moet op een afstand van maximaal 50 meter liggen en indien de afstand groter is moet de schuilhut aansluiten bij groenelementen op het perceel;
- d. de schuilhut dient noodzakelijk te zijn vanuit dierenwelzijn;
- e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
- f. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 20 m<sup>2</sup>.

### ✓ 3.3.3 Paardenbakken voor hobbymatig gebruik

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1.2 onder a teneinde ten behoeve van hobbymatig gebruik, paardenbakken toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. aangetoond dient te worden dat de paardenbak redelijkerwijs niet kan worden gesitueerd binnen de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** of binnen de bestemming **Wonen**;
- b. de paardenbak dient aan te sluiten aan de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** dan wel aan de bestemming **Wonen**;
- c. schuurtjes, lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken zijn niet toegestaan;
- d. de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 1.800 m<sup>2</sup>;
- e. er is maximaal één paardenbak per agrarisch bedrijf of woning toegestaan;
- f. de afstand tot een woning van derden dient minimaal 50 m te bedragen;
- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie; indien de locatie is gelegen binnen de aanduiding **Overige zone - attentiezone waterhuishouding** wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het waterschap;
- h. er wordt voldaan aan de meest recente Landschapsinvesteringsregeling (LIR) van de gemeente Best.

### ✓ 3.3.4 Permanente teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3 voor het realiseren van bouwwerken, geen gebouw zijnde / permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten de aanduiding 'bouwvlak', mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de omvang mag niet meer bedragen dan 5 ha;
- b. de ruimte is binnen het bestemmingsvlak **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** niet aanwezig;
- c. ter plaatse zijn geen gebouwen toegestaan;
- d. de bouw of uitbreiding van kassen is niet toegestaan;
- e. de ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving en gelet op de volgende aspecten, inpasbaar in de omgeving:
  1. er is rekening gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
  2. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
  3. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd;
- f. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:

1. Landschappelijke inpassing: er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan;
  2. Kwaliteitswinst: er wordt voldaan aan de meest recente Landschapsinvesteringsregeling (LIR) van de gemeente Best;
  3. Verkaveling: met het initiatief dient aansluiting te worden gezocht bij het bestaand verkavelingspatroon (occupatiegeschiedenis) zowel bij de erfinrichting als de situering van de gebouwen.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone' mag het realiseren en toekomstig functioneren van de geprojecteerde ecologische verbindingszone niet worden geschaad;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' wordt een positieve bijdrage geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de groenblauwe mantel;
- i. er dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal hydrologisch neutraal gebouwd dienen te worden;
- j. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf en dient noodzakelijk te zijn uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering, waarbinnen de bouw van gebouwen niet is toegestaan; hierover kan advies worden gevraagd aan de AAB;
- k. juridisch en financieel is geborgd dat de voorzieningen na afloop van het gebruik worden verwijderd.

### ✓ 3.4 Specifieke gebruiksregels

#### ✓ 3.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt;
- b. voor het beproeven van of racen/crossen met motoren of voertuigen, alsmede voor lawaaisporten;
- c. gewasbeschermingsmiddelen voor fruit- en boomteelt op een afstand van minder dan 50 m van bestemmingsvlakken van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies. Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen voor reeds bestaande fruit- en boomteelt is toegestaan;
- d. buitenopslag, anders dan toegestaan op grond van het bepaalde onder 3.1.2 onder a;
- e. het (half)verharden van onverharde wegen en paden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - ruigtestrook" is agrarisch gebruik van de gronden niet toegestaan met uitzondering van begrazing ten behoeve van onderhoud en/of beheer.

### ✓ 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### ✓ 3.5.1 Kleinere spuitvrije zone

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 teneinde een een kleinere afstand aan te houden tussen boom- en/of fruitteelt en voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de afstand is door middel van locatiespecifiek onderzoek onderbouwd, eventueel door middel van het aanbrengen/ treffen en instandhouden van driftreducerende maatregelen.

### ✓ 3.5.2 Omgevingsvergunning nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in 3.1.1 teneinde recreatieve nevenactiviteiten op gronden grenzend aan de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** toe te staan, in de vorm van het agrarisch bedrijf ondersteunende dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theehuis, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities, toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteiten vinden plaats naast en ondergeschikt aan de agrarische bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van gronden voor recreatieve nevenactiviteiten is uitsluitend toegestaan, indien dit noodzakelijk is voor de betreffende functie en dit niet op passende wijze binnen het bestemmingsvlak **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** kan worden ingevuld;
- c. er zijn geen gebouwen en overkappingen ten behoeve van de nevenactiviteit toegestaan;
- d. maneges zijn niet toegestaan;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- g. er wordt op eigen terrein, binnen **Agrarisch - Agrarisch bedrijf**, voorzien in de parkeerbehoefte, als bedoeld in 46.1
- h. er wordt voldaan aan de meest recente Landschapsinvesteringsregeling (LIR) van de gemeente Best.

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

#### ✓ 3.6.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming '**Agrarisch**' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>.

#### ✓ 3.6.2 Uitzonderingen

Het in 3.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of beheer betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds legaal in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

#### ✓ 3.6.3 Toelaatbaarheid

De in 3.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud van de agrarische gronden.

### ✓ 3.7 Wijzigingsbevoegheid

#### ✓ 3.7.1 Vormverandering en vergroten bestemmingsvlak '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**'

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van het bestemmingsvlak ( tevens bouwvlak) '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- b. voldaan dient te worden aan de bepalingen als bedoeld in 4.6.1.

### ✓ 3.7.2 Differentiatievlak ruwvoederveorziening

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen, teneinde de aanduiding 'overige zone - ruwvoederveorziening' op te nemen, teneinde ter plaatse van deze aanduiding de opslag van ruwvoer, geen gebouwen zijnde, buiten de aanduiding 'bouwvlak' mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de aanduiding 'overige zone - ruwvoederveorziening' bedraagt ten hoogste 0,5 hectare;
- b. de omvang van de aanduiding 'overige zone - ruwvoederveorziening' en het bestemmingsvlak **Agrarisch -Agrarisch bedrijf** mogen gezamenlijk niet meer bedragen dan 2 hectare;
- c. het bedrijf is vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate aangewezen op de opslag van ruwvoer;
- d. de ruimte is binnen het bestemmingsvlak **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** niet aanwezig.

### ✓ 3.7.3 Behoud en/of ontwikkeling van de natuur en/of aanleg ecologische verbindingzone

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Natuur', 'Bos' en/of 'Water' ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van de natuur en/of de aanleg van een ecologische verbindingzone ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische verbindingzone', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarde:

- a. De wijziging mag pas plaatsvinden nadat de aankoop/overdracht is verzekerd of al heeft plaatsgevonden.



### ✓ 37.1 Bestemmingsomschrijving

#### ✓ 37.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

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

#### ✓ 37.1.2 Meerdere archeologische dubbelbestemmingen

Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

### ✓ 37.2 Bouwregels

Binnen het gebied met 'Waarde - Archeologie 4' mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft:

- a. met een oppervlakte van maximaal 500 m<sup>2</sup>, of;
- b. met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en een verstoringsdiepte van minder dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, of;
- c. met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en een verstoringsdiepte van minder dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - esdekken agrarisch', of;
- d. dat betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, dan wel niet meer dan 2,5 m uit de bestaande fundering wordt gebouwd.

### ✓ 37.3 Nadere eisen

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

### ✓ 37.4 Afwijken van de bouwregels

#### ✓ 37.4.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 37.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden voorkomende bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouwplan) monumenten in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

### ✓ 37.4.2 Bouwverbod

Indien uit het (archeologisch) onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 37.4.1 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

### ✓ 37.4.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een afwijking van de bouwregels als bedoeld in lid 37.4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door afwijking van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

### ✓ 37.5.1 Verbod

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

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het roeien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
- i. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;

indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 500 m<sup>2</sup>.

### ✓ 37.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 37.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd;
- e. voor zover het in artikel 37.5.1 onder 1 genoemde werken en werkzaamheden betreft, worden uitgevoerd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - esdekken agrarisch' en een verstoringsdiepte hebben van minder dan 0,5 m onder maaiveld.



### ✓ 37.5.3 Toelaatbaarheid

- a. de in lid 37.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, en
- b. vooraf door de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, waarbij:
  1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld, of;
  2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;
  3. de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad;
- c. voor zover de in lid 37.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouwplan) monumenten in de bodem worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

### ✓ 37.5.4 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld lid 37.5.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

## ✓ 37.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

### ✓ 37.6.1 Verbod

Het is verboden binnen de 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 500 m<sup>2</sup> en de diepte meer dan 0,3 m onder maaiveld bedraagt, met dien verstande dat deze toegestane verstoringsdiepte ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - esdekken agrarisch' maximaal 0,5 m bedraagt.

### ✓ 37.6.2 Nadere eisen

- a. Aan de omgevingsvergunning voor slopen kan in ieder geval de voorwaarde worden verbonden dat de sloop wordt begeleid door een erkende archeologische partij.

### ✓ 37.6.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 37.6.1 met dien verstande dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien sloop onevenredige aantasting van de archeologische waarden tot gevolg heeft.

## ✓ 37.7 Wijzigingsbevoegdheid

### ✓ 37.7.1 Wijziging verbeelding

Burgemeester en wethouders kunnen de verbeelding van het bestemmingsplan zodanig wijzigen dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 4':

- a. naar ligging wordt verschoven, dan wel;
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel;
- c. van bestemming wijzigt in een andere 'Waarde - Archeologie 1, 2, 3 of 5';
- d. wordt verwijderd.

#### ✓ 37.7.2 Advies

Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder 37.7.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de archeologisch deskundige.