



Vraagprijs € 704.000 k.k.

| SINT ODILIËNBERG
Linnerweg 4



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

MOOIE LOCATIE

Kenmerken

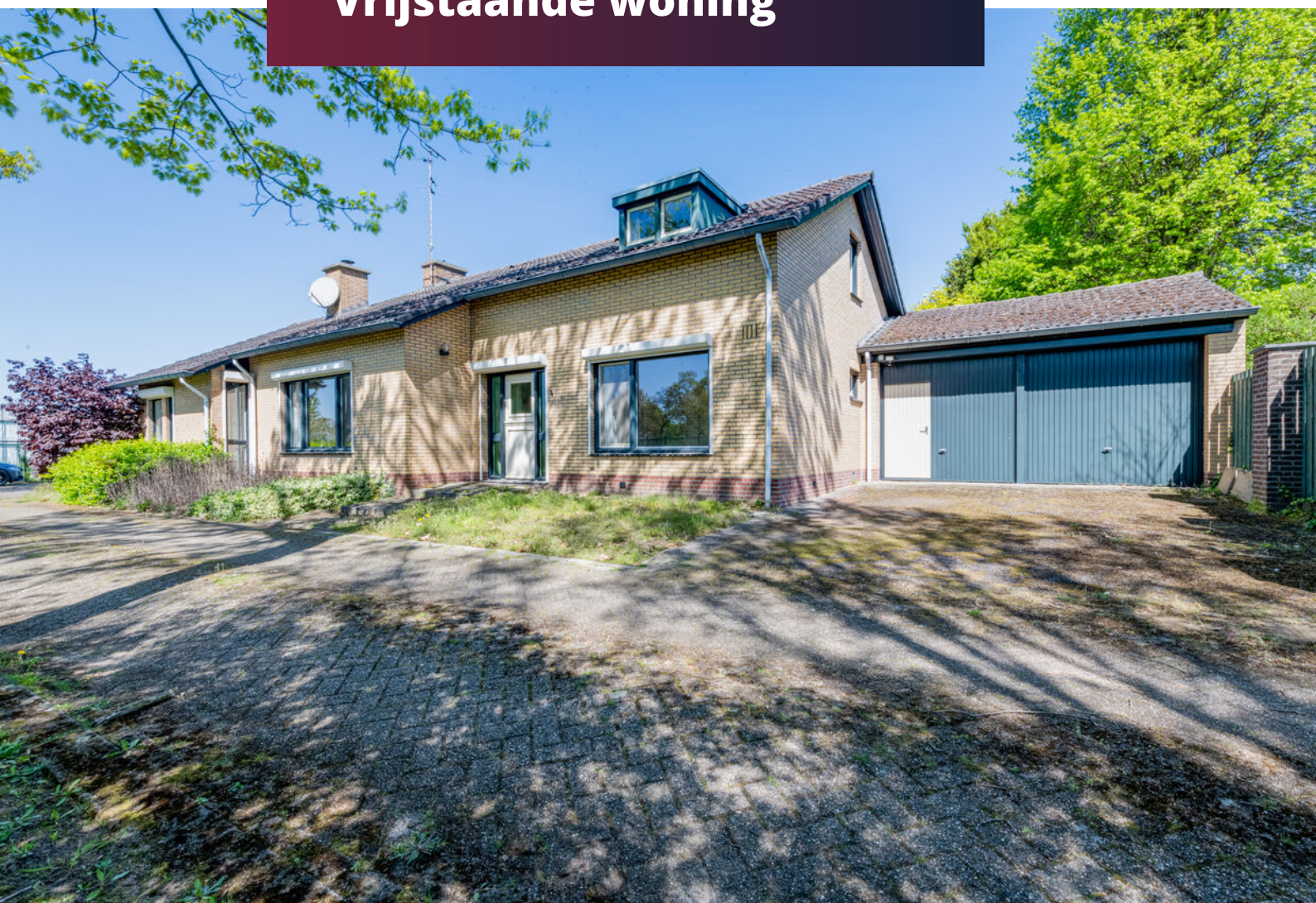
Bestaande uit	een vrijstaande woning met garage, bijgebouwen ondergrond, tuin, erf en verdere aanhorigheden
Perceeloppervlakte	1.37.63 ha / 13.763 m²
Woonoppervlakte	218 m²
Inhoud woning	1.090 m³
Overige inpandige ruimte(n)	53 m²
Gebouwgebonden buitenruimte(n)	16 m²
Externe berg ruimte(n)	531 m²
Ligging	gelegen in een landelijke en rustige omgeving in het buitengebied met veel groen, privacy en vrij uitzicht.
Nutsvoorzieningen	de locatie is aangesloten op de voorzieningen water, elektra, aardgas, (druk)riolering en krachtstroom.

De vrijstaande woning is omstreeks 1970 gebouwd en biedt een solide basis met een praktische indeling en diverse gebruiksmogelijkheden.

De woning is traditioneel opgetrokken in halfsteens metselwerk met spouwmuren en voorzien van een pannengedekt dak. De fundering is uitgevoerd op staal en de vloeren van zowel de begane grond als de eerste verdieping zijn van beton. De houten kozijnen zijn gedeeltelijk voorzien van dubbel glas. Daarnaast is de woning geïsoleerd middels vloer-, spouw- en dakisolatie en wordt de verwarming verzorgd door een cv-installatie met radiatoren.

De woning kenmerkt zich door haar ruimte, functionaliteit en veelzijdigheid, waarbij onder meer gelijkvloers wonen tot de mogelijkheden behoort.

Vrijstaande woning





De begane grond omvat een entree/hal met meterkast en trapopgang, een ruime en lichte eetkamer en woonkamer, keuken met aansluitende bijkeuken, toilet, badkamer, inloopkast en een slaapkamer.

Vanuit de woning is er direct toegang tot het terras, waardoor binnen en buiten op een prettige wijze in elkaar overlopen.



Entree / hal







Eetkamer / woonkamer





Keuken

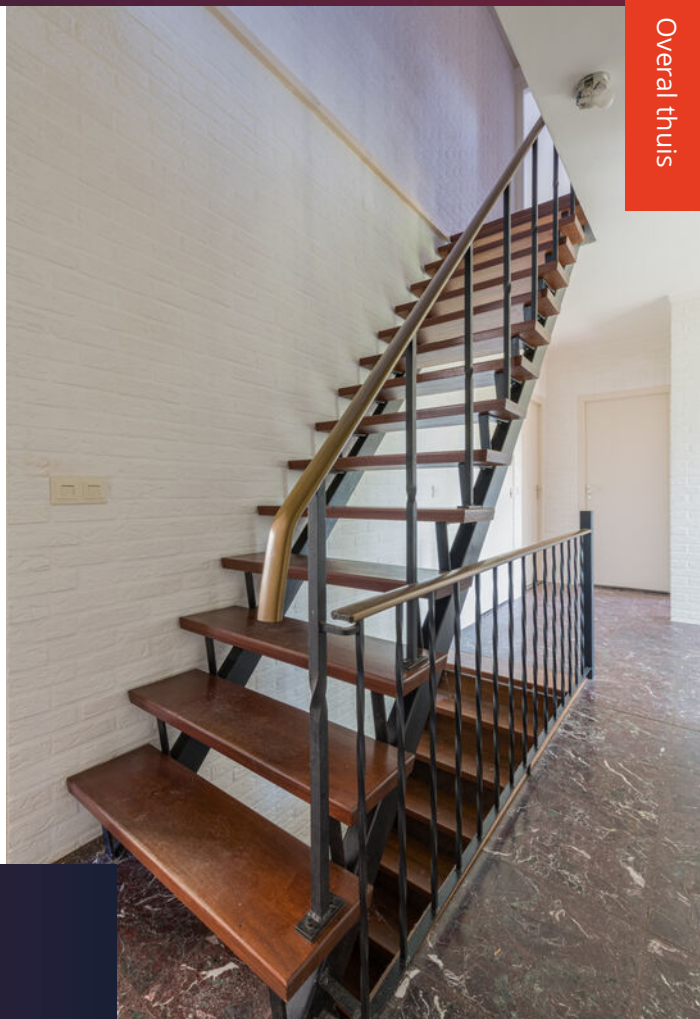






Badkamer





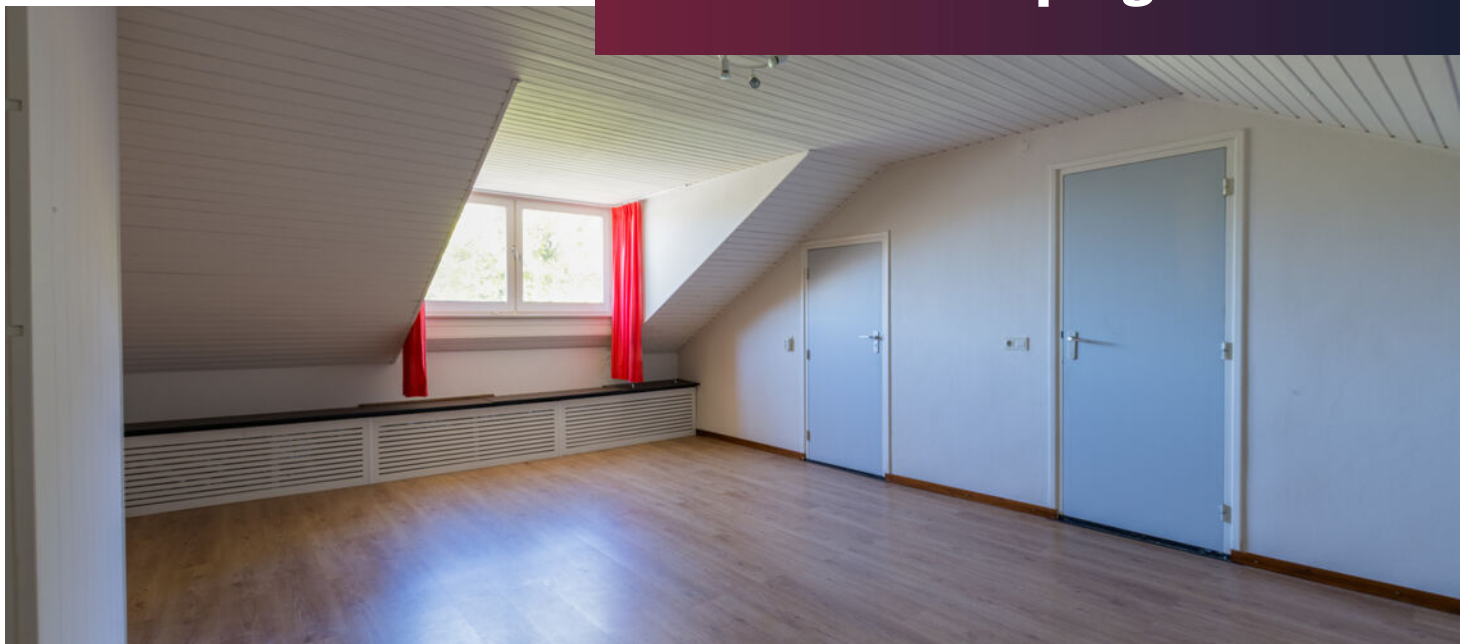
Toilet, hal en bijkeuken





Op de eerste verdieping bevindt zich een overloop met toegang tot drie slaapkamers, een inloopkast en een berging, waarmee de woning ook op de verdieping veel ruimte biedt.

Eerste verdieping







Kelder en garage



De kelder is verdeeld in twee separate ruimtes en biedt uitstekende mogelijkheden voor opslag of hobbydoeleinden. Daarnaast beschikt de woning over een aangebouwde garage, die direct aan het huis grenst.



Tuin





Tot slot is er een loods aanwezig op het perceel, welke zich uitstekend leent voor uiteenlopende gebruiksdoeleinden.

De loods is uitgevoerd met een staalconstructie en een betonnen vloer. Het dak is gedekt met asbestvrije golfplaten. De ruimte is voorzien van een overheaddeur en een draaideur en heeft een grotendeels open karakter, waardoor deze ook uitermate geschikt is voor opslag, stalling of (hobby)activiteiten aan huis.

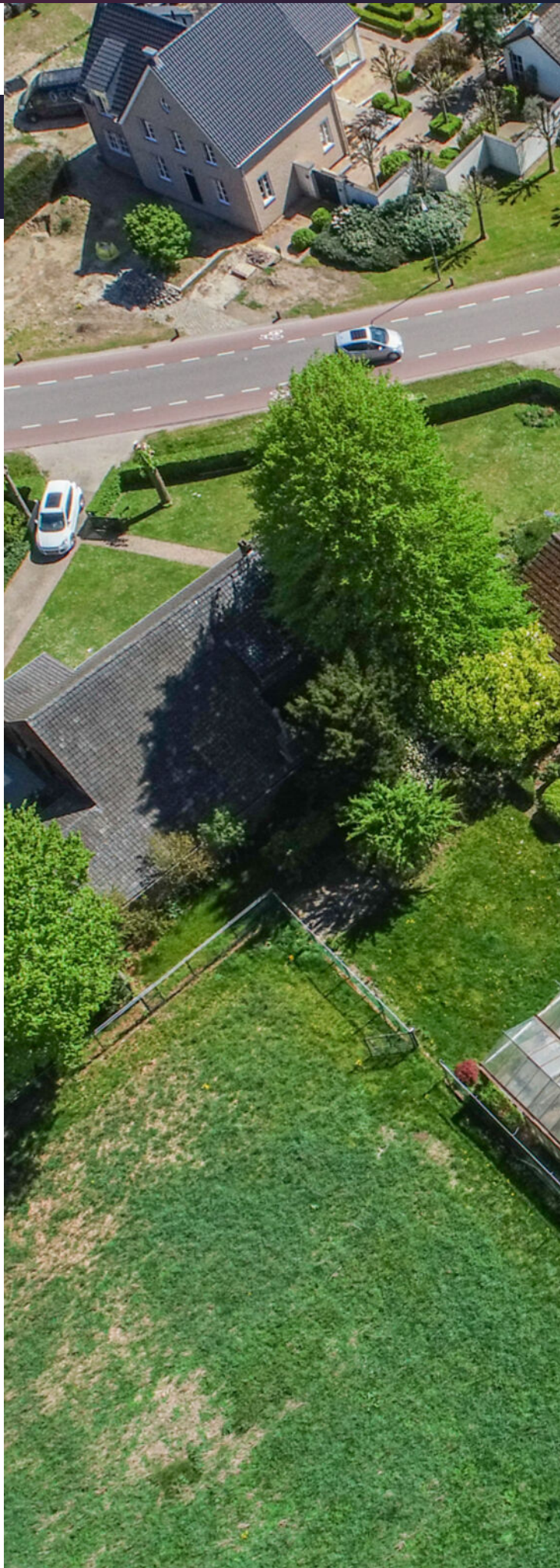


Bijgebouwen













Bijzonderheden

De verwarming van de woning geschiedt door middel van een cv-installatie en radiatoren
De verdiepingsvloer van de woning is uitgevoerd in beton
De kozijnen van de woning zijn uitgevoerd in hout en voorzien van overwegend dubbele beglazing.

Bezichtigingen

Enthousiast over deze woning? Voor het plannen van een bezichtiging kunt u contact opnemen met Grond en Goed Makelaardij, de heer J.A.S. Roebroek, telefoonnummer: 06 - 20 32 50 96.

Plattegrond woning



Begane grond

Plattegrond woning



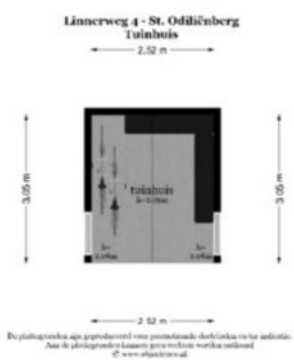
Eerste verdieping

Plattegrond woning



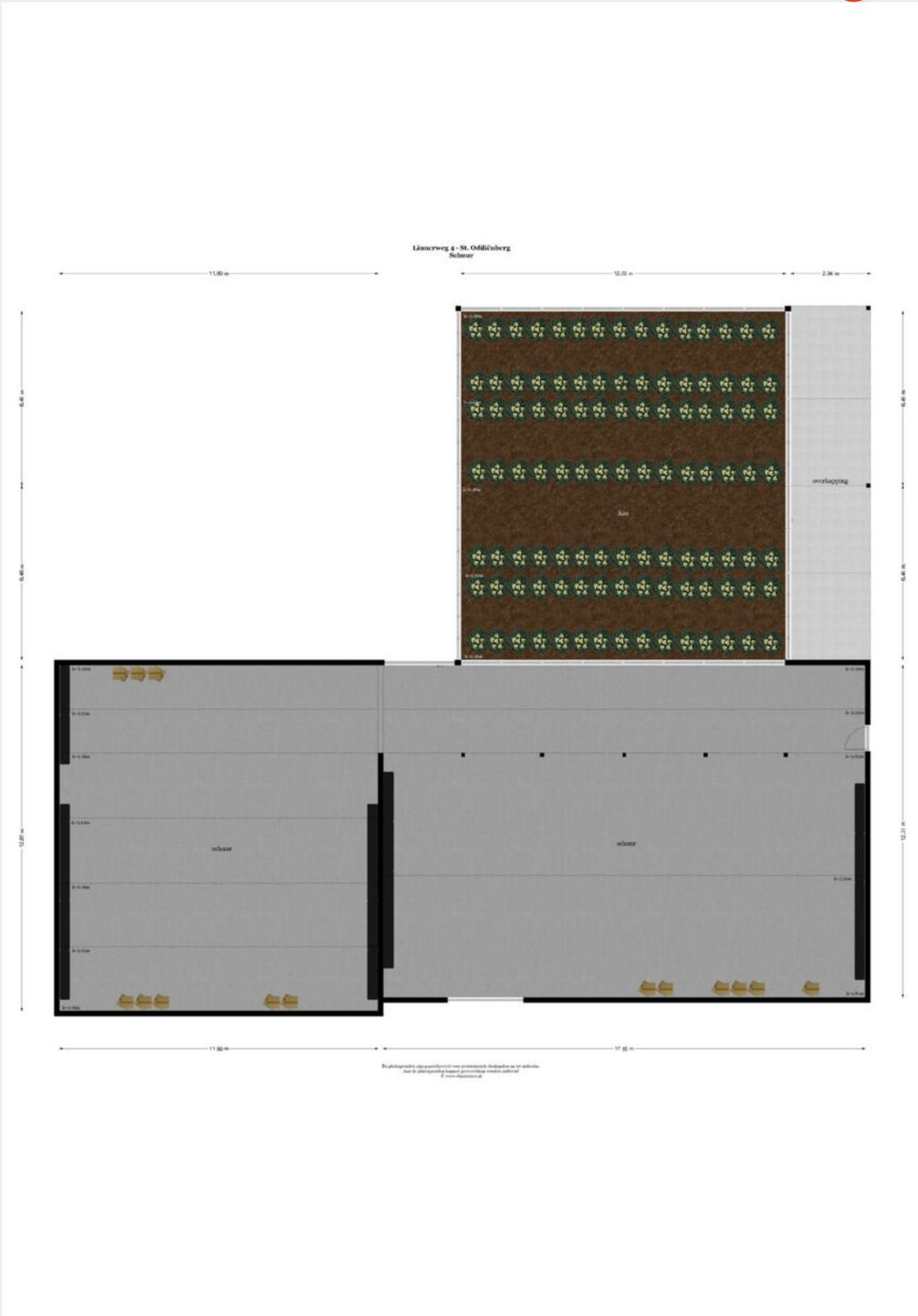
Kelder

Plattegrond



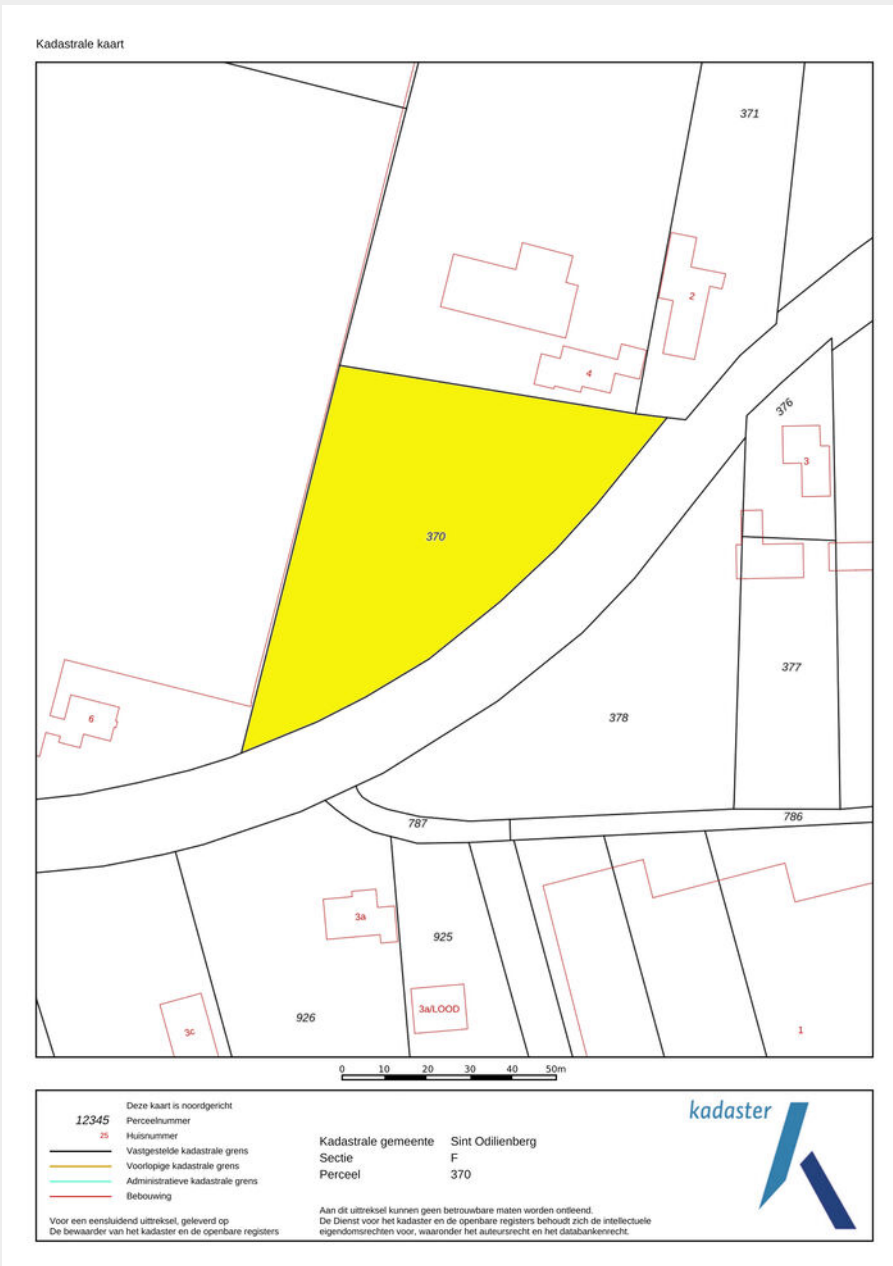
Tuinhuis

Plattegrond



Bijgebouw

Kadaster & Locatie



Kadastrale gemeente
Sint Odilienberg

Sectie en perceel
F 370

Oppervlakte
0.44.28 ha / 4.428 m²

Wordt dit de nieuwe locatie?



Kadaster & Locatie



Kadastrale gemeente
Sint Odilienberg

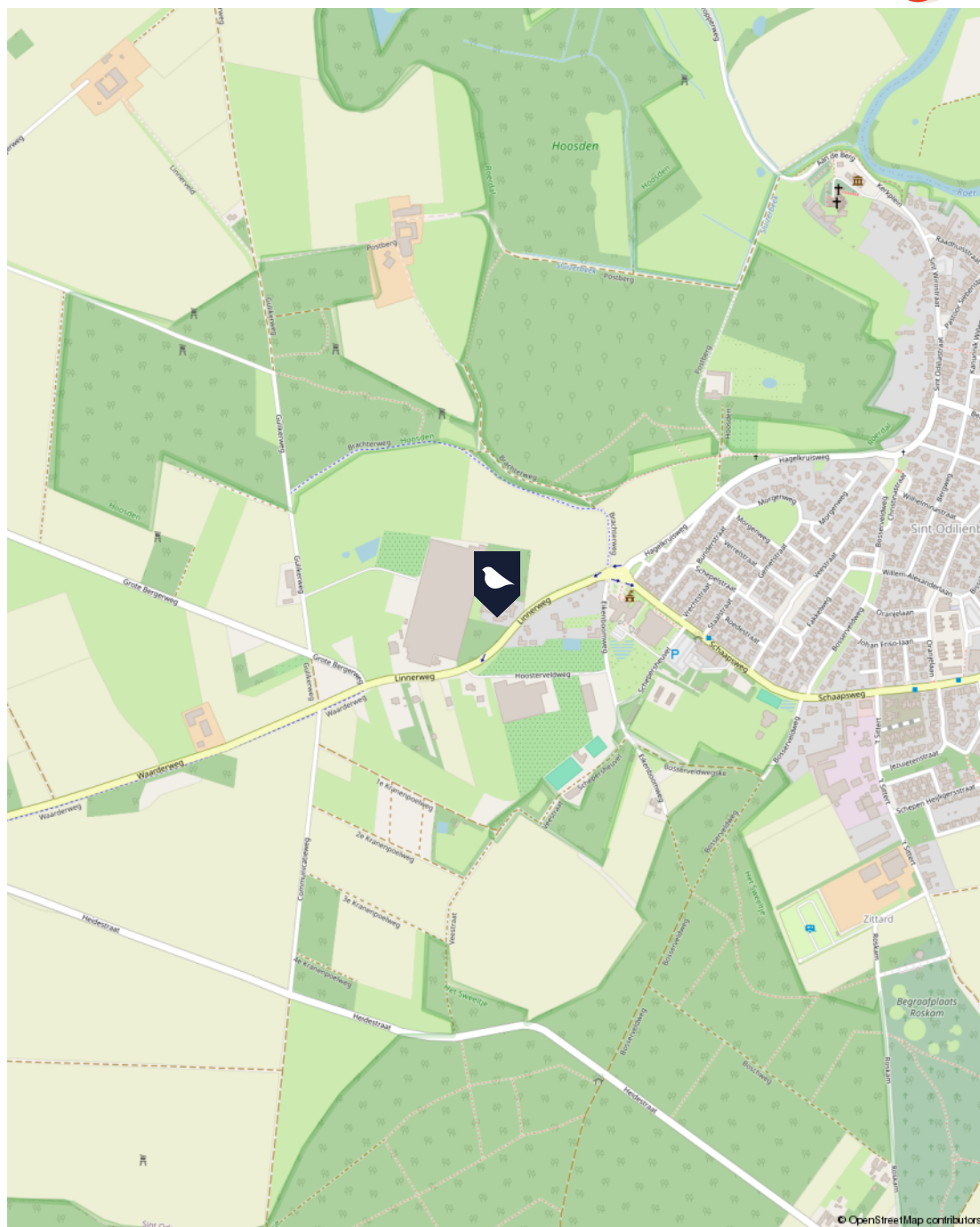
Sectie en perceel
F 527

Oppervlakte
0.93.35 ha / 9.335 m²

**Wordt dit
de nieuwe
locatie?**



In de omgeving



De woning is gelegen in een rustige, landelijke woonomgeving in het buitengebied van Sint Odiliënberg. De omgeving kenmerkt zich door een open, groen landschap met agrarische gronden en verspreide bebouwing. Hier ervaart u rust en ruimte, terwijl de dagelijkse voorzieningen van het dorp op korte afstand bereikbaar zijn. Ook de uitvalswegen richting Roermond en de A73 zijn goed ontsloten. In de directe omgeving zijn diverse natuurgebieden aanwezig,

Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



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

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

Bent u geïnteresseerd in dit bedrijfspand?

Neem contact met ons op!



Frans Merkens RT RM

NVM makelaar-taxateur o.z. | onteigeningsdeskundige

T 06 - 20 36 97 49

E f.merkens@berkkerkhof.nl



Sanne van de Kolk

Commercieel medewerkster binnendienst

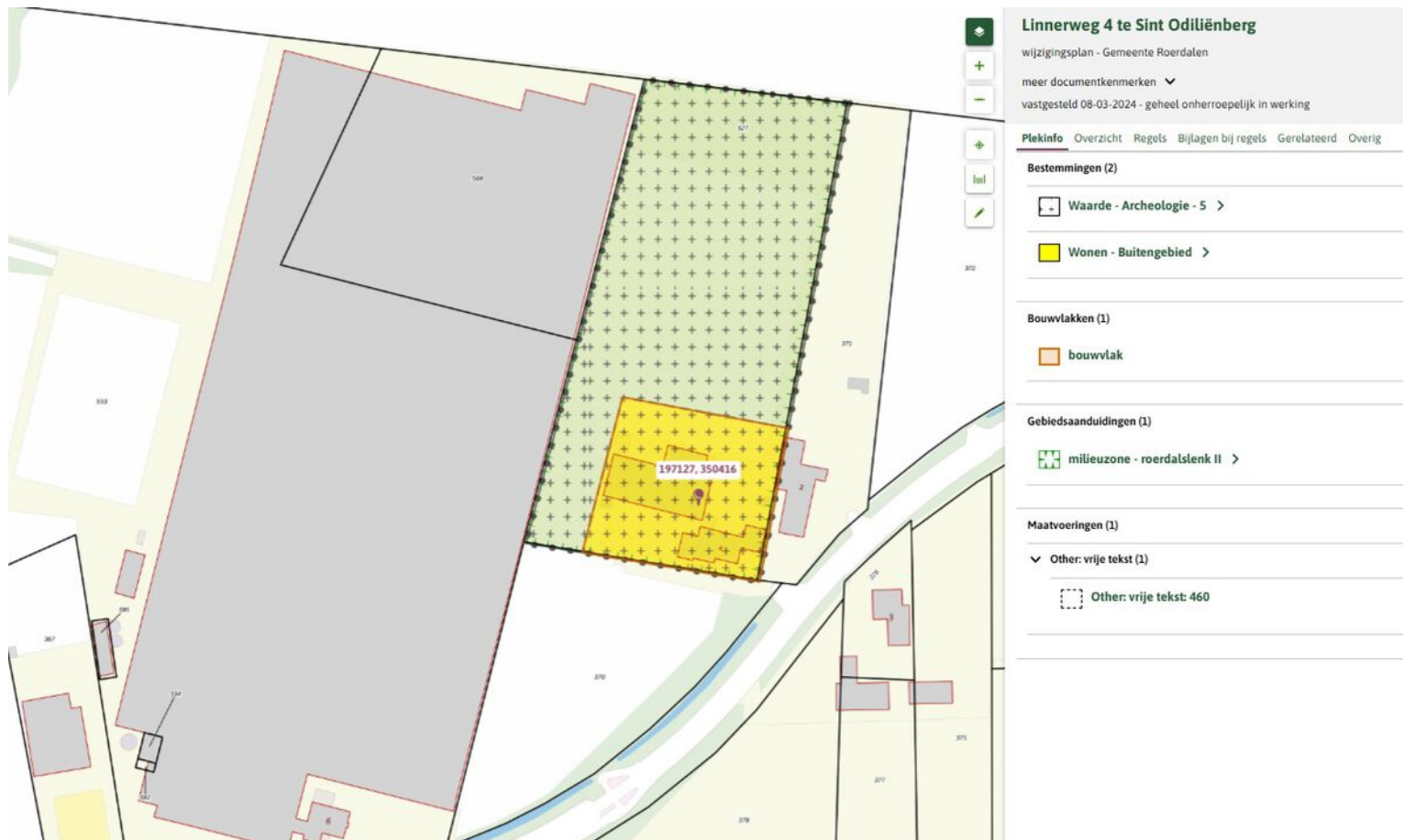
T 0499 - 37 55 65

E s.vandekolk@berkkerkhof.nl



Bijlage: Omgevingsplan

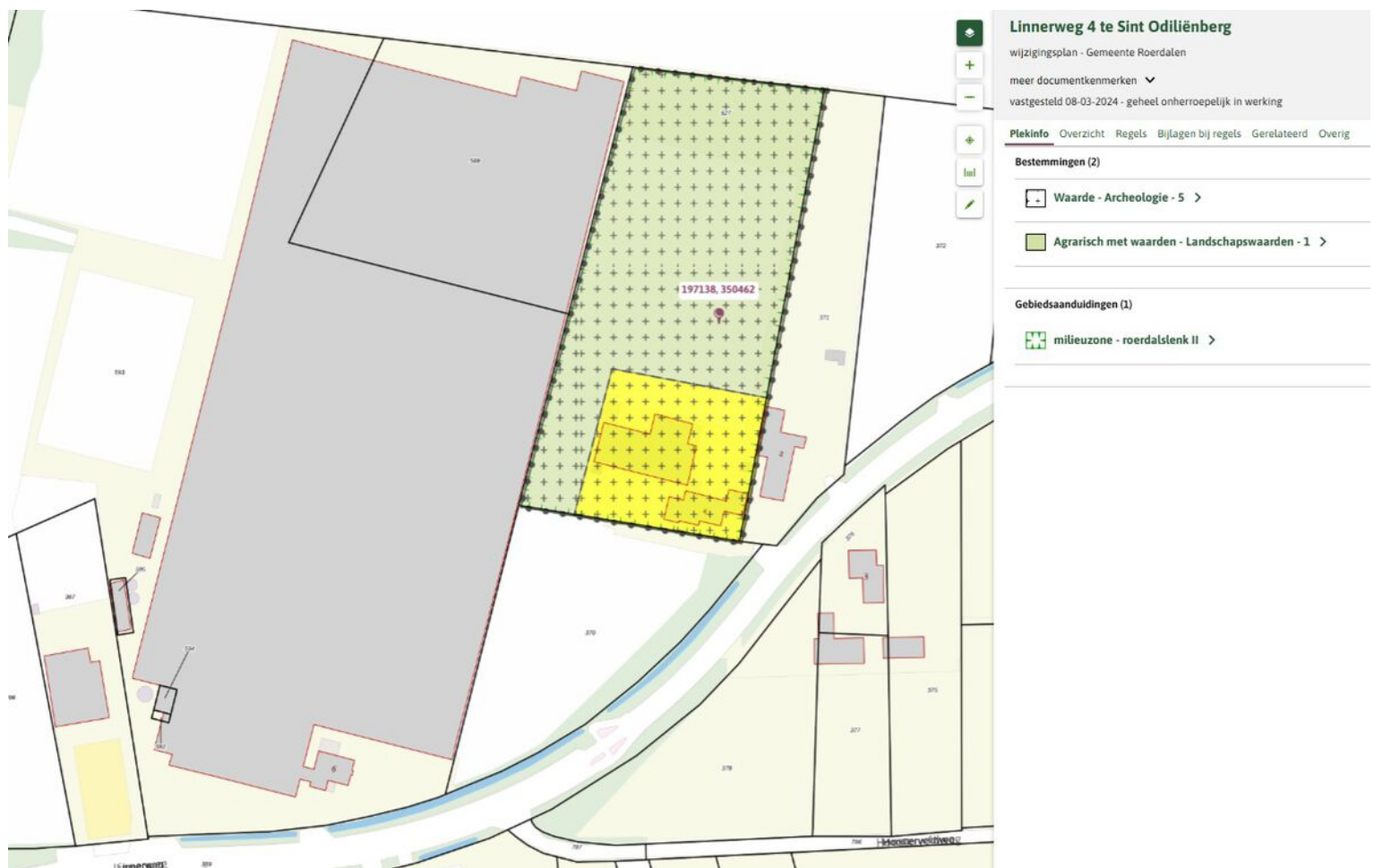
Linnerweg 4 te Sint Odiliënberg



Een gedeelte van het perceel met hierop de woning met bijgebouwen valt binnen het omgevingsplan "Linnerweg 4 te Sint Odiliënberg" van de gemeente Roerdalen, met de bestemmingen "Wonen - Buitengebied", "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1" en "Waarde - Archeologie - 5".



Bijlage: Omgevingsplan



Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10;

met de daarbij behorende:

b. voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen, recreatieve paden en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen en infiltreren van water;

alsmede voor:

c. behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in de landschappelijke openheid, de landschappelijke beslotenheid in de vorm van bosschages, houtwallen en lanen en de geomorfologische waarden in de vorm van hoogterrassen, steilranden en oude Roermeanders;

d. extensieve dagrecreatie;

e. evenementen met een maximum duur van 7 dagen (inclusief opbouw- en afbraakwerkzaamheden);

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van:

a. erf- of terreinafscheidingen die maximaal 1,2m hoog mogen zijn.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruiken en laten gebruiken van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

a. het gebruik van afdekfolies buiten het bouwvlak is toegestaan;

b. buitenopslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan;

c. buitenopslag binnen het bouwvlak met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is niet toegestaan;

d. in afwijking van het bepaalde onder c geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - buitenopslag' buitenopslag niet is toegestaan;

e. paardenbakken buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan;

f. bed & breakfast is niet buiten de woning toegestaan;

g. in het kader van beroep- en bedrijf-aan-huis is geen horeca en detailhandel toegestaan;

h. de productie van energie uit biomassa is niet toegestaan;

i. de aan het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

1. de bewoners van het bijbehorende bouwwerk voor hun mantelzorg afhankelijk zijn van de bewoners van het hoofdgebouw of de bewoners van het bijbehorende bouwwerk voor het geven van mantelzorg afhankelijk zijn van de bewoners van het hoofdgebouw;

2. op het bouwperceel geen tweede zelfstandige woning ontstaat;

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Ten behoeve van paardenbakken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 onder e om paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. per (bedrijfs)woning is ten hoogste één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de afmeting van een paardenbak bedraagt ten hoogste 800 m²;
- c. paardenbakken, dienen aansluitend aan een bouwvlak gerealiseerd te worden, met dien verstande dat indien is aangetoond dat dit niet mogelijk is, paardenbakken binnen een zone van 25 m vanaf de grens van een bouwvlak zijn toegestaan;
- d. de afstand tussen de paardenbak en hindergevoelige bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken van derden bedraagt ten minste 25 m;
- e. lichtmasten en stapmolens zijn niet toegestaan;
- f. de hoogte van springobstakels bedraagt ten hoogste 1,2 m;
- g. de bestaande landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder I mogen niet onevenredig worden aangetast;
- h. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage 3 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

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

3.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het beplanten van gronden met een houtgewas met uitzondering van fruitteelt en houtproductie;
- b. het aanleggen of verharderen van wegen, voet-, fiets-, ruiters- en andere paden en het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen groter dan 200 m²;
- c. het aanbrengen of verwijderen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het verlagen, vergraven, ophogen, egaliseren, diepwoelen of diepploegen van de bodem;
- e. het verwijderen van houtgewas (met uitzondering van houtproductie), het verwijderen van houtwallen en bosjes en het verwijderen van landschapselementen zoals poelen, moerasjes en boomgroepen;
- f. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of afvoer van water door onder meer het afdammen, stuwen, bemalen, onderbemalen, het draineren van gronden, en het graven, dempen of anderszins wijzigen en verbeteren van waterlopen, sloten en greppels.

3.5.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 3.5.1 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. de werken of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. binnen het bouwvlak plaatsvinden.

3.5.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 3.1 onder I bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Ten behoeve van de vergroting van een glastuinbouwbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1 zodanig wijzigen dat het vergroten van het bouwvlak is toegestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. de vergroting dient noodzakelijk te zijn vanwege een voorgenomen vergroting om bedrijfseconomische dan wel andere bedrijfsomstandigheden van het op het te wijzigen bouwvlak gevestigde bedrijf;
- b. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. nabijgelegen bedrijven en functies mogen door de verandering niet onevenredig worden belemmerd/gehinderd;
- d. de vergroting van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. bouwvlakken mogen vergroot worden tot ten hoogste 3 ha;
- f. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder I;
- g. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in Bijlage 3 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

Artikel 4 Wonen - Buitengebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Buitengebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing' wonen.

met de daarbij behorende:

- c. voorzieningen, zoals erven, tuinen, speelvoorzieningen, groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen, recreatieve paden en toegangswegen;
- d. de in tabel 4.1 vermelde toegestane nevenfuncties.

Tabel 4.1

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
beroep-aan-huis	-	max. 1/3 van de woning en bijbehorende bouwwerken
bed & breakfast	-	max. 8 slaappleatsen verdeeld over max. 3 kamers
groene en blauwe diensten	-	-

- = niet van toepassing

4.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat erf- of terreinafscheidingen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden;
- c. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste 1;
- d. herbouw van bestaande woningen is, voorzover het de situering van de woning betreft, uitsluitend toegestaan indien en voor zover de herbouw grotendeels plaatsvindt op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenten.
- e. tevens geldt het bepaalde in tabel 4.2;

Tabel 4.2

	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
woning	-	1.000 m ³	6 m	9 m
bijbehorende bouwwerken	100 m ² *	-	3,5 m	6,5 m
erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak:	-	-	-	

- voor de voorgevelrooilijn - overige plaatsen				1 m 2 m
erf- en terreinafscheidingen buiten bouwvlak	-	-	-	1,2 m
lichtmasten bij paardenbakken	-	-	-	5 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	3 m

- = niet van toepassing

* tenzij anders is aangegeven door middel van de maatvoeringaanduiding 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken'

met dien verstande dat:

f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' geldt het volgende:

1. het bestaande oppervlak bijbehorende bouwwerken, te weten 460m², aan bebouwing is toegestaan;
2. het uitbreiden van bestaande bebouwing is in geen geval toegestaan.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruiken en laten gebruiken van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de aan het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

1. de bewoners van het bijbehorende bouwwerk voor hun mantelzorg afhankelijk zijn van de bewoners van het hoofdgebouw of de bewoners van het bijbehorende bouwwerk voor het geven van mantelzorg afhankelijk zijn van de bewoners van het hoofdgebouw;
2. op het bouwvlak geen tweede zelfstandige woning ontstaat;

b. paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

c. ter plaatse van de bestemming 'Wonen – Buitengebied' mogen de gronden alleen gebruikt worden ten behoeve van de bestemming indien het erfrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 binnen drie jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd is en in stand gehouden wordt.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 onder d ten behoeve van het toestaan van een of meer nevenfuncties zoals opgenomen in tabel 4.3, met inachtneming van het volgende:

- a. nevenfuncties die niet in bebouwing plaatsvinden mogen buiten de bebouwing maar binnen het bouwvlak plaatsvinden;
- b. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- c. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- d. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;

- e. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties mag niet onevenredig groot zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- f. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- g. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- h. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- i. ten aanzien van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
 1. in uitzondering op het gestelde onder a is kleinschalig kamperen buiten het bouwvlak, mits aansluitend aan het bouwvlak, toegestaan met dien verstande dat indien is aangetoond dat dit niet mogelijk is, kleinschalig kamperen binnen een zone van 25 m vanaf de grens van het bouwvlak is toegestaan;
 2. kleinschalig kamperen is uitsluitend toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
 3. het aantal standplaatsen voor kampeermiddelen bedraagt ten hoogste 40;
 4. de onderlinge afstand tussen kampeermiddelen bedraagt ten minste 5 m, met dien verstande dat deze afstand niet van toepassing is voor kampeermiddelen die aaneengeschakeld zijn;
 5. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage 2 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

Tabel 4.3

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
bedrijf-aan-huis	-	max. 1/3 woning en bijbehorende bouwwerken
Kleinschalig kamperen*	-	-
in pandige stalling van ABC-goederen voor particulieren	-	max. 500 m ²
paardenbakken buiten het bouwvlak, mits gelegen binnen een zone van 25 m van het bouwvlak	-	-

* uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing'

- = niet van toepassing

4.5 Wijzigingsbevoegdheden

4.5.1 Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van gronden met de bestemming Wonen - Buitengebied zodanig wijzigen dat de in tabel 4.4 genoemde vervolgfuncties zijn toegestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;
- b. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;
- c. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient zoveel mogelijk overtollige bebouwing gesloopt te worden;
- d. buitenopslag is niet toegestaan;

- e. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties mag niet onevenredig groot zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- f. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- g. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- h. een camping is toegestaan tot ten hoogste 40 standplaatsen voor kampeermiddelen;
- i. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- j. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1, Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 2 of Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden mits grenzend aan deze bestemming(en);
- l. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in Bijlage 2 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

Tabel 4.4

gronden grenzend aan de bestemming	vervolgfuncties
A-LOG	geen
AW-L1	- recreatie - toerisme - zorg
AW-L2	geen
AW-NL	- recreatie - toerisme - zorg

Artikel 5 Waarde - Archeologie - 5

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 5 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een besluit om van de bouwregels af te wijken, te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde - Archeologie - 5 mede bestemde gronden.

5.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing:

a. op bebouwing die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en) indien voldaan wordt aan één van de volgende twee voorwaarden:

1. de oppervlakte van de bebouwing maximaal 1.000 m² bedraagt;
2. de ondergrondse bouwdiepte max. 40 cm bedraagt;

b. op de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), indien voldaan wordt aan de volgende twee voorwaarden:

1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 5.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd door middel van het verbinden van voorschriften aan het besluit om af te wijken.

5.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan het besluit om af te wijken onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan het besluit verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

5.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag besluiten om af te wijken kan zij schriftelijk advies inwinnen bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een besluit om af te wijken archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan het besluit moeten worden verbonden.

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

5.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden om op de voor Waarde - Archeologie - 5 aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een 'omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden':

- a. de bodem met meer dan 1 m op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld;
- c. het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- d. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld;
- e. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld;
- f. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- g. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld.

5.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het in lid 5.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:

- a. de werken of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 1.000 m²; en het werken of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot ten hoogste 40 cm onder het bestaande maaiveld wordt geroerd; of
- b. de werken en of werkzaamheden het normale onderhoud betreffen; of
- c. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan; of
- d. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning; of
- e. de werken en werkzaamheden het archeologisch onderzoek betreffen.

5.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in 5.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

5.4.4 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

5.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning kan zij schriftelijk advies inwinnen bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische

waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

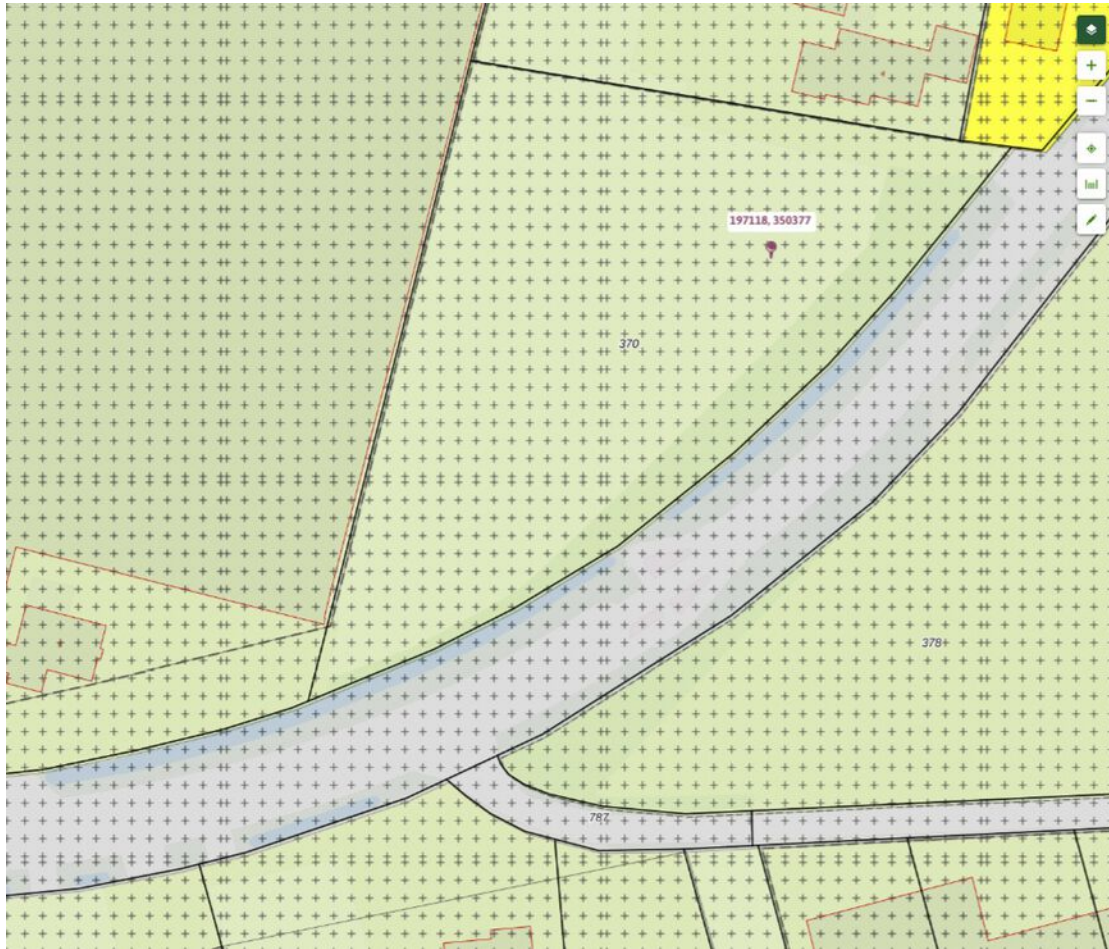
5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie - 5 geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.



Bijlage: Bestemmingsplan

Buitengebied Roerdalen - 2e herziening



Buitengebied Roerdalen - 2e herziening

bestemmingsplan - Gemeente Roerdalen

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 21-04-2016 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingen (2)

 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1 >

 Waarde - Archeologie - 5 >

Gebiedsaanduidingen (1)

 milieuzone - roerdalslenk II >

Een gedeelte van het perceel valt binnen het omgevingsplan "Buitengebied Roerdalen - 2e herziening" van de gemeente Roerdalen, met de bestemmingen "Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1" en "Waarde - Archeologie - 5".

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10;

met de daarbij behorende:

- b. voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleuvsilo's, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, erven, tuinen, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen, recreatieve paden en voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen en infiltreren van water;

alsmede voor:

- c. wonen, mits de bouw van een bedrijfswoning is toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': een glastuinbouwbedrijf zoals genoemd artikel 1 lid 1.50;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': een intensieve veehouderij zoals genoemd artikel 1 lid 1.59;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier': een hoveniersbedrijf;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - logiesgebouw': een logiesgebouw;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': een dienstverlenend bedrijf;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paardenpension': een paardenpension;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij': een paardenhouderij;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'manege': een manege;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'kleinschalig kamperen': kleinschalig kamperen
- m. ter plaatse van de aanduiding 'loods': een loods ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering
- n. behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in de landschappelijke openheid, de landschappelijke beslotenheid in de vorm van bosschages, houtwallen en lanen en de geomorfologische waarden in de vorm van hoogterrassen, steilranden en oude Roermeanders;
- o. extensieve dagrecreatie;
- p. evenementen met een maximum duur van 7 dagen (inclusief opbouw- en afbraakwerkzaamheden);
- q. de nevenfuncties zoals vermeld in Bijlage 5;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'teeltondersteunende voorzieningen': tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- s. ter plaatse van de aanduiding 'hagelnetten': hagelnetten;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - gekoppeld bouwvlak' behoort het bouwvlak bij het bouwvlak op het perceel Steegstraat 8 te Herkenbosch.
- u. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - paardensport': gebruik en hindernissen ten behoeve van paardensport;
- v. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak': een paardenbak;
- w. de in tabel 4.1 vermelde toegestane nevenfuncties.

Tabel 4.1

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
verkoop-aan-huis van lokaal/streekeigen agrarische producten	-	100 m ²
beroep-aan-huis	-	max. 1/3 van de woning en bijbehorende bouwwerken

bed & breakfast	-	max. 8 slaappleaatsen verdeeld over max. 3 kamers
groene en blauwe diensten	-	-

- = niet van toepassing

4.2 Bouwregels

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

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat erf- of terreinafscheidingen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden;
- ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'geen gebouwen' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen, kuilvoerplaten, mestplaten, sleufsilos, mestbassins, permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen toegestaan;
- het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 tenzij door middel van een maatvoeringaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
- het aantal appartementen, hotelkamers en studio's ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-logiesgebouw' bedraagt respectievelijk ten hoogste 5, 7 en 2;
- er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage 4 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu;
- tevens geldt het bepaalde in tabel 4.2.

Tabel 4.2

	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoning	-	1.000 m ³ *	6 m	9 m
bijbehorende bouwwerken	100 m ²	-	3,5 m	6,5 m
ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': - bedrijfsgebouwen - kassen	bestaand	-	6 m 4,5 m	12 m 6,5 m
kassen	2.500 m ²	-	4,5 m	6,5 m
ter plaatse van de aanduiding 'loods'	200 m ²	-	3 m	5 m
overige bedrijfsgebouwen	volledig bouwvlak**	-	6 m	12 m
teeltondersteunende voorziening, niet zijnde kassen	gehele bouwvlak	-	-	3 m
tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen	ter plaatse van de aanduiding 'teeltondersteunende voorzieningen'	-	-	3 m
hagelnetten	gehele bouwvlak	-	-	-
hagelnetten ter plaatse van de aanduiding 'hagelnetten'	ter plaatse van de aanduiding 'hagelnetten'	-	-	4 m
mestsilo's	5.000 m ³	-	-	8,5 m
overige silo's	-	-	-	15 m
vlaggenmasten	-	-	-	8 m
lichtmasten bij paardenbakken	-	-	-	5 m

lichtmasten overig	-	-	-	5 m
erf- en terreinafscheidingen binnen bouwvlak	-	-	-	2 m
erf- of terreinafscheidingen t.b.v. boom-, sier- en fruitteelt buiten bouwvlak	-	-	-	2 m
overige erf- en terreinafscheidingen buiten bouwvlak	-	-	-	1,2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	3 m
ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - paardensport'	maximaal 20 hindernissen	-	-	1,5 m

- = niet van toepassing

* tenzij anders is aangegeven door middel van de maatvoeringaanduiding 'maximum volume ' anders is aangegeven

** tenzij anders is aangegeven door middel van de aanduiding specifieke bouwaanduiding 'geen gebouwen'

f. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kuilvoerplaten' kuilvoerplaten en sleufsilos ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden;

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Ten behoeve van kuilvoerplaten en sleufsilos buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder a om kuilvoerplaten en sleufsilos buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- de realisatie van kuilvoerplaten en sleufsilos buiten het bouwvlak zijn alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd te worden, met dien verstande dat indien is aangetoond dat dit niet mogelijk is, kuilvoerplaten en sleufsilos binnen een zone van 25 m vanaf de grens van het bouwvlak zijn toegestaan;
- er dient voldoende afstand tot omliggende hindergevoelige objecten in acht genomen te worden;
- de hoogte van de wanden behorende bij de sleufsilos bedraagt ten hoogste 1,2 m;
- de bestaande landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder I mogen niet onevenredig worden aangetast;
- er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in Bijlage 3 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

4.3.2 Ten behoeve van hagelnetten

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder a om hagelnetten buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- hagelnetten zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van een agrarisch bedrijf;
- het is niet toegestaan hagelnetten door te laten lopen tot aan de grond;
- de bestaande landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder I mogen niet onevenredig worden aangetast;
- er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in Bijlage 3 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

4.3.3 Ten behoeve van opslag van dierlijke mest

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van de opslag van dierlijke mest buiten het bouwvlak, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 onder a, met inachtneming van het volgende:

- a. de opslag van dierlijke mest buiten het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. de opslag van dierlijke mest is toegestaan in mestbassins, mestzakken of op mestplaten waarbij gebruikgemaakt mag worden van een of meerdere mestzakken, mestbassins of mestplaten;
- c. mestopslag is uitsluitend bedoeld voor de eigen agrarische bedrijfsvoering;
- d. de opgeslagen mest buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 2.500 m³ per bedrijf;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd te worden, met dien verstande dat indien is aangetoond dat dit niet mogelijk is, mestbassins, mestzakken of mestplaten binnen een zone van 25 m vanaf de grens van het bouwvlak zijn toegestaan;
- f. de opslag van dierlijke mest dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- g. de hoogte van mestzakken, mestbassins en wanden van mestplaten bedraagt ten hoogste 1,2 m;
- h. de bestaande landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder I mogen niet onevenredig worden aangetast;
- i. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in Bijlage 3 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruiken en laten gebruiken van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het gebruik van afdekfolies buiten het bouwvlak is toegestaan;
- b. buitenopslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan;
- c. buitenopslag binnen het bouwvlak met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is niet toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - buitenopslag' buitenopslag niet is toegestaan;
- e. paardenbakken buiten het bouwvlak zijn niet toegestaan;
- f. bed & breakfast is niet buiten de woning toegestaan;
- g. in het kader van beroep- en bedrijf-aan-huis is geen horeca en detailhandel toegestaan;
- h. de productie van energie uit biomassa is niet toegestaan;
- i. de aan het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:
 1. de bewoners van het bijbehorende bouwwerk voor hun mantelzorg afhankelijk zijn van de bewoners van het hoofdgebouw of de bewoners van het bijbehorende bouwwerk voor het geven van mantelzorg afhankelijk zijn van de bewoners van het hoofdgebouw;
 2. op het bouwperceel geen tweede zelfstandige woning ontstaat;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - logiesgebouw' mag aan ten hoogste 44 personen nachtverblijf worden verstrekt en is ondergeschikte horeca toegestaan.
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - Vurensteeg 4' zijn dagrecreatieve- en horeca-activiteiten in de vorm van boerengolf, beugelbaan en horeca met terras voor fietsers en wandelaars toegestaan.
- l. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van groen - Voorwaardelijke verplichting - 1 mogen de gronden alleen gebruikt worden ten behoeve van de bestemming indien het erfrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 6 binnen drie jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd is en instandgehouden wordt.
- m. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van groen - Voorwaardelijke verplichting - 3 mogen de gronden alleen gebruikt worden ten behoeve van de bestemming indien het erfrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 8 binnen drie jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd is en instandgehouden wordt.
- n. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van groen - Voorwaardelijke verplichting - 18 mogen de gronden alleen gebruikt worden ten behoeve van de bestemming indien het erfrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 14 binnen drie jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd is en instandgehouden wordt.
- o. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van groen - Voorwaardelijke verplichting - 20 mogen de gronden alleen gebruikt worden ten behoeve van de bestemming indien het erfrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 17 binnen

- drie jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd is en instandgehouden wordt.
- p. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van groen - Voorwaardelijke verplichting - 24 mogen de gronden alleen gebruikt worden ten behoeve van de bestemming indien het erfrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 19 binnen drie jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd is en instandgehouden wordt.
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - paardensport' mogen de gronden alleen gebruikt worden ten behoeve van de bestemming indien het erfrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 14 binnen drie jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd is en instandgehouden wordt.
- r. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van groen - Voorwaardelijke verplichting - 11 mogen de gronden alleen gebruikt worden ten behoeve van de bestemming indien het erfrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 21 binnen drie jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd is en instandgehouden wordt.
- s. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van groen - Voorwaardelijke verplichting - 14 mogen de gronden alleen gebruikt worden ten behoeve van de bestemming indien het erfrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 22 binnen drie jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd is en instandgehouden wordt.
- t. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van groen - Voorwaardelijke verplichting - 15 mogen de gronden alleen gebruikt worden ten behoeve van de bestemming indien het erfrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 23 binnen drie jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd is en instandgehouden wordt.
- u. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van groen - Voorwaardelijke verplichting - 16 mogen de gronden alleen gebruikt worden ten behoeve van de bestemming indien het erfrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 24 binnen drie jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd is en instandgehouden wordt.
- v. ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van groen - Voorwaardelijke verplichting - 19 mogen de gronden alleen gebruikt worden ten behoeve van de bestemming indien het erfrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 26 binnen drie jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd is en instandgehouden wordt.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 onder n ten behoeve van het toestaan van een of meer nevenfuncties zoals opgenomen in tabel 4.3, met inachtneming van het volgende:

- a. nevenfuncties die niet in de bebouwing plaatsvinden mogen buiten de bebouwing maar binnen het bouwvlak plaatsvinden;
- b. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- c. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- d. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- e. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties mag niet onevenredig groot zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- f. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- g. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- h. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- i. ten behoeve van de nevenfunctie overige agrarisch aanverwante bedrijven geldt tevens dat activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- j. ten aanzien van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
 1. in uitzondering op het gestelde onder a is kleinschalig kamperen buiten het bouwvlak, mits aansluitend aan het bouwvlak, toegestaan met dien verstande dat indien is aangetoond dat dit niet mogelijk is, kleinschalig kamperen binnen een zone van 25 m vanaf de grens van het bouwvlak is toegestaan;
 2. de bestaande landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder l mogen niet onevenredig worden aangetast;
 3. kleinschalig kamperen is uitsluitend toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
 4. het aantal standplaatsen voor kampeermiddelen bedraagt ten hoogste 40;

5. de onderlinge afstand tussen kampeermiddelen bedraagt ten minste 5 m, met dien verstande dat deze afstand niet van toepassing is voor kampeermiddelen die aaneengeschakeld zijn;
 6. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage 4 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu;
 7. in uitzondering op het gestelde onder j.1. is kleinschalig kamperen niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie uitgesloten - kleinschalig kamperen'.
- k. ten aanzien van de nevenfunctie inpandige stalling van ABC-goederen voor particulieren geldt dat van de maximum oppervlaktemaat van 500 m², zoals opgenomen in tabel 4.3, afgeweken kan worden mits:
1. voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen onder a t/m h;
 2. de opslag in de bestaande bebouwing plaatsvindt;
 3. niet meer dan 20% van de totale oppervlakte aan bebouwing, zoals legaal aanwezig op het moment van vaststellen van dit bestemmingsplan, in gebruik genomen wordt voor de inpandige stalling van ABC-goederen voor particulieren;
 4. de inpandige stalling van ABC-goederen voor particulieren ondergeschikt is aan de agrarische hoofdfunctie;
 5. er sprake is en blijft van een volwaardig agrarisch bedrijf;
 6. door initiatiefnemer is aangetoond dat de uitoefening van nevenfuncties zoals opgenomen in tabel 4.1 en 4.3 niet of moeilijk realiseerbaar zijn.

Tabel 4.3

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
bedrijf-aan-huis	-	max. 1/3 van de woning en bijbehorende bouwwerken
kleinschalig kamperen	-	zoals bepaald in lid 4.2
agrarische educatie	-	zoals bepaald in lid 4.2
inpandige stalling van ABC-goederen voor particulieren	-	max 500 m ²
overige agrarisch aanverwante bedrijfsactiviteiten	-	zoals bepaald in lid 4.2

- = niet van toepassing

4.5.2 Ten behoeve van paardenbakken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4 onder e om paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. per (bedrijfs)woning is ten hoogste één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de afmeting van een paardenbak bedraagt ten hoogste 800 m²;
- c. paardenbakken, dienen aansluitend aan een bouwvlak gerealiseerd te worden, met dien verstande dat indien is aangetoond dat dit niet mogelijk is, paardenbakken binnen een zone van 25 m vanaf de grens van een bouwvlak zijn toegestaan;
- d. de afstand tussen de paardenbak en hindergevoelige bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken van derden bedraagt ten minste 25 m;
- e. lichtmasten en stapmolens zijn niet toegestaan;
- f. de hoogte van springobstakels bedraagt ten hoogste 1,2 m;
- g. de bestaande landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder l mogen niet onevenredig worden aangetast;

- h. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in bijlage 3 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

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

4.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het beplanten van gronden met een houtgewas met uitzondering van fruitteelt en houtproductie;
- b. het aanleggen of verharderen van wegen, voet-, fiets-, ruiter- en andere paden en het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen groter dan 200 m²;
- c. het aanbrengen of verwijderen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het verlagen, vergraven, ophogen, egaliseren, diepwoelen of diepploegen van de bodem;
- e. het verwijderen van houtgewas (met uitzondering van houtproductie), het verwijderen van houtwallen en bosjes en het verwijderen van landschapselementen zoals poelen, moerasjes en boomgroepen;
- f. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of afvoer van water door onder meer het afdammen, stuwen, bemalen, onderbemalen, het draineren van gronden, en het graven, dempen of anderszins wijzigen en verbeteren van waterlopen, sloten en greppels.

4.6.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 4.6.1 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. de werken of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. binnen het bouwvlak plaatsvinden.

4.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 4.1 onder I bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Ten behoeve van een eerste agrarische bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1 zodanig wijzigen dat de bouw van de eerste agrarische bedrijfswoning is toegestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. er moet sprake zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf dan wel een bedrijf dat zich overtuigend in de richting van volwaardigheid ontwikkelt;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien er nog niet eerder een eerste agrarische bedrijfswoning voor het bedrijf aanwezig is geweest;
- c. er moet sprake zijn van een ruimtelijke concentratie van de woning en agrarische bedrijfsgebouwen;
- d. de nieuwe woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;

- e. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde dan wel de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

4.7.2 Ten behoeve van vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1 zodanig wijzigen dat vormverandering van bouwvlakken is toegestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. vormverandering van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. de omvang van het agrarische bouwvlak mag niet worden vergroot;
- c. nabijgelegen bedrijven en functies mogen door de verandering niet onevenredig worden belemmerd/gehinderd;
- d. de vormverandering van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder I;
- f. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in Bijlage 3 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

4.7.3 Ten behoeve van bouwvlakvergroting

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1 zodanig wijzigen dat vergroten van een bouwvlak is toegestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op gronden met de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- a. de vergroting dient noodzakelijk te zijn vanwege een voorgenomen vergroting om bedrijfseconomische dan wel andere bedrijfsomstandigheden van het op het te wijzigen bouwvlak gevestigde bedrijf;
- b. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. nabijgelegen bedrijven en functies mogen door de verandering niet onevenredig worden belemmerd/gehinderd;
- d. de vergroting van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder I;
- f. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in Bijlage 3 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

4.7.4 Ten behoeve van de vergroting van een glastuinbouwbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1 zodanig wijzigen dat het vergroten van het bouwvlak is toegestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. de vergroting dient noodzakelijk te zijn vanwege een voorgenomen vergroting om bedrijfseconomische dan wel andere bedrijfsomstandigheden van het op het te wijzigen bouwvlak gevestigde bedrijf;
- b. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. nabijgelegen bedrijven en functies mogen door de verandering niet onevenredig worden belemmerd/gehinderd;
- d. de vergroting van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. bouwvlakken mogen vergroot worden tot ten hoogste 3 ha;
- f. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder I;

g. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in Bijlage 3 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

4.7.5 Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1 zodanig wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf – de in tabel 4.4 genoemde vervolgfuncties zijn toegestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;
- b. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;
- c. bij wijziging dient bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoveel mogelijk overtollige bebouwing gesloopt te worden;
- d. buitenopslag is niet toegestaan;
- e. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties mag niet onevenredig groot zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- f. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- g. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- h. een camping is toegestaan tot ten hoogste 40 standplaatsen voor kampeermiddelen;
- i. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- j. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- k. de vervolgfunctie wonen is alleen toegestaan als al een bedrijfswoning aanwezig is;
- l. het aantal woningen mag niet toenemen;
- m. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder l;
- n. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in Bijlage 3 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

Tabel 4.4

vervolgfuncties
recreatie
toerisme
zorg
wonen

4.7.6 Ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden - 1 zodanig wijzigen dat de realisatie van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak is toegestaan, met inachtneming van het volgende:

- a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak zijn alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. aangetoond dient te worden dat op het bestaande bouwvlak onvoldoende ruimte is om de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen te realiseren, waarbij aangetoond moet worden waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de betreffende gronden dienen voorzien te worden van de specifieke bouwaanduiding 'teeltondersteunende voorzieningen';
- d. de hoogte bedraagt ten hoogste 3 m;

- e. de bestaande landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel-landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder I mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. er dient voldaan te worden aan de eisen die zijn gesteld in de in Bijlage 3 opgenomen uitwerking van het kwaliteitsmenu.

Artikel 56 Waarde - Archeologie - 5

56.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie - 5 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde.

56.2 Bouwregels

56.2.1 verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een besluit om van de bouwregels af te wijken, te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde - Archeologie - 5 mede bestemde gronden.

56.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 56.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing:

- a. op bebouwing die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en) indien voldaan wordt aan de volgende twee voorwaarden:
 1. de oppervlakte van de bebouwing maximaal 1.000 m² bedraagt;
 2. de ondergrondse bouwdiepte max. 40 cm bedraagt;
- b. op de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

56.3 Afwijken van de bouwregels

56.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 56.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd door middel van het verbinden van voorschriften aan het besluit om af te wijken.

56.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan het besluit om af te wijken onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan het besluit verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

56.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag besluiten om af te wijken kan zij schriftelijk advies inwinnen bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een besluit om af te wijken archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan het besluit moeten worden verbonden.

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

56.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden om op de voor Waarde - Archeologie - 5 aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een 'omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden':

- a. de bodem met meer dan 1 m op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld;
- c. het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- d. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld;
- e. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld;
- f. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- g. andere groundbewerkingen op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld.

56.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het in lid 56.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:

- a. de werken of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 1.000 m²; en het werken of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot ten hoogste 40 cm onder het bestaande maaiveld wordt geroerd; of
- b. de werken en of werkzaamheden het normale onderhoud betreffen; of
- c. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan; of
- d. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning; of
- e. de werken en werkzaamheden het archeologisch onderzoek betreffen.

56.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in 56.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een versterking van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

56.4.4 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

56.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning kan zij schriftelijk advies inwinnen bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

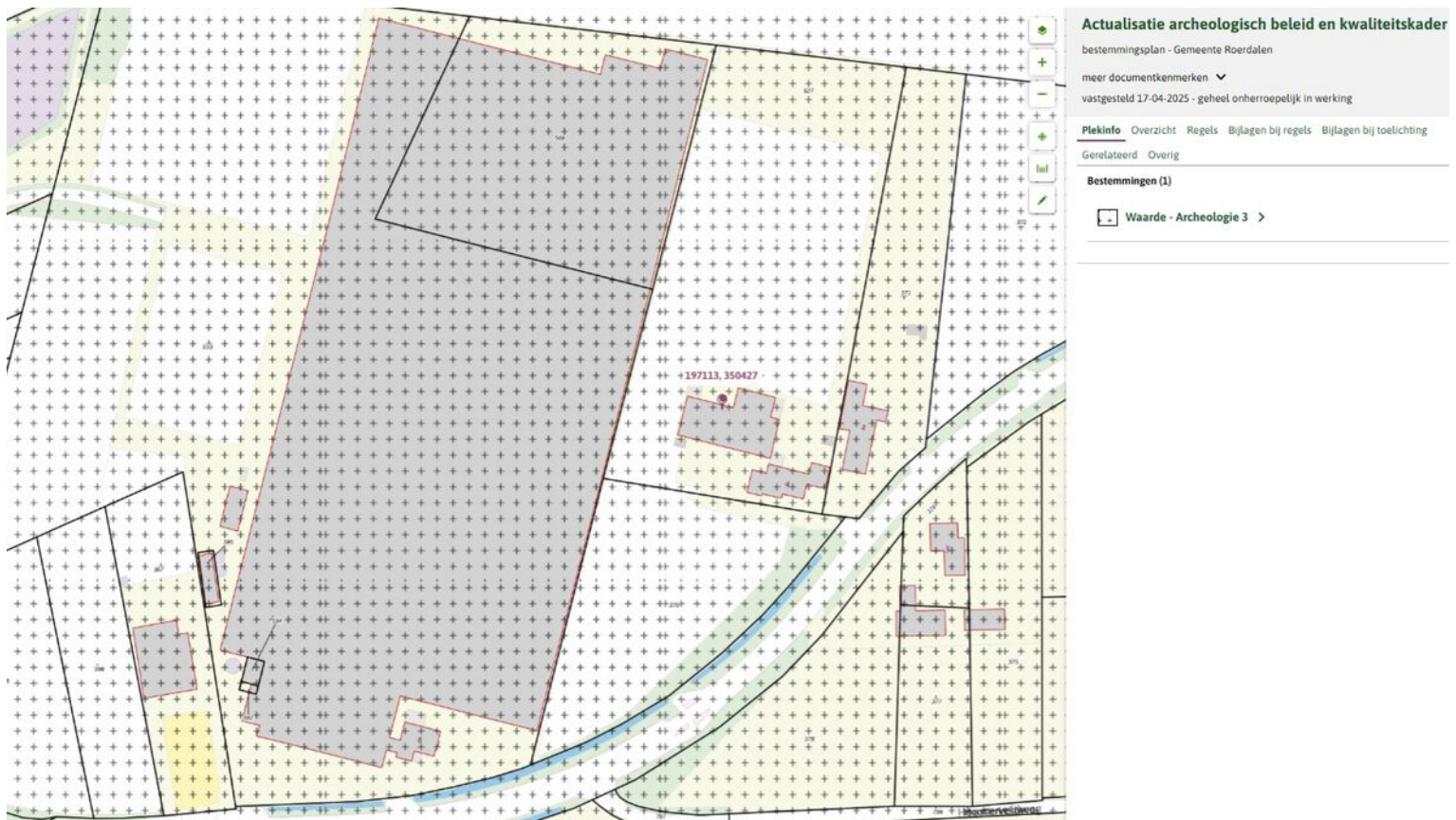
56.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie - 5 geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.



Bijlage: Omgevingsplan

Actualisatie archeologisch beleid en kwaliteitskader



Het gehele object valt binnen het omgevingsplan "Actualisatie archeologisch beleid en kwaliteitskader" van de gemeente Roerdalen, met de bestemming "Waarde - Archeologie 3".

Artikel 6 Waarde - Archeologie - 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een terrein met archeologische waarde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een besluit om van de bouwregels af te wijken, te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie - 3' mede bestemde gronden.

6.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. op bebouwing die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en) indien voldaan wordt aan een van de twee onderstaande voorwaarden:
 1. de oppervlakte van de bebouwing maximaal 1.000 m² bedraagt;
 2. de ondergrondse bouwdiepte max. 40 cm bedraagt;
- b. op de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 6.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd door middel van het verbinden van voorschriften aan het besluit om af te wijken.

6.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan het besluit om af te wijken onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan het besluit verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag besluiten om af te wijken kan zij schriftelijk advies inwinnen bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een besluit om af te wijken archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan het besluit moeten worden verbonden.

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

6.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een 'omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden':

- a. de bodem met meer dan 1 m op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld;
- c. het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- d. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld;
- e. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld;
- f. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- g. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 40 cm onder het bestaande maaiveld.

6.4.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het in lid 6.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing indien:

- a. de werken of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 1.000 m² en het werken of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot ten hoogste 40 cm onder het bestaande maaiveld wordt geroerd; of
- b. de werken en of werkzaamheden het normale onderhoud betreffen; of
- c. de werken of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan; of
- d. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning; of
- e. de werken en werkzaamheden het archeologisch onderzoek betreffen.

6.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in 6.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

6.4.4 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan de vergunning onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning kan zij schriftelijk advies inwinnen bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS



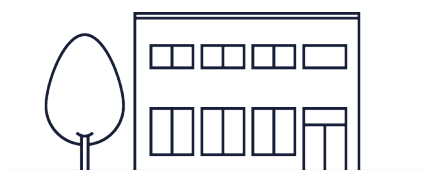
Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl

Postbus 71, 5735 ZH Aarle-Rixtel



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Postbus 328 5680 AH Best

Disclaimer

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



Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!