



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



TE KOOP

**PERCEEL LANDBOUWGROND
AAN DE POTHUIZERWEG IN
SCHALKWIJK,
GROOT 01.95.40 HA**

Kenmerk
833008018-76

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 het hierna omschreven perceel landbouwgrond ter grootte van 01.95.40 ha, gelegen aan de Pothuizerweg te Schalkwijk.

OMSCHRIJVING

Het perceel is gelegen in het buitengebied van Schalkwijk in een open polderlandschap op het 'Eiland van Schalkwijk'. Het Eiland van Schalkwijk is gelegen in het zuiden van de gemeente Houten, provincie Utrecht. Deze regio wordt een eiland genoemd vanwege de omliggende wateren: de Lek, het Amsterdam-Rijnkanaal en het Lekkanaal.

PERCEEL

oppervlakte	01.95.40 ha
kadastraal bekend	gemeente Houten, sectie K, nummer 371
ligging	nabij Houten op het Eiland van Schalkwijk
gebruik	agrarisch
ontsluiting	goed, via ontsluiting van en naar de Pothuizerweg
grondsoort	(lichte) zavel en lichte klei
kwaliteit	goed
kavelvorm	goed
ontwatering	natuurlijke afwatering
herinrichtingsrente	niet van toepassing
voorzieningen	geen
ziekten en/of plagen	onbekend
bijzonderheden	geen

KADASTRALE INFORMATIE

Het perceel is kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Houten	K	371	01.95.40 ha
totaal groot			01.95.40 ha

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



GEBRUIK

Het huidige gebruik van het perceel is akkerbouwland.

Het bouwplan van de afgelopen vijf jaren is¹:

	2024	2023	2022	2021	2020
perceel K 371	Maïs	Maïs	Maïs	Maïs	Maïs

HERINRICHTINGSRENTE/WATERSCHAPSLASTEN

Het aangeboden perceel is niet belast met herinrichtingsrente.

De jaarlijkse waterschapslasten in 2025 bedragen € 120,03 per ha.

ZAKELIJKE RECHTEN

Het perceel is belast met de navolgende zakelijke rechten:

- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Stedin Netbeheer B.V.

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.

KWALITEIT

De grond is van een landbouwkundig goede kwaliteit en aan te merken als kalkloze poldervaaggronden; zavel en lichte klei, profielverloop 3, of 3 en 4 en kalkloze ooivaaggronden; lichte zavel.

Bijlage 2: overzichtskaart van de bodemsoort

BESTEMMING

Voor het aangeboden perceel vigeert het omgevingsplan 'Eiland Schalkwijk', vastgesteld door de raad op 30 augustus 2017.²

In dit omgevingsplan heeft het perceel de hoofdbestemming 'Agrarisch'.

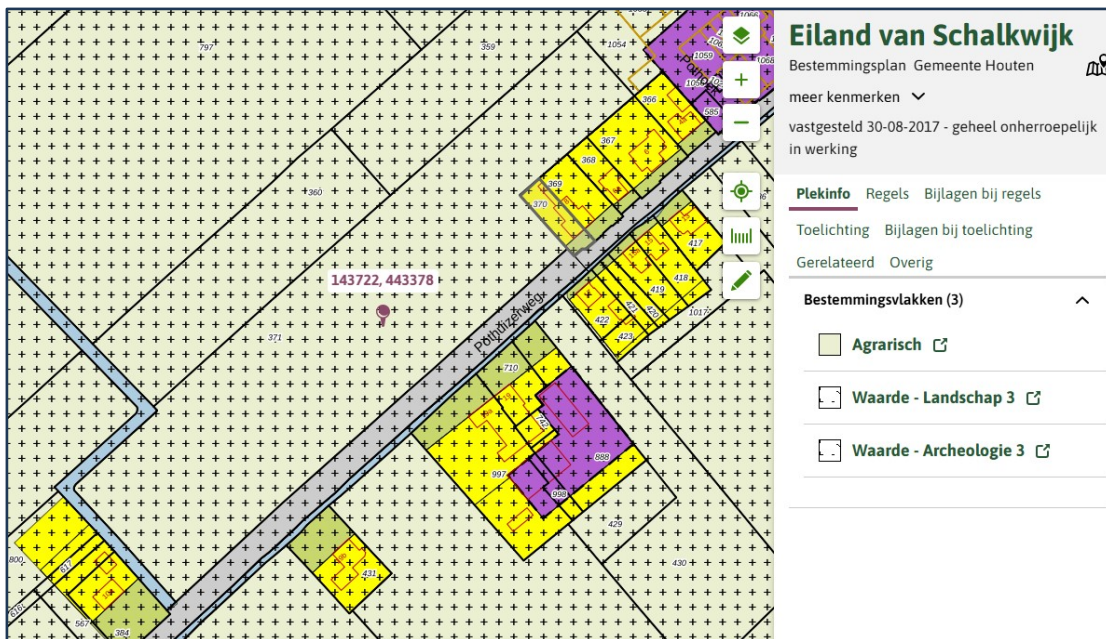
De vigerende dubbelbestemmingen zijn:

- 'Waarde - Landschap 3'
- 'Waarde - Archeologie 3'

¹ Bron: Boer & Bunder

² Bron: Ruimtelijke Plannen





Bijlage 3: uittreksel van de omgevingsplanvoorwaarden

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Naar opgave van de gemeente Schalkwijk zijn er voorsnog geen nieuwe planologische ontwikkelingen te verwachten.

BODEMONDERZOEK

Verkoper heeft recent geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. Koper kan voor zijn rekening en risico een verkennend bodem- en grondwateronderzoek laten uitvoeren op het aangeboden perceel.

De milieukundige toestand van bodem- en grondwater moet voldoende zijn voor agrarische exploitatie, dit kan als ontbindende voorwaarde gelden. In de koopovereenkomst zal een clausule worden opgenomen waarin is bepaald dat koper het risico van de bodemkwaliteit van verkoper overneemt.

JACHT

De jacht op het perceel is verhuurd tot en met 30 april 2027.

PRODUCTIERECHTEN

Op het aangeboden perceel rusten geen productierechten en/of (aanspraak op) subsidies.



ALGEMEEN

Aanvaarding	de feitelijke levering vindt op zijn vroegst plaats per 1 januari 2026
Bezichtiging	in overleg, vanaf de openbare weg mogelijk
Vraagprijs	op aanvraag

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Julian Bartels, mobiel: 06-53260173
of e-mail: jbartels@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

Kadastrale aanduiding [Houten K 371](#)

Kadastrale objectidentificatie: 026670037170000

Kadastrale grootte 19.540 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 143673 - 443373

Omschrijving Terrein (grasland)

Koopsom 

Koopjaar 

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom belast met Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht (zie 1.1)

Soort recht Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stukken [Hyp4 83158/136](#)

Ingeschreven op 14-12-2021 om 09:00

Fusie

[Hyp4 55975/86](#)

Ingeschreven op 16-12-2008 om 12:26

Naam gerechtigde 

Adres 

Statutaire zetel 

KvK-nummer  (Bron: Handelsregister)

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



BETREFT

Houten K 371

UW REFERENTIE

833008018-76

GELEVERD OP

29-04-2024 - 09:05

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11177180145

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

26-04-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

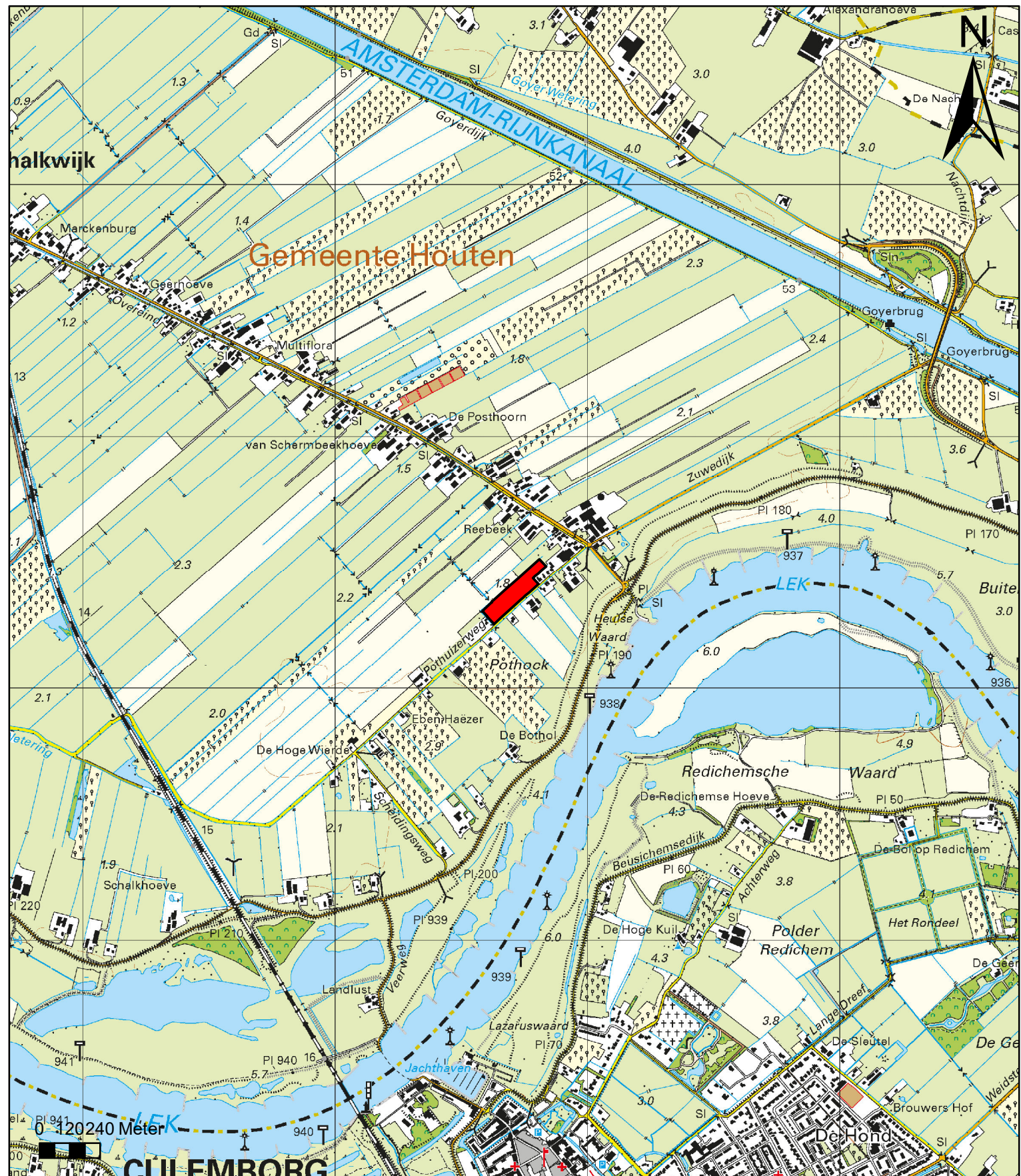
26-04-2024 - 14:59

BLAD

2 van 2

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

Afkomstig uit stukken	Hyp4 83377/43 Fusie Hyp4 68898/120 Hyp4 2284/113 Utrecht	Ingeschreven op 04-01-2022 om 14:04 Ingeschreven op 25-08-2016 om 09:00 Ingeschreven op 21-01-1971
Naam gerechtigde	STEDIN NETBEHEER B.V.	
Adres	Blaak 8 3011 TA ROTTERDAM	
Statutaire zetel	ROTTERDAM	
KvK-nummer	24289101 (Bron: Handelsregister) <small>Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister</small>	



Schalkwijk

Gemeente Houten



Kenmerk: 833008018|G06|lbi
 november 2024 Schaal: 1:20.000

Legenda

■ Te verkopen percelen Pothuizerweg

Te verkopen perceel in Schalkwijk, totaal groot 01.95.40 ha.

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.



Esri Nederland, beeldmateriaal.nl




Kenmerk: 833008018|G13|lbi

november 2024

Schaal: 1:1.500

Te verkopen perceel in Schalkwijk,
totaal groot 01.95.40 ha.

Legenda

 Te verkopen perceel Pothuizerweg

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 2


**OVERZICHTSKAART VAN
DE BODEMSOORT**











Esri Nederland, beeldmateriaal.nl

Legenda

 Te verkopen perceel Pothuizerweg

OMSCHRIJVING

-  Kalkhoudende poldervaaggronden; zware zavel en lichte klei, profielverloop 5
-  Kalkloze ooivaaggronden; lichte zavel
-  Kalkloze ooivaaggronden; zware zavel en lichte klei
-  Kalkloze poldervaaggronden; zavel en lichte klei, profielverloop 3, of 3 en 4
-  Kalkloze poldervaaggronden; zware klei, profielverloop 3, of 3 en 4
-  Kalkloze poldervaaggronden; zware klei, profielverloop 4



Kenmerk: 833008018|G10|lbi

november 2024

Schaal: 1:20.000

Te verkopen perceel in Schalkwijk, totaal groot 01.95.40 ha.

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 3

**UITTREKSEL VAN DE
OMGEVINGSPLAN-
VOORWAARDEN**



Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in lid [1.6](#) onder a en b, met dien verstande dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals bedoeld in lid [1.6](#) onder b niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt';
- b. fruitteelt;
- c. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, bestaande uit de openheid van het gebied en het verkavelingspatroon;
- d. bescherming van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige functies, voor zover gelegen binnen een afstand van 50 meter van een nieuw aan te planten fruitboomgaard;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt': tevens het uitoefenen van fruitteeltbedrijf zoals genoemd in lid [1.6](#) onder f, alsmede voor:
 - de huisvesting van piekwerkers ten behoeve van het fruitteeltbedrijf;
 - de huisvesting van vaste werknemers ten behoeve van het fruitteeltbedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - huisvesting werknemers';
- f. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': tevens het uitoefenen van een glastuinbouwbedrijf zoals genoemd in lid [1.6](#) onder d;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt': tevens het uitoefenen van een sierteeltbedrijf zoals genoemd in lid [1.6](#) onder e;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': tevens het uitoefenen van een intensieve veehouderij zoals genoemd in lid [1.6](#) onder c;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - algenkwekerij': tevens een algenkwekerij;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak': tevens een paardenbak en/of longercirkel;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - clubgebouw': een clubgebouw;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tentenverhuur': tevens een tentenverhuurbedrijf;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief nachtverblijf': tevens recreatief nachtverblijf bij wijze van nevenfunctie;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paragliden': tevens niet-gemotoriseerde paraglidingactiviteiten;

- o. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - evenemententerrein 1' en 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - evenemententerrein 2': tevens evenementen zoals bedoeld in artikel [43.4](#);
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning': tevens een plattelandswoning;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dubbele bewoning': tevens dubbele bewoning van de bedrijfswoning;
- r. extensieve dagrecreatie en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- s. mestverwerking ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering;
- t. de in tabel 3.1 genoemde nevenfuncties met de daarbij behorende maximaal in gebruik te nemen oppervlaktes voor bebouwing en gronden; bij een combinatie van nevenfuncties mag ten hoogste 300 m² aan bebouwing en 4.000 m² aan gronden worden gebruikt, tenzij in tabel 3.1 is bepaald dat alle bij het bedrijf behorende gronden in gebruik genomen mogen worden;
- u. zelfstandig wonen, daaronder begrepen beroepen- en bedrijven-aan-huis, uitsluitend in de bedrijfswoning;
- v. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, teeltondersteunende voorzieningen, mestvoorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen, kavelpaden en voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bruggen, dammen, duikers, gemalen, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding; tevens natuurvriendelijke oevers, helofytenfilters, vispaaiplaatsen en voorzieningen ten behoeve van de verbetering van de waterkwaliteit.

met dien verstande dat:

- w. nieuwe productiegerichte paardenhouderijen ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij uitgesloten' niet zijn toegestaan.

Tabel 3.1 Rechtstreeks toegestane nevenfuncties

nevenfunctie	max. m² aan bestaande bebouwing in gebruik	max m² aan gronden in gebruik
verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten	100	100
inpandige opslag en stalling van agrarische producten (meer dan reguliere opslag ten behoeve van eigen bedrijfsvoering)	300	-
veearts/hoefsmederij/KI-station	100	100
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	100	100

in pandige statische volumineuze opslag en stalling van niet-agrarische producten/werktuigen/ voertuigen in bestaande gebouwen behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, geen detailhandel	300	-
rondleidingen op het agrarische bedrijf	-	alle bij het bedrijf behorende gronden
kano-, boot of fietsenverhuur	100	100
kleinschalige kinderopvang in de bedrijfswoning	-	-

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. in afwijking van het gestelde onder a zijn kassen tevens buiten het bouwvlak toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- c. in afwijking van het gestelde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - foliekassen' foliekassen toegestaan;
- d. in afwijking van het gestelde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - pot- en containerteelt' teeltondersteunende voorzieningen ten behoeve van de pot- en containerteelt toegestaan;
- e. in afwijking van het gestelde onder a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - waterbassin' een waterbassin toegestaan;
- f. in afwijking van het gestelde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - sleufsilos en kuilvoerplaten toegestaan' sleufsilos en kuilvoerplaten toegestaan;
- g. het gezamenlijk oppervlak aan hoofdgebouwen (inclusief bedrijfswoning c.q. plattelandswoning en bijbehorende bouwwerken) binnen het bouwvlak mag ten hoogste 1 ha bedragen, ook indien sprake is van een gecombineerd bedrijf met meerdere productietakken;
- h. in afwijking van het gestelde onder g, geldt ten behoeve van het oppervlak aan gebouwen voor fruitteelt, niet zijnde koelruimten, de volgende regeling:
 1. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft tot en met 5 ha, mag het oppervlak aan gebouwen ten hoogste 450 m² bedragen;
 2. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft tot en met 10 ha, mag het oppervlak aan gebouwen ten hoogste 900 m² bedragen;

3. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft tot en met 20 ha, mag het oppervlak aan gebouwen ten hoogste 1.800 m² bedragen;
 4. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft tot en met 30 ha, mag het oppervlak aan gebouwen ten hoogste 2.700 m² bedragen;
 5. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft groter dan 30 ha, mag het oppervlak aan gebouwen ten hoogste 3.600 m² bedragen;
- i. in afwijking van het gestelde onder g, geldt ten behoeve van het oppervlak aan koelruimten ten behoeve van de fruitteelt, de volgende regeling:
1. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft tot en met 5 ha, mag het oppervlak aan koelruimten ten hoogste 175 m² bedragen;
 2. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft tot en met 10 ha, mag het oppervlak aan koelruimten ten hoogste 350 m² bedragen;
 3. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft tot en met 20 ha, mag het oppervlak aan koelruimten ten hoogste 700 m² bedragen;
 4. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft tot en met 30 ha, mag het oppervlak aan koelruimten ten hoogste 1.050 m² bedragen;
 5. indien het grondoppervlak waarop fruit wordt geteeld een omvang heeft groter dan 30 ha, mag het oppervlak aan koelruimten ten hoogste 1.400 m² bedragen;
- j. voor hoofdgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 m;
- k. de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen mag ten hoogste 20 m bedragen;
- l. voor de voorgevelrooilijn mag niet worden gebouwd;
- m. per bouwvlak is 1 bedrijfswoning c.q plattelandswoning toegestaan, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangeduid;
- n. voor de bedrijfswoning c.q plattelandswoning geldt een maximale inhoudsmaat (exclusief bijbehorende bouwwerken) van 660 m³ met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,2 en 8,5 m;
- o. overigens geldt het volgende:

	max. oppervlak		max. bouwhoogte
kassen en hoge boogkassen	300 m ²		- kassen 8 m - hoge boog kassen 6 m

kassen en hoge boogkassen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'			- kassen 8 m - hoge boog kassen 6 m
koel- en opslagruimte ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt'	zie sub d en e	8 m	12 m
clubgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - clubgebouw'	25 m ²	2,5	3,5

3.2.2 Erfbebouwing

a. Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- buiten het bouwvlak is 1 schuilstal per bedrijf mogelijk met een maximale oppervlakte van 20 m² en een maximale bouwhoogte van 3 m;
- in afwijking van het bepaalde onder a is buiten het bouwvlak maximaal één gebouw per fruitteeltbedrijf mogelijk ten dienste van het plaatsen van installaties voor de levensduur en veiligheid, zoals een aggregaat, een druppelaar, etc. met een maximale oppervlakte van 30 m² en een maximale bouwhoogte van 3 m.

b. Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken behorende bij de bedrijfswoning c.q. plattelandswoning gelden de volgende regels:

- bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- de oppervlakte bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwvlak, met een maximum van 50 m²;
- de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,2 m;
- de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 6 m.

c. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding bedraagt maximaal 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn en buiten het bouwvlak maximaal 1 m bedraagt;
- de bouwhoogte van silo's bedraagt maximaal 12 m;
- ten behoeve van paardenbakken gelden de volgende regels:
 - per bouwvlak is ten hoogste één paardenbak toegestaan;

2. een paardenbak is alleen toegestaan buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak';
 3. de afmeting van de paardenbak bedraagt maximaal 20 bij 40 m;
 4. de paardenbak dient achter de bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
 5. lichtmasten zijn niet toegestaan;
 6. de bouwhoogte van afrasteringen bedraagt maximaal 1,5 m;
 7. het woon- en leefklimaat van derden mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 50 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
- e. ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende regels:
1. permanente lage en hoge teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, waarbij het maximale oppervlak 1.000 m² en de maximale bouwhoogte 3 m bedraagt;
 2. tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
 3. tijdelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m;
 4. overige teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan met een bouwhoogte van 7 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

- a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
- b. een goede verkeerskundige inpassing;
- c. een goede inpassing van de cultuurhistorische waarden;
- d. een goede hydrologische inpassing;
- e. een goede brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Ten behoeve van het bebouwingsoppervlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid [3.2.1](#) onder g teneinde het maximum bebouwingsoppervlak te vergroten, met inachtneming van het volgende:

- a. het maximum bebouwingsoppervlak mag worden vergroot tot ten hoogste 1,44 ha;
- b. een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend ten behoeve van de productietak grondgebonden veehouderij;

- c. vergroting van het bebouwingsoppervlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan in is ieder geval sprake, indien de vergroting vanwege milieuwetgeving of het dierwelzijn is vereist;
- d. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- e. de vergroting van het bebouwingsoppervlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden) en er dient zorg gedragen te worden voor een goede waterhuishouding bij toename van verharding.

3.4.2 Ten behoeve van een groter oppervlak bebouwing voor fruitteelt

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid [3.2.1](#) onder h en i, teneinde een groter oppervlak aan bebouwing voor de fruitteelt toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. van de afwijking mag uitsluitend gebruik worden gemaakt, indien het groter oppervlak voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- b. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- c. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen wordt met een schriftelijke advies van een agrarisch deskundige aangetoond dat aan het gestelde onder a en b wordt voldaan;
- d. het oppervlak mag vergroot worden tot het ten hoogste het toegestane oppervlak in 2 hogere categorie, zoals bedoeld in lid [3.2](#) sub h en i;
- e. de afwijking dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

3.4.3 Ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid [3.2.2](#) sub c onder e, teneinde de bouw van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. afwijking mag alleen worden verleend voor tijdelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen en voor overige teeltondersteunende voorzieningen, zoals genoemd in lid [1.108](#);
- b. van de afwijking mag uitsluitend gebruik worden gemaakt, indien de bouw voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- c. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- d. alvorens de omgevingsvergunning te verlenen wordt met een schriftelijke advies van een agrarisch deskundige aangetoond dat aan het gestelde onder b en c wordt voldaan;

- e. de teeltondersteunende voorziening dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden) en er dient zorg gedragen te worden voor een goede waterhuishouding bij toename van verharding.
- f. voor tijdelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen bedraagt de bouwhoogte maximaal 3 m;
- g. voor overige teeltondersteunende voorzieningen bedraagt de bouwhoogte maximaal 10 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte van boomteelthekken niet meer mag bedragen dan 3,5 m;
- h. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober.

3.4.4 Ten behoeve van meerdere gebouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid [3.2.1](#) sub a, teneinde meerdere gebouwen buiten het bouwvlak toe te staan bij een fruitteeltbedrijf, met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal gebouwen per bedrijf mag niet meer bedragen dan opgenomen in onderstaande tabel;
- b. de afwijking dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. de maximale oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 30 m² en de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;

Bedrijven tot en met 5 ha : 1 gebouw
Bedrijven tot en met 10 ha : 2 gebouwen
Bedrijven tot en met 20 ha : 3 gebouwen
Bedrijven tot en met 30 ha : 4 gebouwen
Bedrijven met meer dan 30 ha : 5 gebouwen

3.4.5 Bebouwing ten behoeve van de bestemming Bedrijf

Het bevoegd gezag kan ten behoeve bij een omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding aangegeven begrenzing van het bestemmingsvlak en bouwvlak met de bestemming Bedrijf teneinde bebouwing toe te staan binnen de bestemming Agrarisch, met inachtneming van het volgende:

- a. vergunning wordt uitsluitend verleend indien de overschrijding noodzakelijk is voor het vergroten van het bestemmingsvlak van een bestaand bedrijf voorzien van de bestemming Bedrijf;
- b. overschrijding van het bestemmingsvlak en bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;

- c. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- d. het bestemmingsvlak en bouwvlak mag eenmalig aan 1 zijde worden overschreden met niet meer dan 25 m;
- e. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt en er zorg gedragen te wordt voor een goede waterhuishouding bij toename van verharding. ;
- f. naast het afwijken van de bouwregels dient in de vergunning gelijktijdig afgeweken te worden van het gebruik zoals opgenomen in lid [3.1](#)

3.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. mestopslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan;
- b. faciliteiten ten behoeve van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak, tenzij met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' anders is aangegeven;
- c. ten behoeve van de in tabel 3.1 genoemde nevenfuncties gelden de volgende gebruiksregels:
 - 1. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
 - 2. opslag van stoffen en producten die gevaar of milieuoverlast kunnen opleveren, is in geen geval toegestaan;
 - 3. buitenopslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan met uitzondering van tijdelijke opslag;
 - 4. er mag geen detailhandel ontstaan met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 100 m²;
 - 5. de nevenfunctie is niet toegestaan indien de nevenfunctie leidt tot een nieuwe geurgevoelig object.
- d. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
 - 1. prostitutiebedrijven;
 - 2. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
 - 3. wonen, behoudens bedrijfswoningen en plattelandswoningen;
 - 4. commerciële zaalverhuur;
 - 5. zelfstandige horeca, anders dan genoemd in tabel 3.1.
- e. ten behoeve van de niet-gemotoriseerde paraglidingactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paragliden' geldt het volgende:

1. deze activiteiten zijn uitsluitend toegestaan in de periode 1 juli tot en met 31 oktober;
 2. in het kader van de paraglidingactiviteiten mogen ten hoogste 15 personen op het perceel aanwezig zijn.
- f. ten behoeve van de huisvesting van werknemers en piekwerkers geldt het volgende:
1. het huisvesten van piekwerkers is toegestaan onder voorwaarden dat:
 - maximaal 35 piekwerkers gehuisvest worden in uitsluitend kampeermiddelen en/of woonunits met een maximum aantal van 12;
 - huisvesting plaatsvindt over een aaneengesloten periode van maximaal 12 weken;
 - de huisvesting plaatsvindt binnen het bouwvlak ;
 - de huisvesting milieuhygiënisch inpasbaar is; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).
 2. het huisvesten van vaste werknemer is toegestaan onder voorwaarde dat:
 - maximaal 15 vaste werknemers worden gehuisvest in een bestaand bedrijfsgebouw;
 - huisvesting plaatsvindt over een aaneengesloten periode van maximaal 9 maanden;
 - de huisvesting milieuhygiënisch inpasbaar is; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief nachtverblijf' geldt het volgende:
1. de oppervlakte bebouwing in gebruik voor het recreatief nachtverblijf bedraagt ten hoogste 155 m²;
 2. het nachtverblijf milieuhygiënisch inpasbaar is; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).
- h. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend: het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding of wijziging van de bestaande veestapel waarbij een toename plaatsvindt van de bestaande ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid [3.1](#) onder t, teneinde de in tabel 3.2 genoemde nevenfuncties met de daarbij behorende maximaal in gebruik te nemen oppervlaktes voor bebouwing en gronden toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- b. ten behoeve van de nevenfunctie mag geen nieuwe bebouwing worden gebouwd;
- c. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- d. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid [3.1](#) onder t, teneinde de in tabel 3.2 genoemde nevenfuncties met de daarbij behorende maximaal in gebruik te nemen oppervlaktes voor bebouwing en gronden toe te staan, met inachtneming van het volgende:
- e. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen gelden de volgende regels:
 1. kampeermiddelen mogen uitsluitend worden geplaatst in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 2. de kampeermiddelen dienen op of aansluitend aan het betreffende bouwvlak geplaatst te worden;
 3. bij een combinatie van nevenfuncties mag niet meer dan 300 m² aan gebouwen en 4.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen, tenzij in de tabel is bepaald dat alle bij het bedrijf behorende gronden in gebruik genomen mogen worden;
 4. ten behoeve van het kleinschalig kamperen mogen op het bouwvlak sanitaire voorzieningen worden gebouwd;
 5. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
- f. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden binnen het bouwvlak;
- g. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
- h. opslag van stoffen en producten die gevaar of milieuoverlast kunnen opleveren, is in geen geval toegestaan;
- i. buitenopslag buiten het bouwvlak is in geen geval toegestaan;
- j. er mag geen detailhandel ontstaan met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 100 m²;
- k. nieuwbouw ten behoeve van de nevenfunctie is uitsluitend toegestaan indien een zelfde hoeveelheid aan oppervlakte aan bebouwing op het betreffende perceel wordt afgebroken.

Tabel 3.2 Toegestane nevenfuncties via afwijking

nevenfunctie		max. m ² aan bebouwing	max m ² aan gronden
veehandelsbedrijf, foeragehandel		300	500
agrarisch loonbedrijf behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten		300	500
hoveniersbedrijf behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten		300	500
overige bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten		100	100
dierenpension		200	500
agrarisch verwante sociale functies (resocialisatie, therapie, zorgboerderij)		200	alle bij het bedrijf behorende gronden
bed & breakfast/gastenverblijf		100	100
recreatief nachtverblijf/ kampeerboerderij		100	100
kleinschalig kamperen tot maximaal 25 kampeermiddelen		100	2500 binnen het bouwvlak
middelgrote kinderopvang		200	200
rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte)		n.v.t.	alle bij het bedrijf behorende gronden
galerie/atelier/museum/tentoonstellingsruimte		100	500
horeca-activiteiten voor zover ten dienste aan de hoofdactiviteit en deze behoren tot de categorieën 1 en 4 van de van deze regels deel uitmakende 'Staat van Horeca-activiteiten'		100	500
middelgrote kinderopvang		100	100
nevenfuncties zoals opgenomen in tabel 3.1 (indien geurgevoelig)		zie tabel 3.1	zie tabel 3.1

3.6.2 Algemene bevoegdheid tot afwijken ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in de tabel 3.2 en 3.3 teneinde nevenfuncties toe te staan die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot

de ingevolge de tabellen 3.1 en 3.2 toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in lid [3.6.1](#).

3.6.3 Ten behoeve van groter oppervlak voor nevenfunctie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het maximaal aantal m² aan bebouwing dat in gebruik mag worden genomen voor de nevenfuncties in tabel 3.1 en 3.2, teneinde een groter aantal m² toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden in een gebouw dat een groter oppervlak betreft dan de maatvoering in tabel 3.1 en 3.2;
- b. afwijking wordt uitsluitend toegepast indien het niet reëel is dat slechts een gedeelte van het gebouw gebruikt kan worden;
- c. na verlening van afwijking mag het gehele gebouw voor de nevenfunctie in gebruik genomen worden;
- d. nieuwbouw ten behoeve van de nevenfunctie is uitsluitend toegestaan indien een zelfde hoeveelheid aan oppervlakte aan bebouwing op het betreffende perceel wordt afgebroken.
- e. de uitbreiding van het toegestaan oppervlak mag geen nadelige effecten hebben op de ruimtelijke uitstraling van het perceel;
- f. de uitbreiding dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

3.6.4 Ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid [3.5](#) onder b ten behoeve van het realiseren van een paardenbak buiten het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de paardenbak dient gesitueerd te worden direct grenzend aan het betreffende agrarische bouwvlak;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is het toegestaan om een paardenbak, die wordt gerealiseerd ten behoeve van de bestemming Wonen, te situeren op gronden met de bestemming Agrarisch direct grenzend aan het betreffende bestemmingsvlak Wonen, mits wordt aangetoond dat situering binnen het bestemmingsvlak Wonen redelijkerwijs niet mogelijk is;
- c. per bouwvlak is ten hoogste één paardenbak toegestaan;
- d. de paardenbak mag niet voor commerciële doeleinden gebruikt worden;
- e. de paardenbak dient achter de bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
- f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. de omvang van de paardenbak bedraagt ten hoogste 20 bij 40 m;
- h. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- i. de bouwhoogte van afrasteringen bedraagt maximaal 1,7 m;

- j. het woon- en leefklimaat van derden mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 50 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden.

3.6.5 Ten behoeve van een plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.1](#) ten behoeve van het gebruik van de bestaande agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning, mits:

- a. de bedrijfswoning wordt bewoond door personen die geen functionele binding hebben met het agrarische bedrijf waartoe de woning behoorde;
- b. het agrarisch bedrijf waartoe de woning behoorde, wordt voortgezet;
- c. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.6.6 Ten behoeve van een uitbreiding van de veestapel

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [3.5](#) onder h en een toename van ammoniakemissie als gevolg van een wijziging van aanwezige dieren aantallen, diersoorten en/of stalsystemen toestaan indien dit noodzakelijk is in verband met een duurzame bedrijfsvoering en geen afbreuk wordt gedaan aan bestaande natuurwaarden.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het nieuw aanplanten van een fruitboomgaard voor zover deze gelegen binnen 50 m van een gevoelige functie;
- b. het herplanten van een fruitboomgaard voor zover dit niet binnen 1 jaar na het rooien heeft plaatsgevonden en niet herplant wordt op exact dezelfde locatie.

3.7.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid [3.7.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. voor zover er sprake is van een bestaande fruitboomgaard zoals opgenomen in [Bijlage 3](#) van de regels, tenzij er sprake is van de herplant conform lid [3.7.1](#) sub b.

3.7.3 Toelaatbaarheid

De genoemde omgevingsvergunning in [3.7.1](#) kan slechts worden verleend indien:

- a. ten aanzien van de aanplant van fruitboomgaarden, zoals bedoeld in lid [3.7.1](#) a en b een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omliggende gevoelige functies

kan worden gegarandeerd. Van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is sprake indien de aanvrager voor omgevingsverguining middels locatiespecifiek onderzoek, zoals omschreven binnen artikel [1.70](#), kan aantonen dat voor de omliggende gevoelige functies binnen 50 m van de aan te leggen fruitboomgaard voorzien wordt in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Aanpassen vorm bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de vorm van het agrarische bouwvlak wijzigingen, met inachtneming van het volgende:

- a. de oppervlakte van het agrarische bouwvlak dient per saldo gelijk te blijven;
- b. van de wijziging mag uitsluitend gebruikgemaakt worden, indien de uitbreiding voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is en indien het niet mogelijk is om in de ruimtebehoefte te voorzien door een meer efficiënte inrichting van de gronden binnen het bestaande bouwvlak dan wel door transformatie van bestaande gebouwen;
- c. van de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- d. met een schriftelijke advies van een agrarisch deskundige dient aangetoond te worden dat aan het gestelde onder b en c wordt voldaan;
- e. het bouwvlak dient voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden te omvatten als ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
- f. door het wijzigen van het bouwvlak mag geen gebouw buiten het bouwvlak komen te liggen;
- g. de vormaanpassing dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden) en er dient zorg gedragen te worden voor een goede waterhuishouding bij toename van verharding. .

3.8.2 Vervolfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf, de bestemming Agrarisch te wijzigen in een op de in tabel 3.3 genoemde vervolfuncties afgestemde bestemming, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
- b. de vervolfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden) en er dient zorg gedragen te worden voor een goede waterhuishouding bij toename van verharding;

- c. minimaal 50% van de bedrijfsgebouwen dient gesloopt te worden, met dien verstande dat monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet mogen worden gesloopt;
- d. indien de bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, niet geschikt zijn voor de vervolgfunctie, mag ten hoogste 50% van het gesloopte bebouwingsoppervlak worden teruggebouwd tot een maximum van 300 m² in totaal;
- e. de bestaande bebouwing wordt aangemerkt als vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing;
- f. het bouwvlak dient verkleind te worden tot het bestaande in gebruik zijnde erf, de overige gronden krijgen de bestemming Agrarisch zonder bouwvlak;
- g. er mag geen sprake zijn van buitenopslag;
- h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties niet onevenredig groot mag zijn en de bestaande infrastructuur berekend dient te zijn op de nieuwe activiteit;
- i. parkeren binnen het bouwvlak dient plaats te vinden;
- j. het aantal woningen niet mag toenemen;
- k. stapeling van vervolgfuncties is niet toegestaan.

Tabel 3.3 Toegestane vervolgfuncties

vervolgfuncties
veehandelsbedrijven, foeragehandel
agrarische handels- en exportbedrijf
agrarisch loonbedrijf
inbandige opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing
veearts/hoefsmederij/ KI-station
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)
hoveniersbedrijf in categorie 1, 2 en 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
overige bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
huisdierenpension/ hondenfokkerij
sociale functie (resocialisatie, therapie, zorgboerderij)
inbandige statische volumineuze opslag en stalling van niet agrarische producten/werktuigen/voertuigen in bestaande bebouwing, behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

horeca-activiteiten behorende tot de categorieën 1 en 4 van de Staat van Horeca-activiteiten
galerie/atelier/museum/tentoonstellingsruimte
dagrecreatieve functies met een directe link met het landelijk gebied (zoals een kinderboerderij, poldersport, excursiebedrijf, boerengolf, survivalactiviteiten)
dierenpension
kampeerboerderij
recreatief nachtverblijf

3.8.3 Algemene bevoegdheid tot wijziging ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om vervolgfuncties toe te staan die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolge de tabel 3.3 toelaatbare vervolgfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in lid [3.8.2](#).

3.8.4 Wijziging naar wonen en tuin

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Wonen - Vrijstaand en Tuin - Voortuin, indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
- b. de functie wonen dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. 50% van de bedrijfsgebouwen dient gesloopt te worden, met dien verstande dat monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet mogen worden gesloopt;
- d. de bestaande bebouwing wordt aangemerkt als vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing;
- e. het bouwvlak dient verkleind te worden tot het bestaande in gebruik zijnde erf, de overige gronden krijgen de bestemming Agrarisch zonder bouwvlak.

3.8.5 Ruimte voor Ruimte-regeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, met toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling, de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Wonen - Vrijstaand en Tuin - Voortuin en de bouw van nieuwe woningen toe te staan, indien sprake is van een algehele beëindiging van het agrarisch bedrijf, met inachtneming van het volgende:

- a. alle bedrijfsgebouwen dienen gesloopt te worden, met dien verstande dat monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet mogen worden gesloopt;

- b. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
- c. de functie wonen dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- d. indien 1.000 tot 2.500 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mag er één nieuwe woning worden gebouwd;
- e. indien 2.500 tot 4.000 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mogen er twee nieuwe woningen worden gebouwd;
- f. indien meer dan 4.000 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mogen er drie nieuwe woningen worden gebouwd;
- g. indien 5.000 m² aan kassen wordt gesloopt, mag er één nieuwe woning worden gebouwd;
- h. voor de compensatiewoning gelden de regels in artikel [28](#);
- i. de compensatiewoning wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing;
- j. de compensatiewoning dient op het betreffende bouwvlak gebouwd te worden of elders indien dit leidt tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

3.8.6 Ten behoeve van het mogelijk maken van huisvesting voor vaste werknemers

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de nadere aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- huisvesting werknemers' op te nemen, met inachtneming van het volgende:

- a. de noodzaak van de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. er is sprake van een reëel agrarisch bedrijf;
- c. er is sprake van werknemers die werkzaam zijn in de fruitteelt;
- d. de huisvesting mag uitsluitend plaatsvinden gedurende een aaneengesloten periode van maximaal 9 maanden;
- e. de huisvesting mag uitsluitend betrekking hebben op werknemers die alleen werkzaam zijn binnen het bedrijf waar ze worden gehuisvest;
- f. er mogen maximaal 15 vaste werknemers per jaar worden gehuisvest;
- g. de huisvesting dient plaats te vinden in agrarische bedrijfsgebouwen die gesitueerd zijn binnen een bouwvlak;
- h. er dient binnen het bouwvlak te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de huisvesting;
- i. het maximum aantal van 20 locaties voor de huisvesting van vaste werknemers binnen het gehele grondgebied van de gemeente Houten niet wordt overschreden.
- j. de huisvesting dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige

objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

3.8.7 Ten behoeve van uitbreiding bestemming Bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch te wijzigen in Bedrijf, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijziging wordt uitsluitend toegepast indien de wijziging noodzakelijk is voor het vergroten van het bestemmingsvlak van een bestaand bedrijf voorzien van de bestemming Bedrijf;
- b. het bestemmingsvlak met de bestemming Bedrijf mag met maximaal 20% worden vergroot;
- c. de vergroting dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

Artikel 36 Waarde - Landschap 3

36.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor:

- a. behoud, versterking en ontwikkeling van de waarden die samenhangen met het karakteristiek landschap van de polders Blokhoven en Vuylcop, te weten:
 1. polders zorgen ervoor dat het Eiland van Schalkwijk als weids en ruim ervaren wordt, deze open ruimte is een ruimtelijke drager voor het gehele eiland;
 2. polder Blokhoven bestaat uit lager en hoger gelegen gronden; de lagere gronden worden gebruikt als weidegrond, de hogere gronden tevens voor fruitteelt. Op de hogere gronden is dan ook meer beschutting en opgaand groen;
 3. Begrenzing van de polder Vuylcop aan de noordzijde door het Amsterdam-Rijnkanaal met bomenrijen en aan de zuidzijde door Schalkwijkse Wetering met knotwilgen, welke het lage open land afzomen. De bomen benadrukken de lengterichting van de polder en vormen een scherm tussen de bebouwing van Houten en de polder en vormen een stevige achtergrond voor stallen en schuren langs de dijk.
- b. productiegerichte paardenhouderijen ter plaatse van bouwvlakken met de bestemming:
 1. [Agrarisch](#);
- c. hobbymatige paardenhouderijen op bouwvlakken met de bestemming:
 1. [Wonen - Vrijstaand](#).

36.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

36.2.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Waarde - Landschap 3' met waarden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. ophogen, egaliseren, afgraven, afschuiven en ontgronden;
- b. het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel, het aanbrengen of verwijderen van dammen en stuwen en het aanbrengen van drainage;
- c. het aanpassen van het beloop van bestaande wegen;
- d. het aanpassen van het dwarsprofiel van bestaande wegen, voor zover het profiel met meer dan 2 m wordt verbreed;
- e. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen voor zover deze zijn gelegen buiten de bekend zijnde kabeltracés;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen en opgaand gewas;
- g. het planten van bomen ten behoeve van het kweken van fruit en/of het kweken van bomen;

- h. het aanleggen of verharden van wegen of paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, niet zijnde kavelpaden.

36.2.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van [36.2.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. die uitgevoerd worden binnen een bouwvlak;
- b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- c. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

36.2.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid [36.2.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze het karakteristieke landschap, zoals in het Beoordelingskader Structuurvisie Eiland van Schalkwijk (december 2011), voor het gebied 'polders Blokhoven en Vuylcop' (paragraaf 3.3.4 en 3.3.5) niet in onevenredige mate schaden;
- b. burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij een door hen aan te wijzen deskundige op het terrein van de landschap omtrent het bepaalde onder a.

36.3 Wijzigingsbevoegdheid

Indien met betrekking tot de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) het plan kan worden gewijzigd, wordt hierbij het volgende in acht genomen:

- a. door het verlenen van de omgevingsvergunning mag het karakteristieke landschap, zoals beschreven in het Beoordelingskader Structuurvisie Eiland van Schalkwijk (december 2011), voor het gebied 'polders Blokhoven en Vuylcop' (paragraaf 3.3.4 en 3.3.5) niet in onevenredige mate worden geschaad, waarbij de belangrijkste ruimtelijke vertrekpunten zijn:
 1. de weidsheid van de polders als aaneengesloten open eenheid dient bij elk initiatief in stand te worden gehouden; lange zichtlijnen mogen niet doorbroken worden;
 2. boerderijen met bijbehorende erven zijn altijd ondergeschikt aan de weidsheid en openheid van de polder en de beleving hiervan;
 3. nieuwe bebouwing midden in de polder is niet toegestaan;
 4. bij ieder nieuw ruimtelijk initiatief dienen landschappelijke elementen te worden toegevoegd, zoals bomensingels, houtwallen, hagen of erfbeplanting;
 5. nieuw toe te voegen ruimtelijke initiatieven die extra verkeersbewegingen veroorzaken dienen te worden ontsloten via bestaande infrastructuur. de maatvoering van de huidige profielen van deze wegen is maatgevend voor de omvang van het nieuwe initiatief;
 6. instandhouding van het karakteristieke verschil in dichtheid, mate van transparantie en begrenzing tussen noord- en zuidzijde van de lager gelegen delen van de polder Blokhoven (dichte bebouwingslint aan noordzijde en sporadische bebouwing aan zuidzijde);

7. eventuele nieuwe agrarische bedrijven in de polder Vuylcop worden ontsloten van de Kanaaldijk-Zuid en grenzen gelijk aan de dijk;
8. behoud van de karakteristieke bomerijen aan weerszijden van het Amsterdam-Rijnkanaal en de Schalkwijkse Wetering;
9. nieuwe bebouwingslocaties langs de Achterdijk is niet toegestaan, uitbreiding van bestaande bebouwing vindt plaats in de lengte richting van de copeverkaveling en wordt landschappelijk ingepast door middel van hagen en lage houtwallen;
10. onderdelen van de Hollandse Waterlinie dienen zichtbaar en ervaarbaar te blijven in het landschap;
11. voor de hoger gelegen gronden in de polder Blokhoven geldt dat:
 - het gebied leent zich, vanwege haar meer beschutte karakter en hogere ligging, voor het beperkt opnemen van passende nieuwe programma's (bebouwing en/of groen), nieuwe initiatieven dienen bij te dragen aan het verdichten van de copeverkaveling in smalle en lange percelen/compartimenten. Door te verdichten en tegelijkertijd het meer beschutte karakter van het gebied te versterken, wordt het contrast met andere open gebieden op het eiland vergroot. Het betreft niet alleen rode initiatieven, ook mogelijkheden voor verdichting met hoge opgaande beplanting zijn goed inpasbaar in dit gebied;
 - voorwaarden voor het verdichten is het respecteren van de copeverkaveling: smalle en diepe kavelgewijze ontwikkelingen benadrukken de lengterichting van de verkaveling. Dit geldt tevens voor paden, routes, houtwallen en bomerijen;
 - bij ieder nieuw ruimtelijk initiatief dienen landschappelijke elementen te worden toegevoegd, zoals bomensingels, houtwallen, hagen of erfbepanting;
 - nieuw toe te voegen bebouwing ligt in de polder en blijft daarmee op een afstand van minimaal 175 m uit de achterzijde van een huiskavel in de linten. Nieuwe bebouwing mag de karakteristieke doorzichten vanuit het lint over het agrarische landschap niet belemmeren;
 - ook nieuwe bebouwing langs de Pothuizerweg dient in de polder gerealiseerd te worden op minimaal 110 m uit de weg;
 - landschappelijke elementen kunnen doorlopen tot in het lint, zodat de richting van de copeverkaveling haaks op het lint als landschappelijke lijn zichtbaar wordt en blijft;
 - nieuwe rode initiatieven voegen zich qua maat en schaal en materiaalgebruik bij de aanwezige bebouwing en de bebouwing dient met structuur, locatie en inrichtingsniveau landschappelijk ingepast te worden.

Artikel 32 Waarde - Archeologie 3

32.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

32.2 Bouwregels

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen op gronden die zijn aangewezen als 'Waarde – Archeologie 3' legt een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien deze past binnen de bouwregels van de onderliggende bestemming en naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in het eerste lid blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- c. De situatie als bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan een omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden (insitu-behoud), of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, 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.
- d. Het eerste, tweede en derde lid zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 5.000 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 1,0 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
 4. een gedeelte van een perceel dat gelegen is binnen kabels- en leidingenstroken.

32.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en/of van werkzaamheden

32.3.1 Werken en werkzaamheden

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden en behoudens het bepaalde in [32.2](#) is het verboden op of in de in lid [32.1](#) bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag, over een oppervlakte van 5000 m² of meer, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 1,0 m onder peil, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- c. het egaliseren van gronden;
- d. het ophogen van het maaiveld met meer dan 0,75 m;
- e. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of aanvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemalen of onderbemalen, het draineren van gronden, het graven, dempen of anderszins vergroten en veranderen van waterlopen, sloten en greppels;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem dieper dan 1,0 m onder peil;
- g. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 1,0 m onder peil.

32.3.2 Uitzonderingen

Van het vereiste van omgevingsvergunning als bedoeld in [32.3.1](#) zijn uitgezonderd:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen;
- b. werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
- c. werken en werkzaamheden welke toezien op de vervanging, vernieuwing of verandering van kabels en leidingen binnen bestaande leidingtracés.

32.3.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in [32.3.1](#) kan slechts worden verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat in 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, wat inhoudt dat:
 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 of niet onevenredig worden geschaad.
- c. Burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij een door hen aan te wijzen deskundige op het terrein van de archeologie.

32.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen grond van artikel 3.4 van de Wet ruimtelijke ordening de verbeelding van het plan zodanig wijzigen dat het bestemmingsvlak:

- a. naar ligging wordt verschoven; dan wel
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind; dan wel
- c. van de verbeelding wordt verwijderd;
- d. alvorens over de wijziging te besluiten wint het college van burgemeester en wethouders advies in bij een deskundige inzake archeologie;

voor zover de uit archeologisch onderzoek geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden daartoe aanleiding geeft.