

***ten Hag***



INFORMATIEBROCHURE

**Olburgseweg 2 - 4 | 7225 NB Olburgen**

## VRIJBLIJVENDE OBJECTINFORMATIE TE KOOP

**Olburgseweg 2 - 4 | 7225 NB Olburgen**

### Omschrijving van de onroerende zaak

De St. Willibrorduskerk (nummer 4) met bijbehorende pastorie (nummer 2) gelegen in Olburgen zijn beide monumentaal, te weten Rijksmonument en Gemeentelijk monument. De kerk uit 1869 is een kleine neogotische pseudobasiliek gebouwd op een zandduin en heeft drie beuken: een hoog middenschip en twee lagere zijbeuken.

Het middenschip steekt wel boven de zijbeuken uit, maar de ramen geven voldoende licht in het middenschip. De neogotische ramen zijn dus in de zijbeuken aangebracht. Boven de zijbeuken zijn puntgevels geplaatst. Ook in het priesterkoor bevinden zich gotische vensters. Het licht valt naar binnen door gotische vensters met in de apsis gekleurd glas in lood en in de zijbeuken licht gekleurd glas. De middenramen stellen gebeurtenissen voor uit het leven van Jezus. Tussen de transepten zien wij aan de buitenkant van het gebouw in de zijgevels steunberen. Een steunbeer of contrefort is een muurverzwaring om de muur te versterken en de zijdelingse druk op de muur rustende gewelven, luchtbogen of kappen op te vangen en naar de fundering af te voeren. De architect van het geheel is G. ter Riele uit Deventer.

De kerk wordt bekroond door een overhoeks geplaatste vierkante toren met ingesnoerde spits, recht tegenover het priesterkoor. De toren is vlak boven de voet van de spits ingesnoerd. Behalve uit esthetische overwegingen is dit ook uit praktische overwegingen toegepast. Bij een dergelijke torenspits kan het gewicht van de constructie direct rusten op de muur.

De kerk heeft een bijzonder interieur met een hoofdaltaar dat is vervaardigd door W. Mengelberg. Het Maria-altaar en Jozef-altaar welke beiden later zijn geplaatst komen eveneens uit het atelier van W. Mengelberg. Daarnaast komen onder andere de navolgende interieurzaken voor in de kerk, te weten: Godslamp, Kandelaars, Kruis op het tabernakel, Kruiswegstaties, Preekstoel, diverse Beelden, Stoeltjesklok, Kaarsenstandaard en het Orgel. Dit betreft nog maar een deel van het huidige interieur.

De naastgelegen pastorie is middels een tussenlid samengevoegd met de kerk. De pastorie vormt door uiterlijk en ligging een onlosmakelijk geheel met het kerkgebouw en is het voorbeeld van een neogotisch bouwwerk, geïnspireerd op de late gotiek van het Rijnland. Een zeer zeldzame c.q. spaarzame verschijning in de omgeving. De pastorie betreft een gemeentelijk monument. In de voortuin van de pastorie bevindt zich ondermeer een grote kastanjeboom (waren er twee) en een Mariabeeld met kind.

Het voorste deel van het buitenterrein van de kerk is bestraat c.q. verhard middels klinkers en grind. Het overgrote deel is aangelegd als tuin c.q. gazon rondom de kerk en de pastorie. Het geheel is middels een zeer fraai smedenhekwerk afgescheiden van het openbare gebied. Het gehele hek is een gemeentelijk monument.

Olburgen is een kleine plaats aan de IJssel in de Nederlandse gemeente Bronckhorst, aan de rand van de Achterhoek, tussen Dieren en Doesburg. Doetinchem en Zutphen liggen op respectievelijk ca. 19 en 18 km afstand.

Het dorp heeft circa 190 inwoners in de plaats zelf en een kleine 255 inclusief de buitengebieden. Olburgen bestond in 1996 duizend jaar.

Het dorp heeft een aantal gebouwen welke een bijzondere functie binnen de gemeenschap vervullen. Dit zijn de St. Willibrordusschool en de Sint-Willibrorduskerk. De school is tegenwoordig niet meer in gebruik als basisschool. Enthousiaste dorpelingen hebben in de school een dorps huis gerealiseerd.

Het dorp is de laatste rustplaats van Dorothea Visser. Zij was de huishoudster van pastoor Kerkhof van 1872 tot 1876. Op de grafsteen staat dat zij gedurende haar leven de wonden van Christus droeg. Het proces van zaligverklaring is nog gaande. De postulator dient via een zogeheten positio te bewijzen dat de betrokken persoon de christelijke deugden op heldhaftige wijze heeft beoefend. Wordt die door de Congregatie goedgekeurd, dan krijgt Dora de titel Eerbiedwaardige Dienares Gods, voorwaarde voor zalig- of heiligverklaring. Het wachten is op haar zaligverklaring.

Olburgen biedt de toerist op twee plaatsen onderdak. Net aan de oostzijde buiten het dorp is Droombad Marina Strandbad gelegen, een vakantiepark met een haven voor de pleziervaart. De enige toegangsweg erheen loopt net ten noorden van het dorp. Verder is er minicamping 't Hofke, eveneens in oostelijke richting net buiten het dorp.

De verkeersverbinding met Dieren wordt verzorgd door het veer Dieren - Olburgen over de IJssel.

Indeling en oppervlakte pastorie (288 m<sup>2</sup>) nummer 2

Kelder:

Provisiekelder met diverse koekoeken (lichtinval).

Begane grond:

Entree, hal met bordestrap, toiletruimte onder de trap, achteringang, woonkamer met haard en schouw, serre, tweede woonkamer met schouw, bijkeuken met portaal en toiletruimte, gangzone, eetkamer, keuken met zeer eenvoudige gedateerde keukeninrichting en schouw, berging met opstelplaats cv-installatie en aansluiting witgoed, houten open trapopgang naar bergzolder.

Verdieping:

Overloop, vier slaapkamers met wastafels en deels met vaste kast(en), badkamer v.v. douche (bak met cabine), ligbad, 2e toilet, wastafel (functioneel doch gedateerd), bergzolder.

Verdieping/zolder:

Toegankelijk via luik met losse trap.

Indeling en oppervlakte kerk met sacristie (312 m<sup>2</sup>) nummer 4

Begane grond:

Hoofdingang, hal/klokkentoren met toegang tot zangkoor en overige verdiepingen met klokken, kerk met middenschip en zijbeuken, sacristie, gangzone, diverse kasten, technische ruimte, zij-entree, toiletruimte.

Verdieping:

Zangkoor met pijpenorgel.

Bijzonderheid:

Op het perceel achter de kerk en de pastorie zou eventueel nog grondgebonden woningbouw gerealiseerd kunnen worden. Een kleinschalig woningbouwproject voor de plaatselijke starters op de woningmarkt in Olburgen.

### Kadastrale informatie

De onroerende zaak is kadastraal bekend als:

- Gemeente Steenderen , sectie T, nummer 335, perceelsgrootte 3.620 m<sup>2</sup>.
- Gemeente Steenderen, sectie T, nummer 334, perceelsgrootte 1.110 m<sup>2</sup>.

### Bestemming van de onroerende zaak

De onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan “Stedelijk gebied Bronckhorst”, vastgesteld per 31-03-2016. De vigerende bestemming is “Maatschappelijk”. In dit kader wordt verwezen naar de bijgevoegde bestemmingsinformatie zoals deze is opgevraagd via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Voor de meest recente informatie verwijzen wij u graag naar [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) danwel de betrokken gemeente.

### Bouwjaar

1869.

### Vraagprijs

€ 695.000,-- k.k..

### Aanvaarding

in overleg.

## Bijzonderheden

### Bankgarantie/waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper dient door koper als waarborgsom in handen van de notaris een bedrag ten bedrage van 10% van de koopsom te worden gestort. Deze waarborgsom zal, behoudens het bepaalde in artikel 10 van de koopovereenkomst, in mindering van de koopsom strekken. Over deze waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed. Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

In plaats van deze waarborgsom te storten kan koper een schriftelijke bankgarantie doen stellen voor het bedrag groot 10% van de koopsom, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is, voortduurt tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling en de clause bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren.

### Model koopovereenkomst

De koopovereenkomst zal worden opgemaakt op basis van het model Koopovereenkomst voor bedrijfs-onroerend goed (model 2014), vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, aangevuld met de tussen verkoper en koper gemaakte afspraken.

In de te sluiten koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule opgenomen worden.

In de te sluiten koopovereenkomst zal een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen worden.

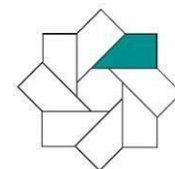
In de te sluiten koopovereenkomst zal een As is where is-clausule opgenomen worden.

## Meer informatie?

ten Hag makelaarsgroep  
Spitaalstraat 93  
7201 EC ZUTPHEN  
0575-516361  
Email: [zutphen@tenhag.nl](mailto:zutphen@tenhag.nl)

Uiteraard kunt u ook rechtstreeks contact opnemen met de behandelend makelaar:

**Rico ten Hag**, mobiel te bereiken op **06-53835777** of per email via [r.tenhag@tenhag.nl](mailto:r.tenhag@tenhag.nl).



**ten Hag**

## FOTORE PORTAGE

(Olburgseweg 4 – kerkgebouw)



Objectinformatie: **Olburgseweg 2 - 4, 7225 NB Olburgen**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



NVM



**ten Hag**



**Objectinformatie: Olburgseweg 2 - 4, 7225 NB Olburgen**

*Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.*



**NVM**



**ten Hag**



**Objectinformatie: Olburgseweg 2 - 4, 7225 NB Olburgen**

*Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.*

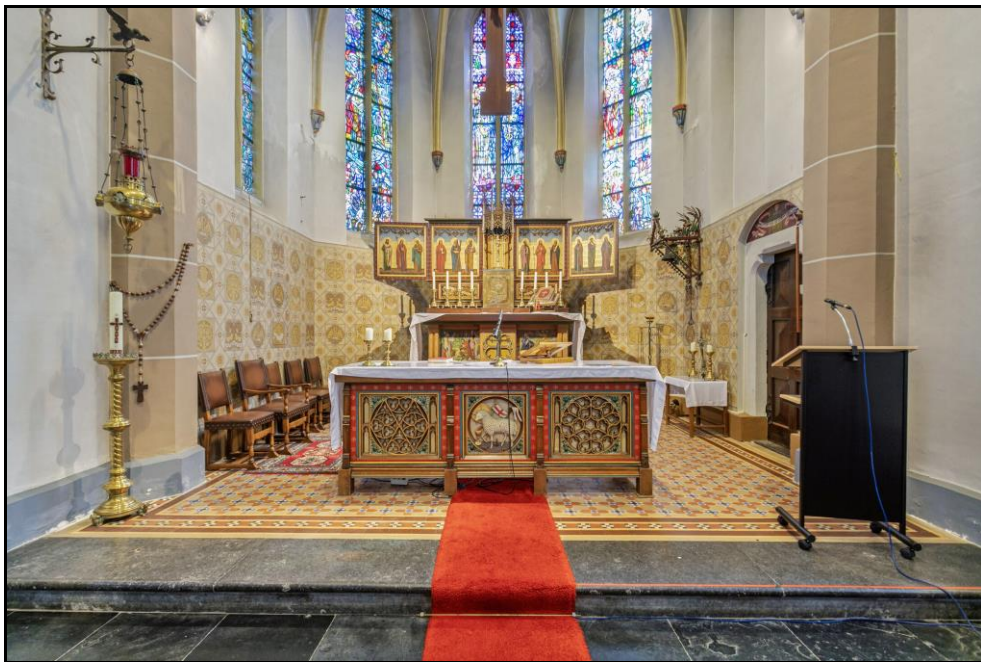


**NVM**





**ten Hag**



**Objectinformatie: Olburgseweg 2 - 4, 7225 NB Olburgen**

*Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.*



**NVM**



**ten Hag**



**Objectinformatie: Olburgseweg 2 - 4, 7225 NB Olburgen**

*Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.*



**NVM**



**ten Hag**



Objectinformatie: **Olburgseweg 2 - 4, 7225 NB Olburgen**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



NVM



**ten Hag**



**Objectinformatie: Olburgseweg 2 - 4, 7225 NB Olburgen**

*Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.*



**NVM**



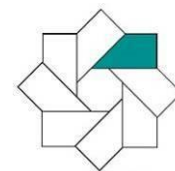
**ten Hag**



**Objectinformatie: Olburgseweg 2 - 4, 7225 NB Olburgen**

*Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.*





**ten Hag**

## FOTOREPORTAGE

(Olburgseweg 2 – pastorie)



Objectinformatie: **Olburgseweg 2 - 4, 7225 NB Olburgen**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



NVM



**ten Hag**



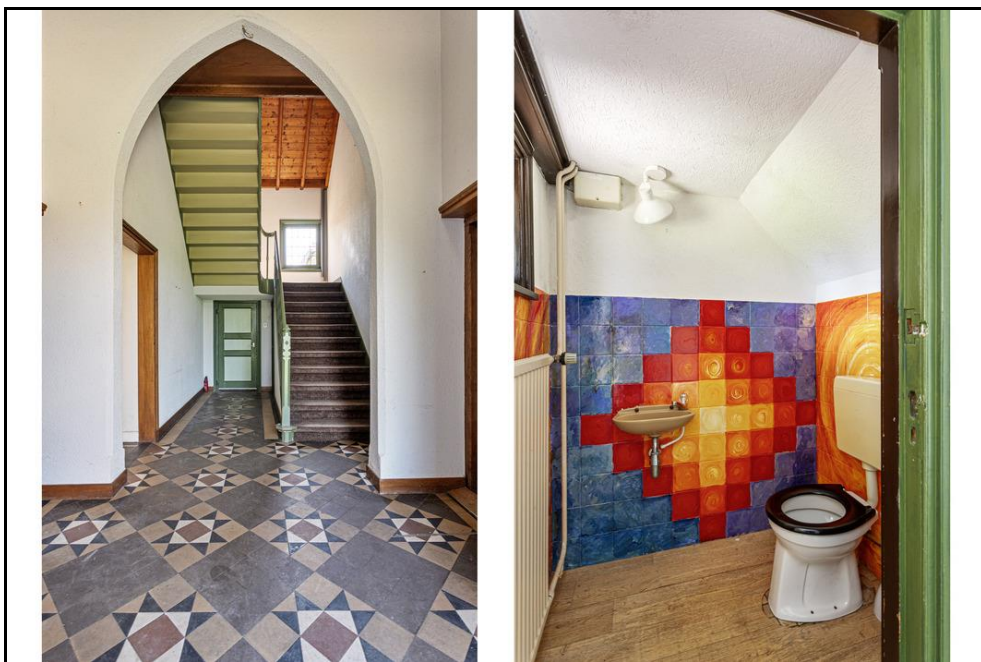
**Objectinformatie: Olburgseweg 2 - 4, 7225 NB Olburgen**

*Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.*





**ten Hag**



Objectinformatie: **Olburgseweg 2 - 4, 7225 NB Olburgen**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



NVM





**ten Hag**



**Objectinformatie: Olburgseweg 2 - 4, 7225 NB Olburgen**

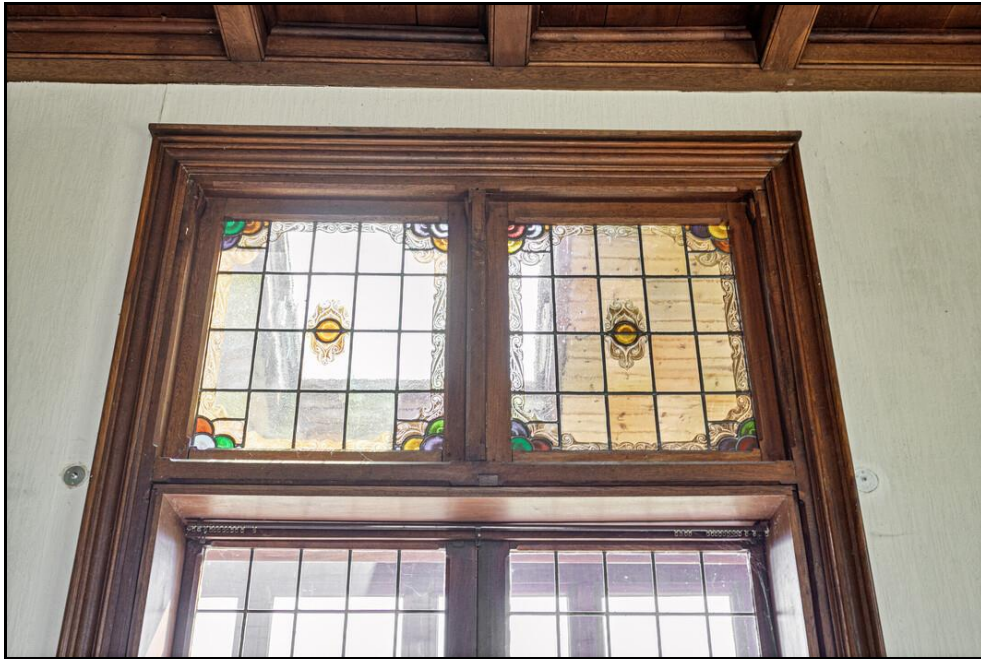
*Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.*



**NVM**



**ten Hag**



Objectinformatie: **Olburgseweg 2 - 4, 7225 NB Olburgen**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



NVM



**ten Hag**



**Objectinformatie: Olburgseweg 2 - 4, 7225 NB Olburgen**

*Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.*



**NVM**



**ten Hag**



**Objectinformatie: Olburgseweg 2 - 4, 7225 NB Olburgen**

*Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.*



**NVM**



**ten Hag**



**Objectinformatie: Olburgseweg 2 - 4, 7225 NB Olburgen**

*Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.*



**NVM**



**ten Hag**



**Objectinformatie: Olburgseweg 2 - 4, 7225 NB Olburgen**

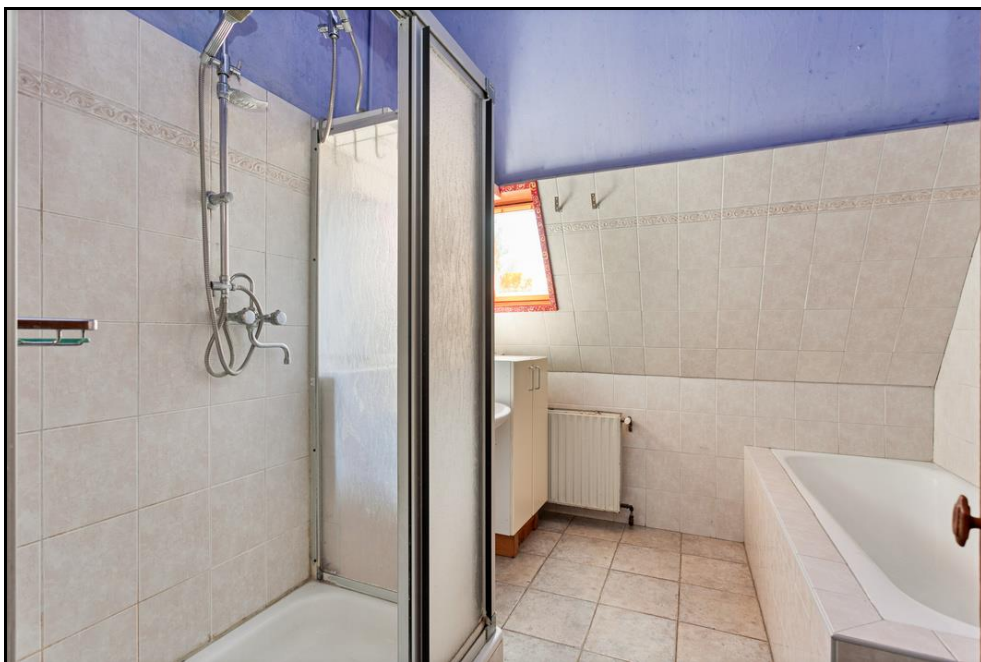
*Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.*



**NVM**



**ten Hag**



**Objectinformatie: Olburgseweg 2 - 4, 7225 NB Olburgen**

*Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.*





**ten Hag**



**Objectinformatie: Olburgseweg 2 - 4, 7225 NB Olburgen**

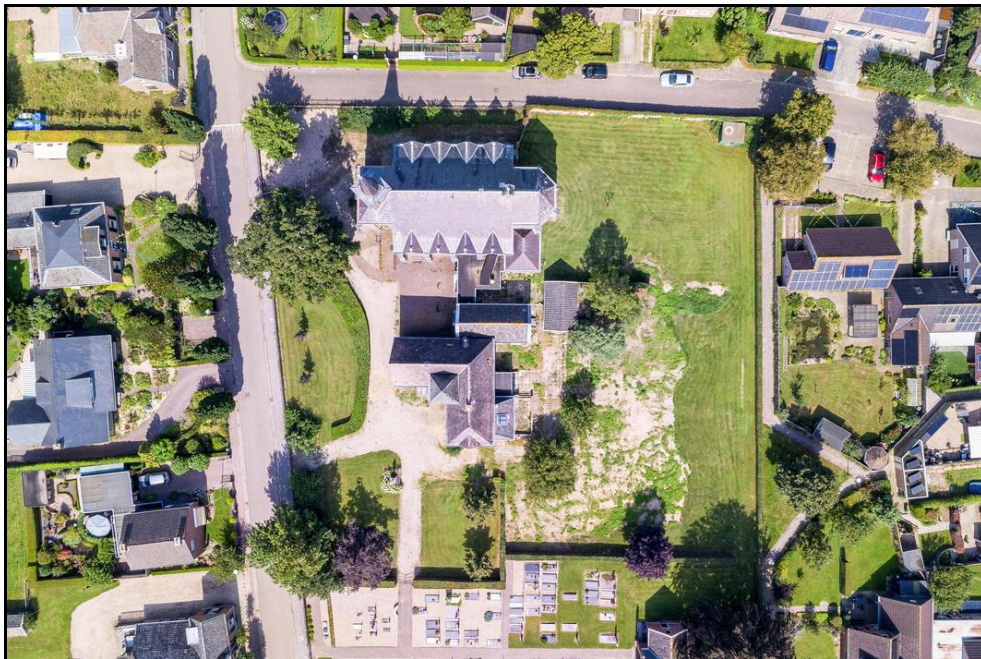
*Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.*







**ten Hag**



**Objectinformatie: Olburgseweg 2 - 4, 7225 NB Olburgen**

*Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.*



**NVM**

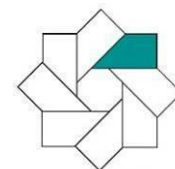
## PLATTEGRONDEN

(Olburgseweg 4 – kerkgebouw)

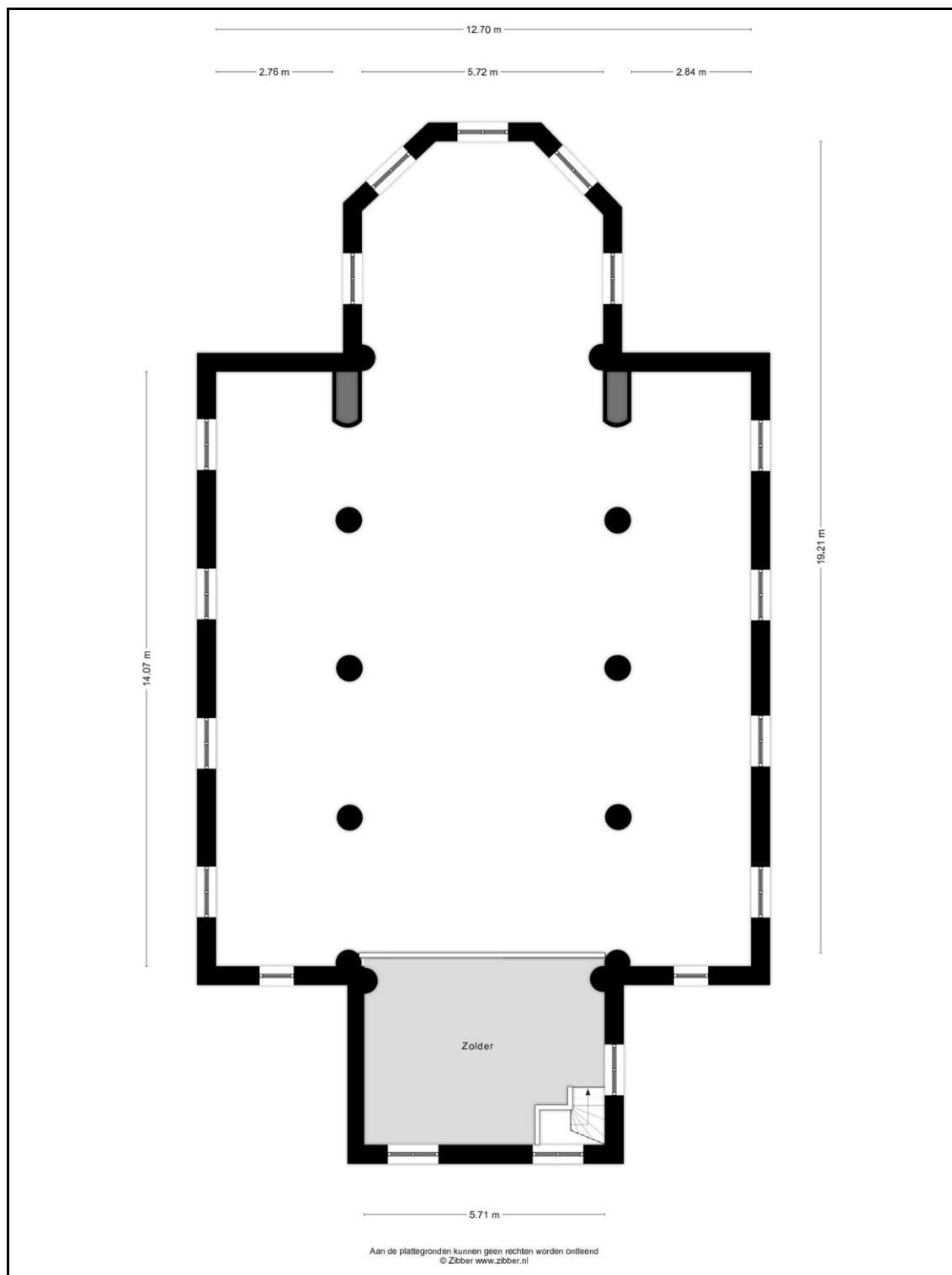


Objectinformatie: **Olburgseweg 2 - 4, 7225 NB Olburgen**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



ten Hag



Objectinformatie: **Olburgseweg 2 - 4, 7225 NB Olburgen**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.





ten Hag

## PLATTEGRONDEN

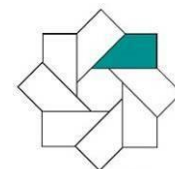
### (Olburgseweg 2 – pastorie)



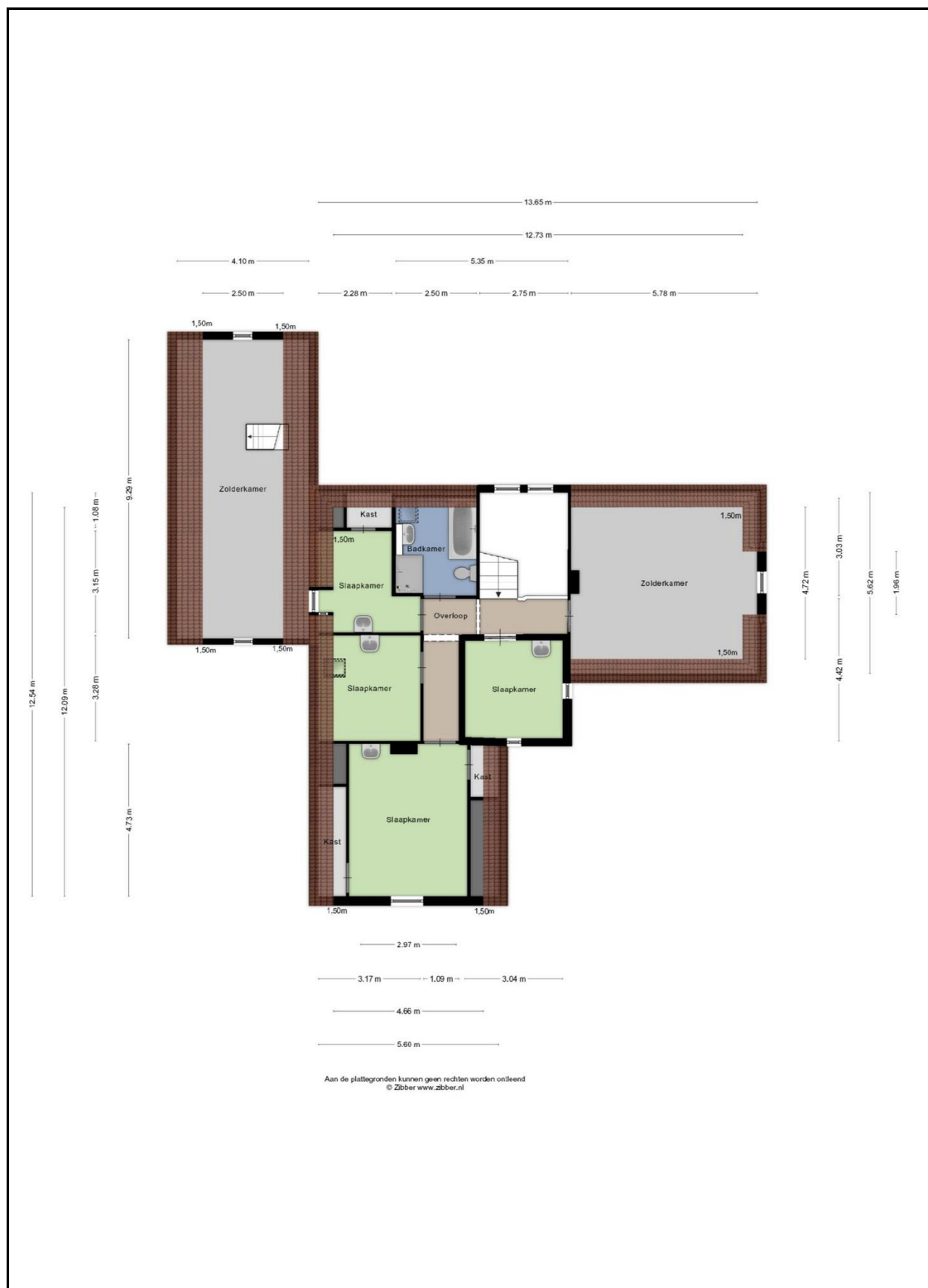
Objectinformatie: Olburgseweg 2 - 4, 7225 NB Olburgen

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.





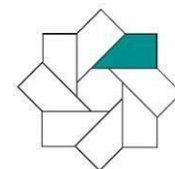
ten Hag



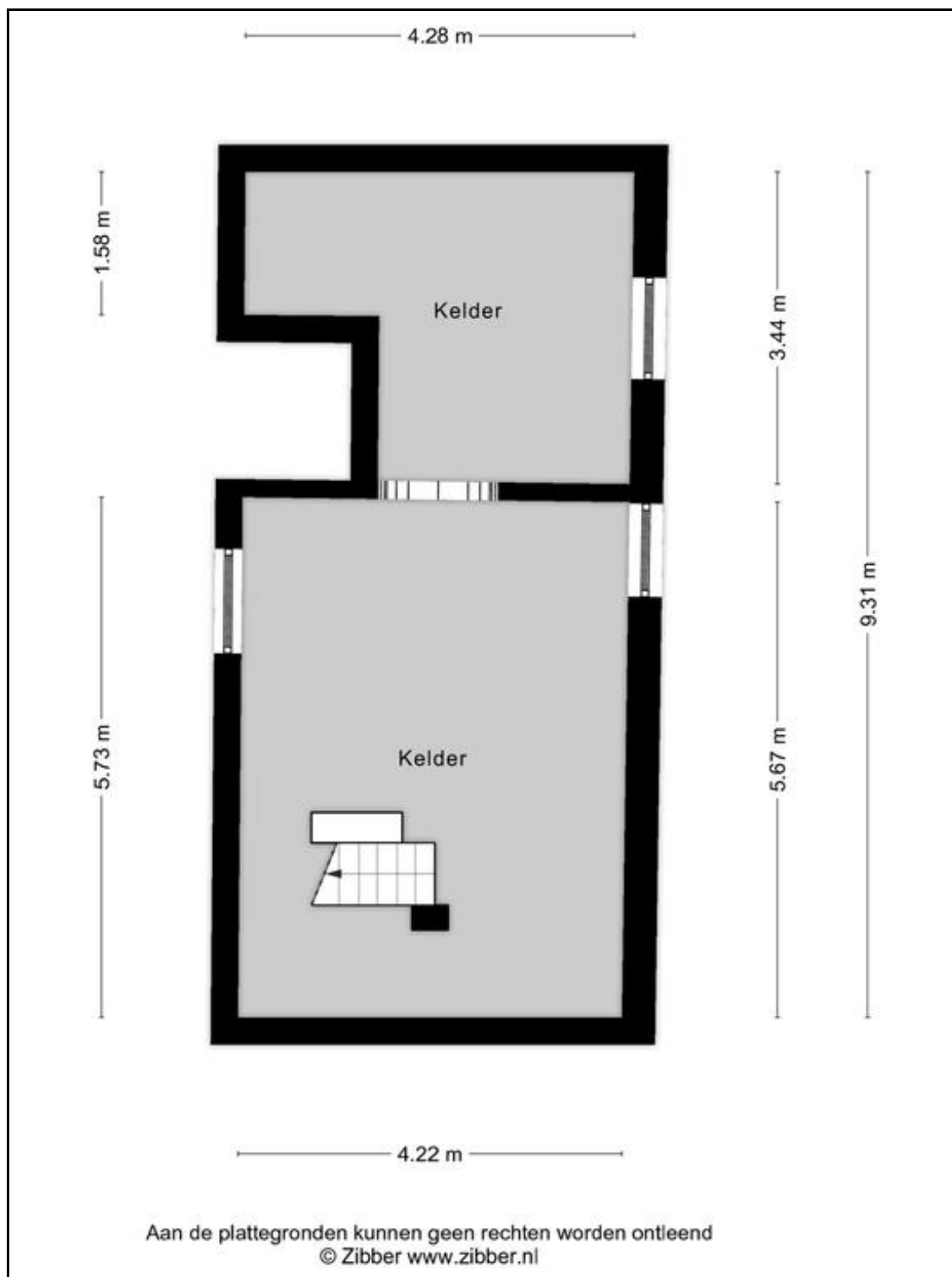
Objectinformatie: **Olburgseweg 2 - 4, 7225 NB Olburgen**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.





**ten Hag**

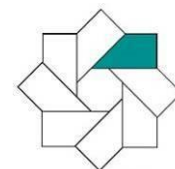


Objectinformatie: **Olburgseweg 2 - 4, 7225 NB Olburgen**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



NVM



ten Hag

## KADASTRALE KAART



Objectinformatie: **Olburgseweg 2 - 4, 7225 NB Olburgen**

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd.  
Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



## BESTEMMINGSPLAN



### Artikel 25 Maatschappelijk

#### 25.1 Bestemmingsomschrijving

##### 25.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. woonzorgcomplex;
- c. wonen;
- d. bedrijfswoning;
- e. begraafplaats;
- f. molen;
- g. kantoor;
- h. ondersteunende horeca;
- i. kinderboerderij;
- j. dierenverblijf;
- k. voorzieningen t.b.v. een solarpark;
- l. groen- en parkeervoorzieningen;
- m. sport- en speelvoorzieningen;
- n. behoud, bescherming en herstel van een boomgaard;
- o. behoud, beheer en herstel van cultuurhistorische waarden;

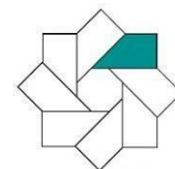
één en ander met de bijbehorende voorzieningen en overeenkomstig de in 25.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

##### 25.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

Voor de bestemming 'Maatschappelijk' gelden de volgende regels:

###### a Begraafplaatsen





Een begraafplaats is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' toegestaan.

#### **b Woonzorgcomplex**

Een **woonzorgcomplex** is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling' toegestaan.

#### **c Wonen**

Wonen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'wonen', 'bedrijfswoning' en 'gestapeld' met inachtneming van het volgende:

1. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is maximaal één woning toegestaan, met uitzondering van hoofdgebouwen waar ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan reeds meerdere woningen niet wederrechtelijk aanwezig zijn;
2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
3. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn maximaal 22 gestapelde woningen toegestaan;
4. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan aangegeven;
5. het bestaande aantal woningen mag niet worden vermeerderd.

#### **d Kantoren**

Voor kantoren geldt het volgende:

1. er zijn uitsluitend ondergeschikte **niet-zelfstandige kantoren** toegestaan;
2. in afwijking van het bepaalde onder 1 geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', uitsluitend na het verlenen van omgevingsvergunning op grond van **25.4.1**, zelfstandige kantoren zijn toegestaan.

#### **e Horeca**

Voor horeca geldt het volgende:

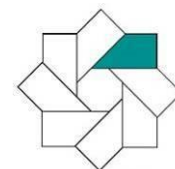
1. er is uitsluitend **ondersteunende horeca** toegelaten;
2. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' wordt het bereiden en verstrekken van ter plaatse danwel elders te nuttigen voedsel en dranken en het exploiteren van een zaalaccommodatie geacht overeenkomstig de bestemming te zijn mits de maatschappelijke functie de hoofdfunctie blijft.

#### **f Kinderboerderij**

Een kinderboerderij is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij' toegestaan.

#### **g Dierenverblijf**

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuilgelegenheid voor dieren' is een dierenverblijf toegelaten, bedoeld voor dieren, die worden gehouden op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - solarpark'.



#### **h Voorzieningen t.b.v. een solarpark**

De voorzieningen ten behoeve van een solarpark omvatten uitsluitend technische ruimten voor de energiewinning en een educatiecentrum.

#### **i Molen**

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - molen' zijn de gronden bestemd voor het behoud, bescherming en het herstel van de aanwezige molen.

#### **j Boomgaard**

Ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch met waarden' zijn de gronden bestemd voor het behoud, bescherming en het herstel van de aanwezige boomgaard.

#### **k Cultuurhistorisch waardevol erf**

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - cultuurhistorisch waardevol erf' zijn de gronden bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

#### **l Parkeren**

Voor parkeren is het gestelde in 47.2 van toepassing bij het bouwen en het wijzigen van het toegelaten gebruik van gronden en gebouwen zoals opgenomen in 25.1.1.

### **25.2 Bouwregels**

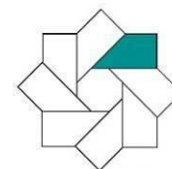
#### **25.2.1 Algemeen**

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

#### **25.2.2 Gebouwen**

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan in het 'bouwvlak', met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan in het 'bouwvlak', met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 m;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mogen de daar aanwezige gronden tot maximaal het aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bovendoorgang' is een bovendoorgang toegestaan;
- g. in afwijking van het voorgaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' met betrekking tot het bouwen van gebouwen ten dienste van de begraafplaats het volgende:



1. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 4 m respectievelijk 6 m;
  2. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 300 m<sup>2</sup>;
- h. in afwijking van het voorgaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' met betrekking tot het bouwen van gebouwen ten dienste van de begraafplaats het volgende:
1. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 4 m respectievelijk 6 m;
  2. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- i. in afwijking van het voorgaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' met betrekking tot het bouwen van gebouwen ten dienste van de begraafplaats het volgende:
1. de bouwhoogte van een aula bedraagt maximaal 9 m;
  2. de bouwhoogte van overige gebouwen bedraagt maximaal 6 m;
  3. de afstand tot de bestemming 'Verkeer' bedraagt minimaal 15 m;
  4. de afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 5 m;
  5. het bebouwingspercentage van het bouwperceel bedraagt maximaal 5%.

#### 25.2.3 Ondergrondse gebouwen

Voor ondergrondse gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse gebouwen (**kelders**) zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van bovengrondse gebouwen, dan wel maximaal 1 m daarbuiten;
- b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag **ondergronds**.

#### 25.2.4 Ondergeschiede bouwdelen

Overschrijding van het 'bouwvlak' is toegestaan voor **ondergeschiede bouwdelen**, mits het bouwdeel een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

#### 25.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

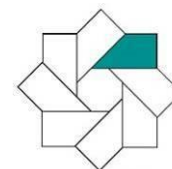
Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt buiten het 'bouwvlak' maximaal 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt binnen het 'bouwvlak' maximaal 2 m;
- c. de bouwhoogte van een urnenmuur bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' maximaal 2 m;
- d. de bouwhoogte van een **overkapping** bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' buiten het 'bouwvlak' maximaal 4 m;
- e. de bouwhoogte van een fietsenstalling ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - fietsenstalling' bedraagt maximaal 4 m;
- f. de bouwhoogte van een kerktoren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kerktoren' bedraagt maximaal 22 m;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt binnen het 'bouwvlak' maximaal 4 m.

### 25.3 Afwijken van de bouwregels

#### 25.3.1 Omgevingsvergunning afstand zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 25.2.2 onder f teneinde een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens toe te staan, mits wordt voldaan aan het volgende:



- a. het bouwen op een kortere afstand van de zijdelingse perceelsgrens is uitsluitend toegestaan bij de verbouw en/of uitbreiding van een bestaand bedrijfsgebouw, voor zover het bestaande bedrijfsgebouw reeds is gelegen op een kortere afstand en alsdan tot uiterlijk de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast, dit houdt in ieder geval in dat het algemene (bestaande) straatbeeld van openheid op hoofdlijnen gehandhaafd moet blijven;
- c. de hoogte van het gebouw binnen 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt maximaal de hoogte van het bestaande bedrijfsgebouw(gedeelte) in dat gebied;
- d. er zijn geen belemmeringen voor woon- en leefmilieu;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. de verkeersontsluitingssituatie ter plaatse wordt niet onevenredig aangetast;
- g. ten aanzien van parkeren is het gestelde in 47.2 van toepassing;
- h. het bevoegd gezag kan bij het verlenen van de vergunning nadere eisen te stellen omtrent de inrichting van het terrein en met name omtrent de inrichting en situering van parkeervoorzieningen;
- i. er zijn geen belemmeringen op het gebied van brandpreventie.

#### 25.4 Afwijken van de gebruiksregels

##### 25.4.1 Omgevingsvergunning kantoren

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 25.1.2 onder d teneinde zelfstandige kantoren toe te staan ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er zijn geen belemmeringen voor woon- en leefmilieu;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden plaats en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. de verkeersontsluitingssituatie ter plaatse wordt niet onevenredig aangetast;
- d. ten aanzien van parkeren is het bepaalde in 47.2 van toepassing.

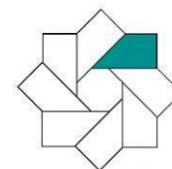
#### 25.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

##### 25.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch met waarden' als bedoeld in artikel 25.1.2 onder j, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen, terrassen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het kappen of verwijderen van bomen.

##### 25.5.2 Uitzondering vergunningplicht



Het in 25.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normaal onderhoud en beheer betreffen.

## Artikel 37 Waarde - Archeologie

### 37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van **archeologische waarden** in de bodem.

### 37.2 Bouwregels

#### 37.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

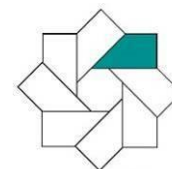
- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 50 m<sup>2</sup> dient de aanvrager een rapport van **archeologisch onderzoek** te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

#### 37.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 37.2.1 onder a, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

#### 37.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in 37.2.1 onder a geldt niet indien:



- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 50 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

### **37.3 Nadere eisen**

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

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

#### **37.4.1 Vergunningplicht**

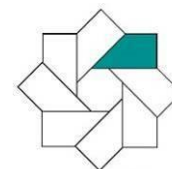
Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### **37.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het in 37.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,4 m onder het bestaande maaiveld;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;



- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- f. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;
- g. indien is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn, hetgeen moet blijken uit een rapport van archeologisch onderzoek, danwel andere beschikbare informatie.

#### 37.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in 37.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

#### 37.4.4 Voorwaarden aan vergunning

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
  3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 37.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

#### 37.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.



ALTIJD PERSOONLIJK CONTACT

# Verzekeringen en ten Hag, beide een zaak van vertrouwen

## Ervaren en professioneel

Al meer dan 50 jaar draait ten Hag mee in de financiële wereld van Oost Nederland. Met 25 professionals op verzekerings- en pensioengebied, staan wij voor u klaar.

## Wij kennen u bij naam

Bij ten Hag verzekeringsadviseurs krijgt u geen callcenter aan de lijn. Wij kennen u en u kent ons. Wij nemen zelf de telefoon op, wij geloven in persoonlijk contact. Nu én in de toekomst.

## Uitstekende service en persoonlijk contact

Daar staan wij voor als ten Hag verzekeringsadviseurs. Bij ons vormen persoonlijk contact en extra service juist een essentieel onderdeel van onze dienstverlening. Vind een vestiging bij u in de buurt: Almelo, Apeldoorn, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Zutphen en Zwolle.

Neem geheel vrijblijvend contact op met ten Hag voor persoonlijk advies over uw privé of zakelijke verzekeringen.