

TE KOOP



Buitendijksweg ong, Kampen

*Pleiter Makelaars &
Taxateurs
Hogenbrinkweg 9
8096 RS Oldebroek*

0525-631465
www.pleiter.nl
info@pleiter.nl

PLEITER
MAKELAARS & TAXATEURS



Wonen waar water & natuur elkaar ontmoeten



> Kenmerken

Het Reevediep (IJsseldelta)

Perceeloppervlakte
10.792 m²

Grootte:
01 ha 07 a 92 ca

Realisatie mogelijkheden:
5 Wooneenheden



> Omschrijving

Wonen in de IJsseldelta

Gelegen aan de bypass van de IJssel onder Kampen, midden in een uniek rivier- en natuurgebied.

Een buitengewone kans om in dit landschap een kleinschalig en kwalitatief woonproject te realiseren.

Unieke ontwikkelkansen in het buitengebied van Kampen

In opdracht van de Provincie Overijssel bieden wij een bijzonder perceel aan met de bestemming **'wonen'**, waar ruimte is voor de realisatie van **5 wooneenheden**. Een unieke gelegenheid voor ontwikkelaars, bouwers en initiatiefnemers om in een natuurrijke omgeving een kleinschalig en exclusief woonproject te realiseren.

Wij nodigen u van harte uit om deel te nemen aan het verkoopproces welke middels een openbare inschrijving is georganiseerd.

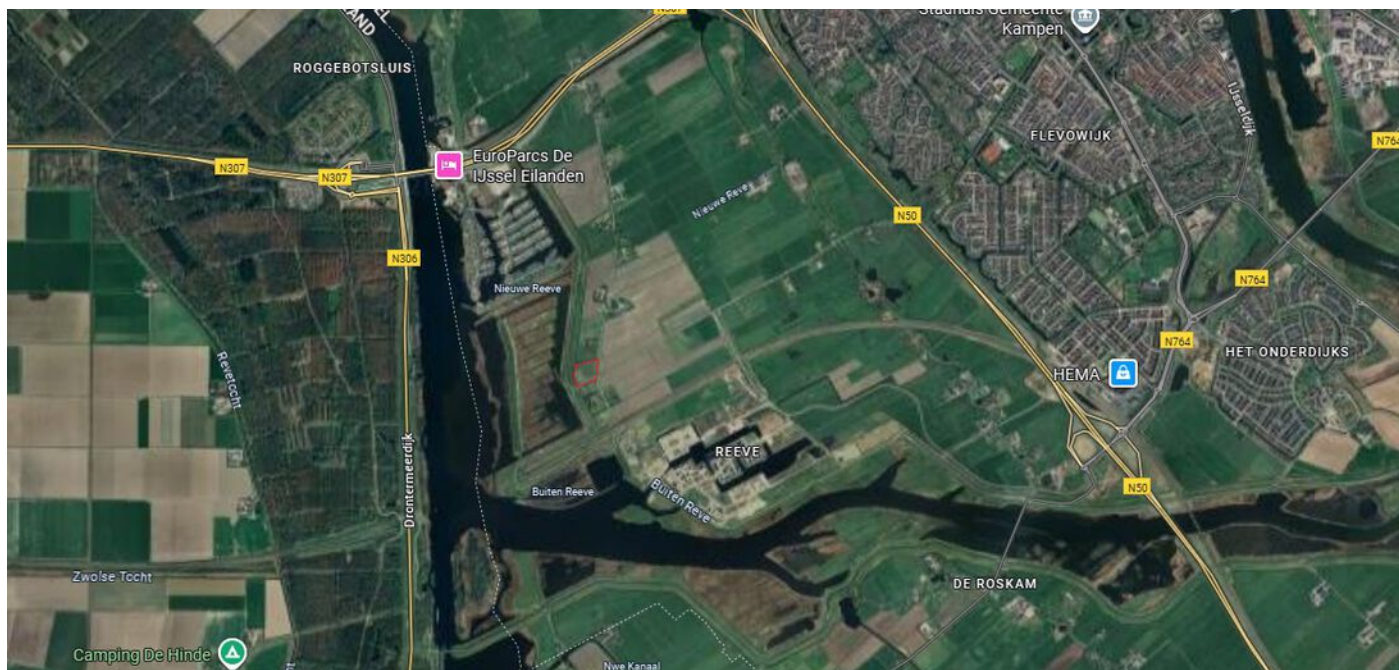
Verderop in dit informatie document vindt u de verdere voorwaarden van het verkoopproces.

Neem gerust contact met ons op om de propositie in meer detail te bespreken.

Met vriendelijke groet
Pleiter Makelaars & Taxateurs
Sake Pleiter



“Wonen in het Reevediep”

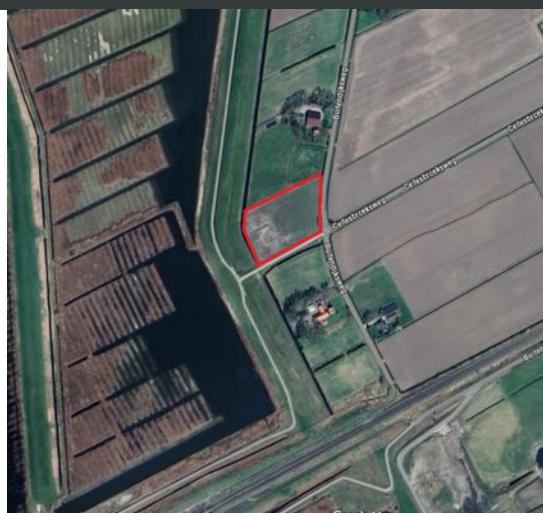


> Kenmerken

Gemeente
Kampen

Perceeloppervlakte
10.792 m²

Locatie:
Buitengebied van Kampen



> Omschrijving

Locatie, ligging en Kadastrale informatie

De propositie:

Wonen in de IJsseldelta – waar natuur, water en ruimte samenkomen. De locatie bevindt zich in het unieke landschap van de IJsseldelta, direct nabij de nieuwe bypass van de IJssel onder Kampen (het Reevediep). Dit gebied maakt onderdeel uit van het landelijke programma Ruimte voor de Rivier, waar waterveiligheid en natuurontwikkeling hand in hand gaan. Het resultaat is een indrukwekkend polderlandschap met brede waterlopen, rietoevers en nieuwe natuurgebieden die volop kansen bieden voor recreatie en beleving.

De ligging in dit natuurrijke gebied betekent wonen met uitzicht over water en groen, waar rust en ruimte de boventoon voeren. Hier vindt u een omgeving die rijk is aan vogels en flora, en die tegelijk volop mogelijkheden biedt voor wandelen, fietsen en ontspannen in de buitenlucht.

Bij nieuwe ontwikkelingen in de IJsseldelta, zoals het nabijgelegen Reeve, wordt veel waarde gehecht aan beeldkwaliteit. Architectuur die aansluit bij het landschap, gebruik van natuurlijke materialen, eigentijdse vormgeving en watergerichte ontwerpen zijn belangrijke inspiratiebronnen voor toekomstige bouwprojecten. Ook dit perceel leent zich uitstekend om in die geest een kleinschalig en kwalitatief woonproject te realiseren.

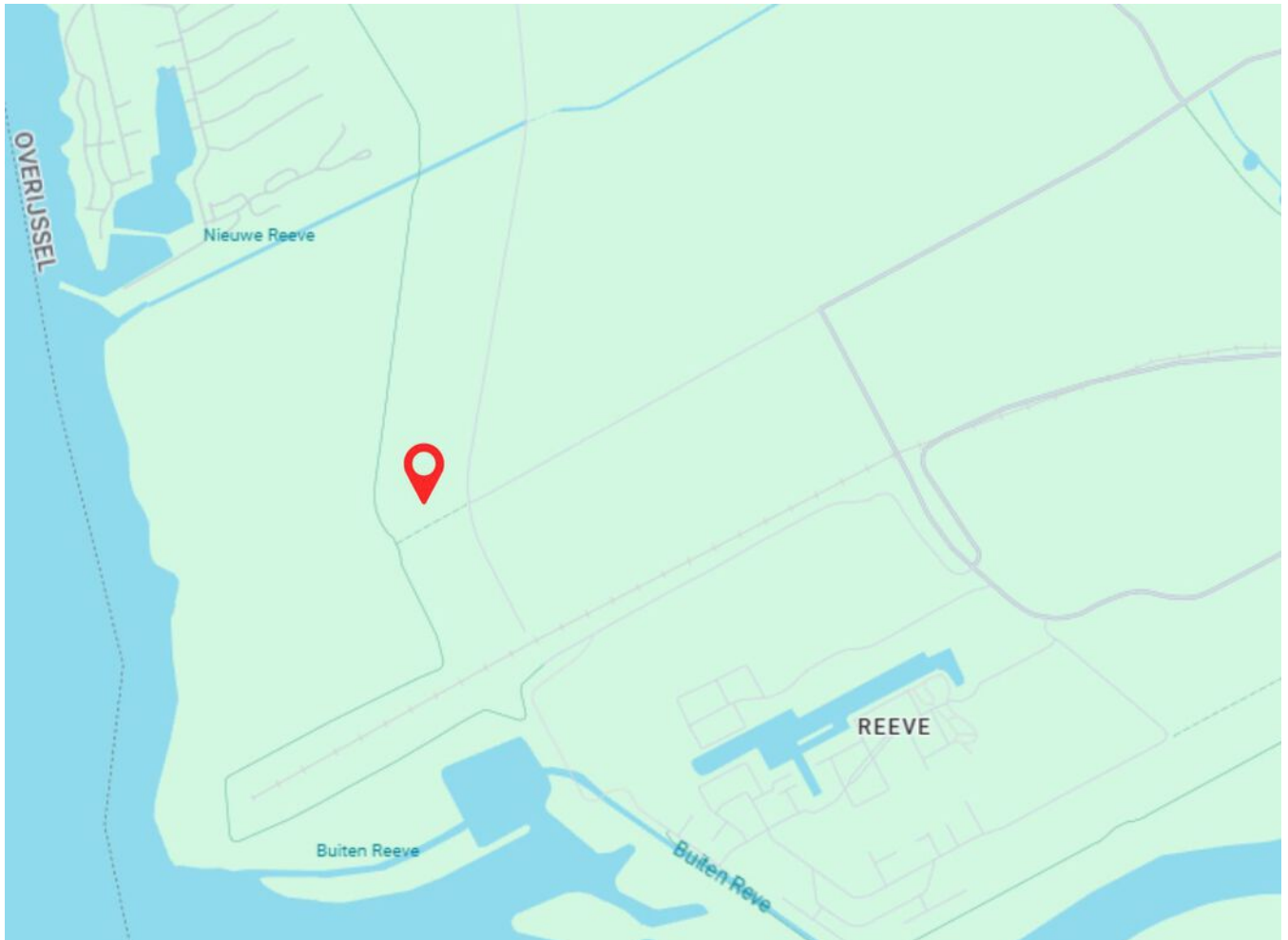
Kortom: een zeldzame kans om wonen, natuur en kwaliteit te verbinden op een van de meest bijzondere plekken van Overijssel.

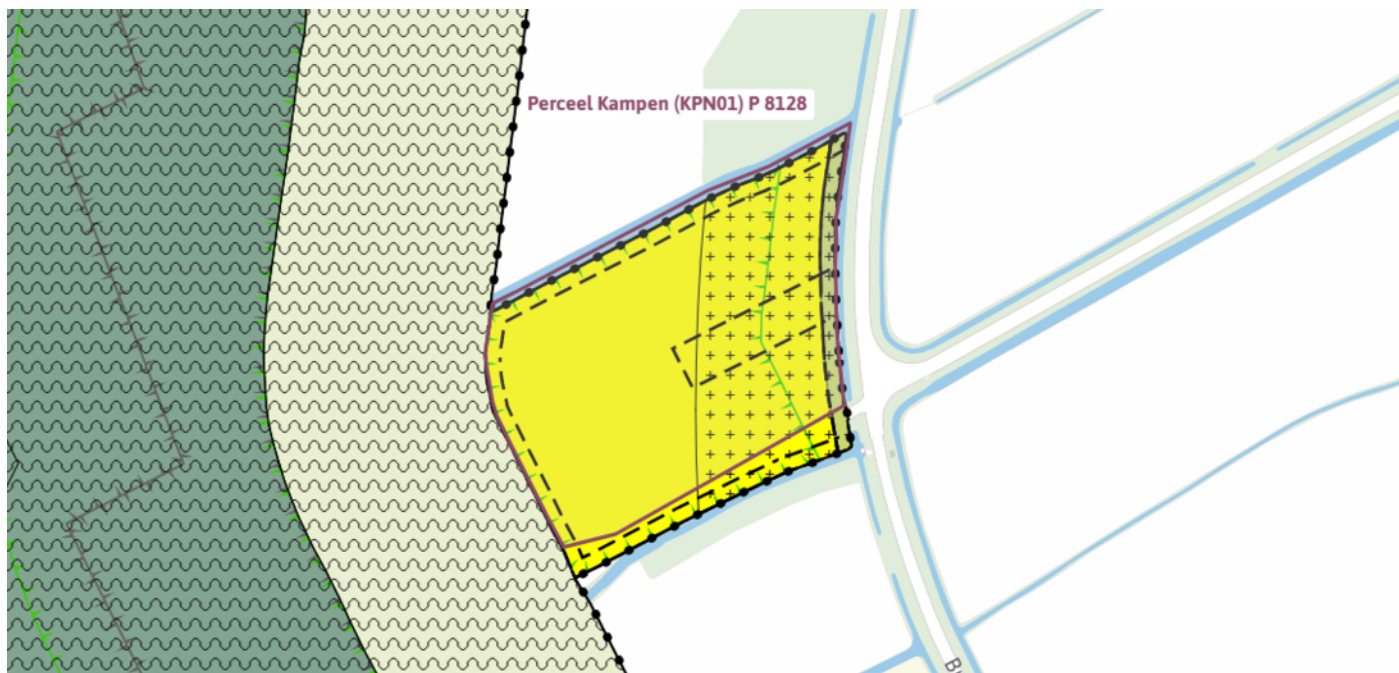
Kadastraal bekend

- Gemeente Kampen
- Sectie P
- Nummer 8128
- Grootte: 01ha 07 a 92ca – 10.792 m² grond

> Kadastrale kaart







> Bouwregels

Bouwhoogte
10 m

Goothoogte
6,5 m

Bijgebouwen toegestaan
tot max. 50 m²

Inhoud
max. 750 m³



> Bestemmingplan

Bestemmingsplan voorschriften kort samengevat:

Bestemmingsmogelijkheden

- Wonen toegestaan op deze locatie.
- In totaal maximaal **5 wooneenheden** mogelijk.
- Vrijstaande hoofdgebouwen toegestaan, inhoud max. **750 m³**
- Maximale goothoogte **6,5 m** en bouwhoogte **10 m**
- Minimaal **2,5 m afstand** tot zijdelingse perceelgrens.
- Bijgebouwen toegestaan tot max. **50 m²**
(goothoogte 3 m, bouwhoogte 5 m).
- Aan-huis-verbonden beroep en/of Bed & Breakfast toegestaan
(max. 50 m²).
- Detailhandel en horeca niet toegestaan (behalve B&B).
- Bijbehorende voorzieningen mogelijk, zoals tuinen, erven, parkeren en groen.

Bovenstaande is een korte samenvatting en is illustratief. Alleen de originele tekst van het bestemmingsplan is leidend en rechtsgeldig in deze.

Bijzonderheden:

- Beperkte rechten t.b.v. Enexis Netbeheer B.V. op delen van het terrein.
- Aan de noord- en westzijde gelden regels voor een houtsingel.
- Het oostelijke deel heeft de bestemming Waarde – Archeologie 2.
- Het groen omrande deel valt onder de gebiedsaanduiding vrijwaringszone – dijk.
- Voor de ontsluiting van het perceel en de kavels is een specifieke zone aangewezen.
- Rechtstreekse ontsluiting op de Buitendijksweg is niet toegestaan aan weerszijden van de centrale ontsluiting.
- Langs de Buitendijksweg is een zone bestemd als tuin.

NB

- Aan de zuidzijde zullen ook de regels gelden voor een houtsingel. Dit zal in aanvulling op de geldende bestemmingsplan kaart in de omgevingsvergunning worden opgelegd.
- Een beperkt deel van het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2014, te weten de watergang aan de noordzijde met de bestemming 'Agrarisch' en een smalle strook aan de oostzijde met de bestemming 'Water'



Verkoopproces

De verkoper (Provincie Overijssel) verkoopt deze grondpositie middels een **gestructureerde verkoopprocedure**

Met dit informatiememorandum worden geïnteresseerde partijen uitgenodigd om te beoordelen of deze mogelijkheid aansluit bij hun investerings- of ontwikkelstrategie.

Niet-bindend bod

Om uw interesse kenbaar te maken, verzoeken wij u om uiterlijk **donderdag 20 november, 12:00 uur** uw voorstel / bieding bij ons in te dienen.

Uw niet-bindende bieding dient in ieder geval de volgende onderdelen te bevatten:

- Biedende entiteit: naam, adres, eventuele aandeelhoudersstructuur, beschrijving van de kapitaalbron en of de middelen vrij beschikbaar zijn.
- Koopprijs: bieding (in euro's)
- Voorwaarden en goedkeuringen: overzicht van de belangrijkste voorwaarden en benodigde goedkeuringen voor het afronden van de transactie.
- Tijdslijn: voorstel van het beoogde transactieproces, inclusief de duur van een due diligence-periode.
- Financiering: indien van toepassing, een toelichting hoe de aankoop gefinancierd wordt. Indien de bieding afhankelijk is van financiering, graag vermelden welk loan-to-value percentage wordt nagestreefd en binnen welke termijn de financiering onvoorwaardelijk beschikbaar zal zijn. Verkoper geeft de voorkeur aan biedingen die niet afhankelijk zijn van externe financiering.

Toetsingscriteria

- Prijs is leidend: het hoogste bod geldt als uitgangspunt voor gunning.
- Voorbehoud van financiering: uitsluitend dit voorbehoud is toegestaan.
- Voorrang bij gelijke biedingen: indien er meerdere biedingen op hetzelfde niveau binnenkomen, krijgt een bod zonder voorbehoud

van financiering voorrang boven een bod mét voorbehoud.

- Mogelijkheid voor verkoper om nadere toelichting aan biedende partijen te vragen.
- Voorbehoud van gunning: de provincie behoudt zich altijd het recht van gunning voor dan wel om niet tot gunning over te gaan.
- De koper wordt onderworpen aan een integriteitstoets op grond van de Wet Bibob; de transactie gaat slechts door bij een positieve uitkomst van deze toets.

As is / Where is

De transactie wordt uitgevoerd als verkoop van grond. Kopers dienen een bieding uit te brengen op basis van de huidige bestemming en feitelijke situatie (as is/where is), met zeer beperkte garanties van verkoper en gebruikelijke marktconforme aansprakelijkheidsbeperkingen.

Contractvorming

De Provincie Overijssel hanteert haar eigen modelkoopovereenkomst, welke zal worden gebruikt bij de contractvorming met koper. De modelkoopovereenkomst kan op aanvraag worden verstrekt voor informatiedoeleinden.

Kosten

Geïnteresseerde partijen dragen hun eigen kosten voor deelname aan het verkoopproces, onderhandelingen en het sluiten van de transactie, inclusief kosten voor due diligence, juridische en fiscale advisering. Overdrachtsbelasting en eventuele btw komen voor rekening van koper.

De verkoper heeft **Pleiter Makelaars & Taxateurs** exclusief aangesteld om namens hem op te treden bij de voorgenomen transactie van het perceel. De koper is geen makelaarscourtage of enige vorm van introductievergoeding verschuldigd aan **Pleiter Makelaars & Taxateurs**.

Communicatie

Het is geïnteresseerde partijen **niet toegestaan** om direct contact op te nemen met de Provincie Overijssel of haar medewerkers,



Disclaimer

De informatie in dit informatiememorandum is verstrekt door Pleiter Makelaars en Taxateurs, namens de Provincie Overijssel, en is uitsluitend bestemd voor de partijen tot wie het is gericht. Het is uitsluitend bedoeld om potentiële bidders te informeren en mag niet beschikbaar worden gesteld aan andere partijen dan diegene tot wie het in verband met de voorgenomen verkoop is gericht.

Deze presentatie is opgesteld door Pleiter Makelaars & Taxateurs en dient uitsluitend ter informatie. Hoewel de informatie in deze presentatie afkomstig is uit bronnen die Pleiter Makelaars & Taxateurs betrouwbaar acht, is deze informatie niet onafhankelijk geverifieerd. Er wordt geen enkele verklaring of garantie, expliciet of impliciet, gegeven en er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard door Pleiter Makelaars & Taxateurs met betrekking tot de juistheid, betrouwbaarheid of volledigheid van de verstrekte informatie.

De hierin opgenomen meningen weerspiegelen het oordeel van Pleiter Makelaars & Taxateurs op de datum van deze presentatie en kunnen zonder voorafgaande kennisgeving worden gewijzigd indien Pleiter Makelaars & Taxateurs kennisneemt van informatie, algemeen of specifiek, die van wezenlijke invloed kan zijn op deze meningen. Pleiter Makelaars & Taxateurs aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de gevolgen van het gebruik van deze presentatie, noch voor het vertrouwen dat wordt gesteld in enig oordeel of verklaring die hierin is opgenomen, noch voor eventuele weglatingen.

Deze presentatie is vertrouwelijk en mag niet worden gereproduceerd (geheel of gedeeltelijk), samengevat of verspreid zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Pleiter Makelaars & Taxateurs.

© Pleiter Makelaars & Taxateurs. Alle rechten voorbehouden.

Contact

Pleiter Makelaars & Taxateurs

Sake Pleiter

M: 06 – 21 52 52 09

E: spl@pleiter.nl

Bijlage: Bestemmingsplan regels

Bron: <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten>

Regels die van toepassing zijn:

Artikel 13: Tuin

Artikel 18: Wonen – 2

Artikel 22: Waarde - Archeologie 2

Artikel 30: Algemeen aanduidingsregels.

Bijzondere aanduidingen:

- Maximaal aantal wooneenheden: 5
- Houtsingel
- Zone t.b.v. de ontsluiting: wonen uitgesloten
- Zone t.b.v. tuin: ontsluiting uitgesloten
- Vrijwaringszone dijk

Regels:

Artikel 13 Tuin

- [13.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [13.2 Bouwregels](#)
- [13.3 Specifieke gebruiksregels](#)
- [13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden](#)

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Tuin” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b. verhardingen;
- c. uitsluitend houtopstanden en overige groenvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel'.

met daarbij behorende water en waterhuishoudkundige voorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 m.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden ten behoeve van parkeervoorzieningen voor meer dan twee auto's;
- b. het gebruik van gronden ten behoeve van ontsluitingsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting uitgesloten'.

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

13.4.1 Verbod aantasting houtsingel

Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bomen en/of houtgewas te kappen en/of rooien.

13.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod in 13.4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

13.4.3 Afwegingskader

De in 13.4.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien door de werken of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen onevenredig nadeel ontstaat voor de landschappelijke waarden van het gebied.

Artikel 18 Wonen - 2

- [18.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [18.2 Bouwregels](#)
- [18.3 Specifieke gebruiksregels](#)
- [18.4 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [18.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden](#)

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat per bestemmingsvlak maximaal één woning dan wel het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen, is toegestaan;
- b. de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep en/of Bed&Breakfast, met dien verstande dat:
 1. behoudens productiegebonden detailhandel, detailhandel niet is toegestaan;
 2. behoudens Bed&Breakfast, horeca niet is toegestaan;
- c. uitsluitend houtopstanden en overige groenvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel';
- d. met daarbij behorende bouwwerken, tuinen, erven, parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. voor hoofdgebouwen geldt dat:
 1. de inhoud maximaal 750 m³ mag bedragen;
 2. deze uitsluitend vrijstaand mogen worden gebouwd;
 3. de goothoogte ten hoogste 6,5 m mag bedragen;
 4. de bouwhoogte ten hoogste 10 m mag bedragen;
 5. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens minimaal 2,5 m bedraagt;
- b. voor bijgebouwen geldt dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 50 m² bedraagt;
 2. de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
 3. de bouwhoogte ten hoogste 5 m mag bedragen.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2,50 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

18.3 Specifieke gebruiksregels

18.3.1 Oppervlak bed and breakfast

Het bruto-vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep of Bed&Breakfast mag niet meer bedragen dan 50 m² b.v.o.

18.3.2 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik:

- a. van vrijstaande bijgebouwen voor permanente bewoning;
- b. van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- c. van de gronden en bouwwerken voor bedrijfsactiviteiten anders dan vermeld in 18.1, tenzij uitdrukkelijk toegestaan krachtens de regels van dit plan.

18.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 17.1 voor het gebruik van woningen met bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis, wanneer aan de volgende regels wordt voldaan:
 1. ten hoogste 25% van de aanwezige vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 150 m², mag worden aangewend ten behoeve beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten;
 2. behoudens productiegebonden detailhandel, is detailhandel niet toegestaan;
 3. behoudens Bed&Breakfast, is horeca niet toegestaan;
 4. het gebruik brengt geen onevenredige parkeerdruk of verkeersoverlast met zich mee;
 5. het gebruik is zowel naar aard als voor wat betreft de visuele aspecten met het woonkarakter in overeenstemming;
 6. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd;
- b. het bepaalde onder lid 18.1 ten behoeve van de huisvesting van twee huishoudens, met dien verstande dat de gezamenlijke inhoud van de woning, in samenhang daarmee, mag worden vergroot tot maximaal 700 m³, mits de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast;

- c. het bepaalde onder lid 18.2.1 onder b onder 1 en toestaan dat ter vervanging van bestaande bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van minimaal 100 m², één nieuw bijgebouw mag worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 100 m², mits sprake is van een verbetering van de landschappelijke en/of stedenbouwkundige situatie.

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

18.5.1 Verbod aantasting houtsingel

Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bomen en/of houtgewas te kappen en/of rooien.

18.5.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod in 18.5.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

18.5.3 Afwegingskader

De in 18.5.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien door de werken of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen onevenredig nadeel ontstaat voor de landschappelijke waarden van het gebied.

Artikel 22 Waarde - Archeologie 2

- [22.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [22.2 Bouwregels](#)
- [22.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden](#)
- [22.4 Wijzigingsbevoegdheid](#)

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde - Archeologie 2” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden (terreinen met een middelhoge verwachtingswaarde) in de bodem.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

- a. Bij een aanvraag om omgevingsvergunning waarbij sprake is van het verrichten van bodemingrepen dieper dan 50 cm en een oppervlakte groter dan 5.000 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen op basis van archeologisch bureauonderzoek met eventueel inventariserend veldonderzoek, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in sub 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; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

22.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 22.2.1 sub a, wint 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.

22.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 22.2.1 sub a geldt niet indien:

- a. 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 5.000 m² 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.

22.2.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit archeologisch bureauonderzoek met eventueel inventariserend veldonderzoek 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.

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

22.3.1 Verbod

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 5.000 m², 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 ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil van zowel oppervlaktewater als grondwater;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken 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.

22.3.2 Uitzonderingen op verbod

Het verbod in lid 22.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. 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;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

22.3.3 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 22.3.1 wordt verleend:

- a. voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport op basis van archeologisch bureauonderzoek met eventueel inventariserend veldonderzoek, dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden 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; of
 - 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

22.3.4 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 22.3.1 sub a, wint 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.

22.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 2” geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 30 Algemene aanduidingsregels

- [30.1 vrijwaringszone - dijk](#)
- [30.2 vrijwaringszone - waterstaatswerk](#)
- [30.3 wro-zone - gerechtelijke uitspraak 1](#)
- [30.4 wro-zone - gerechtelijke uitspraak 2](#)

30.1 vrijwaringszone - dijk

30.1.1 aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en de verbetering van de op aangrenzende gronden gelegen waterkering.

30.1.2 Specifieke gebruiksregels

Een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, dan wel voor het toepassen van een in het plan opgenomen wijzi-gingsbevoegdheid ter plaatse van de in lid 30.1.1 bedoelde gronden, wordt niet eerder genomen dan nadat advies is gevraagd aan de beheerder van de waterkering..

30.2 vrijwaringszone - waterstaatswerk

30.2.1 aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - waterstaatswerk' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en de verbetering van het op aangrenzende gronden gelegen waterstaatswerk.

30.2.2 Specifieke gebruiksregels

Een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, dan wel voor het toepassen van een in het plan opgenomen wijzi-gingsbevoegdheid ter plaatse van de in lid 30.2.1 bedoelde gronden, wordt niet eerder genomen dan nadat advies is gevraagd aan de beheerder van het waterstaatswerk.

30.3 wro-zone - gerechtelijke uitspraak 1

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - gerechtelijke uitspraak 1' is de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met nummer ECLI:NL:RVS:2015:345 (11-02-2015) van toepassing. Deze uitspraak is als bijlage 8 aan deze regels toegevoegd.

30.4 wro-zone - gerechtelijke uitspraak 2

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - gerechtelijke uitspraak 2' is de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met nummer ECLI:NL:RVS:2015:3623 (25-11-2015) van toepassing. Deze uitspraak is als bijlage 9 aan deze regels toegevoegd.