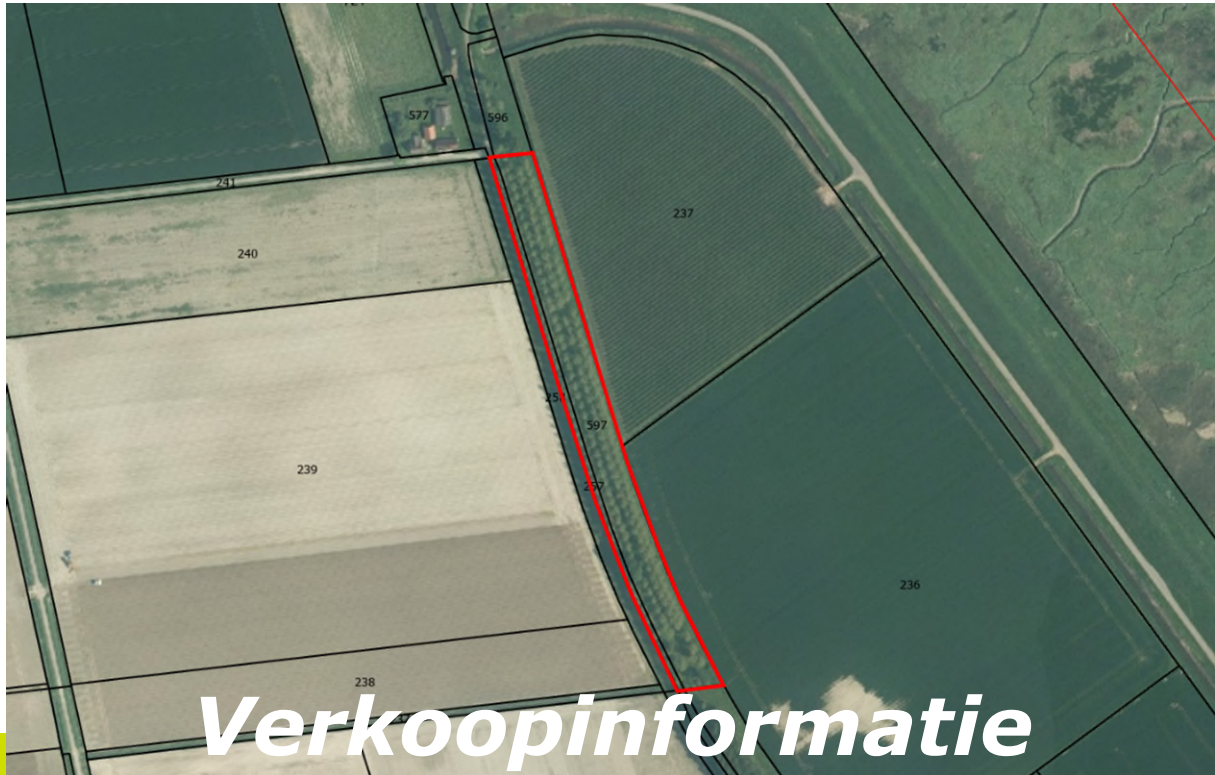




Verkoopinformatie

Graauw

Noordstraat ong.

Dijkpercelen met ca. 200 populieren, op een totale oppervlakte van 01.28.35 ha groot.

Algemeen

Het object is gelegen in het buitengebied van Graauw, aan de Noordstraat ong.
Op de dijkpercelen staan ca. 200 populieren van ca. 10 jaar oud.



Graauw is een klein dorp in de Nederlandse provincie Zeeland, gelegen in de gemeente Hulst. Hier zijn enkele interessante punten over Graauw:

Geografie en Ligging: Graauw ligt in het oostelijke deel van Zeeuws-Vlaanderen, dicht bij de grens met België. Het dorp is omgeven door polderlandschap en ligt in de buurt van het natuurgebied het Verdrongen Land van Saeftinghe.

Geschiedenis: Graauw heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. Het gebied heeft door de eeuwen heen te maken gehad met overstromingen en inpolderingen, wat een belangrijke rol heeft gespeeld in de vorming van het huidige landschap.

Economie: Traditioneel gezien was de economie van Graauw gebaseerd op landbouw en visserij. Tegenwoordig zijn er ook andere vormen van bedrijvigheid, maar landbouw blijft een belangrijke sector.

Cultuur en Bezienswaardigheden:

Kerk: Het dorp heeft een karakteristieke kerk, de Sint-Corneliuskerk, die een centrale rol speelt in de gemeenschap.

Molens: Er zijn verschillende molens in de omgeving die historische waarde hebben.

Natuurgebieden: Het Verdrongen Land van Saeftinghe is een uitgestrekt schorrengebied dat populair is bij natuurliefhebbers en biedt mogelijkheden voor wandelingen en excursies.

Evenementen: Graauw organiseert diverse lokale evenementen en festiviteiten, waarbij traditionele Zeeuwse cultuur en gebruiken in ere worden gehouden. Bijvoorbeeld, tijdens de kermis en andere dorpsfeesten komt de gemeenschap samen voor vieringen.

Voorzieningen: Ondanks zijn kleine omvang heeft Graauw basisvoorzieningen zoals een dorpswinkel, een café en sportfaciliteiten. Voor meer uitgebreide voorzieningen zijn de inwoners aangewezen op nabijgelegen grotere plaatsen zoals Hulst.

Graauw is een typisch voorbeeld van een Zeeuws dorp met een sterke gemeenschap en een rijke verbinding met het omringende landschap en de zee

Kadastrale gegevens

Gemeente Hulst, sectie O, nummer 257, ter grootte van 00.22.30 ha

Gemeente Hulst, sectie O, nummer 597, ter grootte van 01.26.10 ha

Totale oppervlakte

01.48.40 ha

Aantekening kadaster:

- Er zijn geen bijzonderheden

(Bron: Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers).

Voor meer informatie wordt verwezen naar aangehechte kadastrale uittreksels en kaarten.

Bestemming

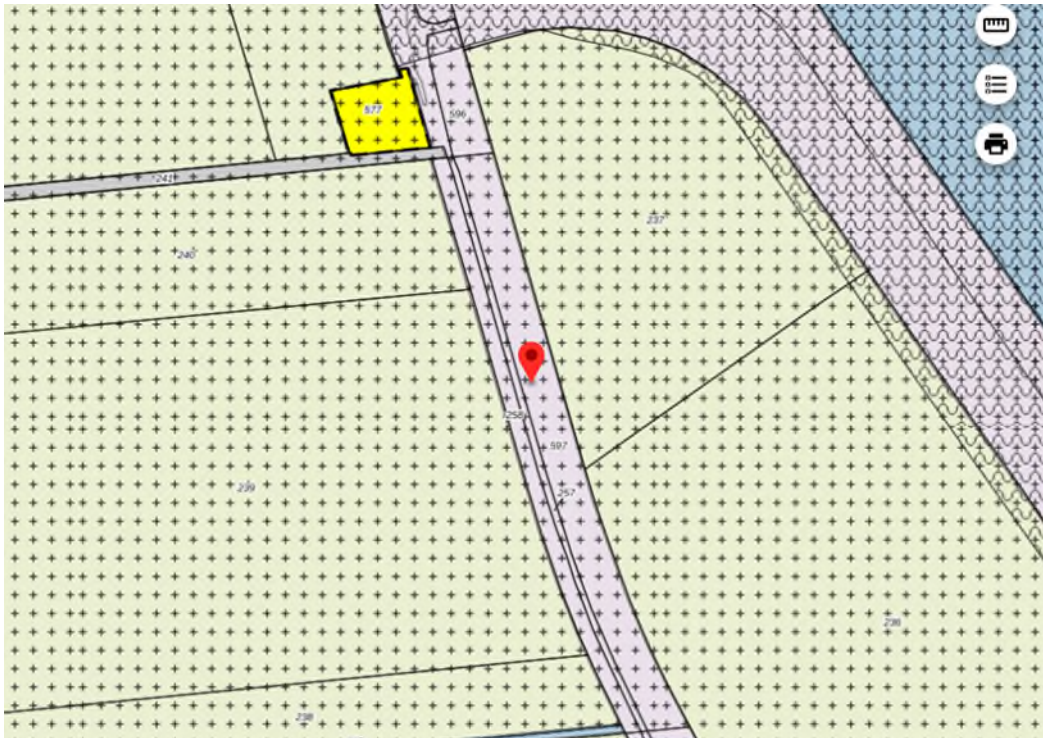
Het object is gelegen in het bestemmingsplan "buitengebied Hulst" van de Gemeente Hulst, vastgesteld door de raad van deze gemeente op 16-05-2013, in werking getreden en onherroepelijk geworden en het bestemmingsplan "Archeologische en Aardkundige waarden" van de Gemeente Hulst vastgesteld door de raad van deze gemeente op 08-06-2017, in werking getreden en onherroepelijk geworden.

Het huidige gebruik is **wel** toegestaan conform dit bestemmingsplan.

Krachtens dit bestemmingsplan is de onroerende zaak bestemd als:

- Enkelbestemming Beschermde dijk
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 3
- Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – radar

** Er ligt een ontwerp bestemmingsplan (29-11-2023), echter hierin veranderd de bestemming niet.*



Afbeelding plankaart BP

(Bron: Ruimtelijke Plannen).

Zie bijlagen voor bestemmingsplanregels.

Omschrijving van het object

Dijk met populieren.

Populieren zijn na ca. 22 jaar kaprijp.

Momenteel is de vraag naar hout groot en heeft een opbrengend vermogen.

Bezichtiging / Inlichtingen

Mocht u nog vragen hebben of wilt u het object bezichtigen, bel rechtstreeks de heer F. de Kubber, te bereiken onder mobiele nummer 06 – 51 69 57 51 of via Arvalis 0113 – 24 77 47.

Uiteraard kunt u voor het maken van een afspraak en al uw overige vragen ook e-mailen naar ferko.de.kubber@arvalis.nl.

Aanvaarding

De aanvaarding is in overleg.

Vraagprijs

De vraagprijs is op aanvraag.

De koopprijs is kosten koper, dat wil zeggen dat de kosten van de overdracht van de eigendom voor rekening van koper komen. De kosten zijn: overdrachtsbelasting, notaris en kadaster.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (oplevering, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u erop dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat een koopovereenkomst tot stand komt.

Informatie

Algemeen:

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg, c.q. tot het doen van een financieel voorstel. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object), maar ook over de details (oplevering, roerende zaken e.d.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u erop dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat een koopovereenkomst tot stand komt.

Informatieplicht:

Koper heeft een eigen informatieplicht ter zake alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker voor bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordeningen e.d.

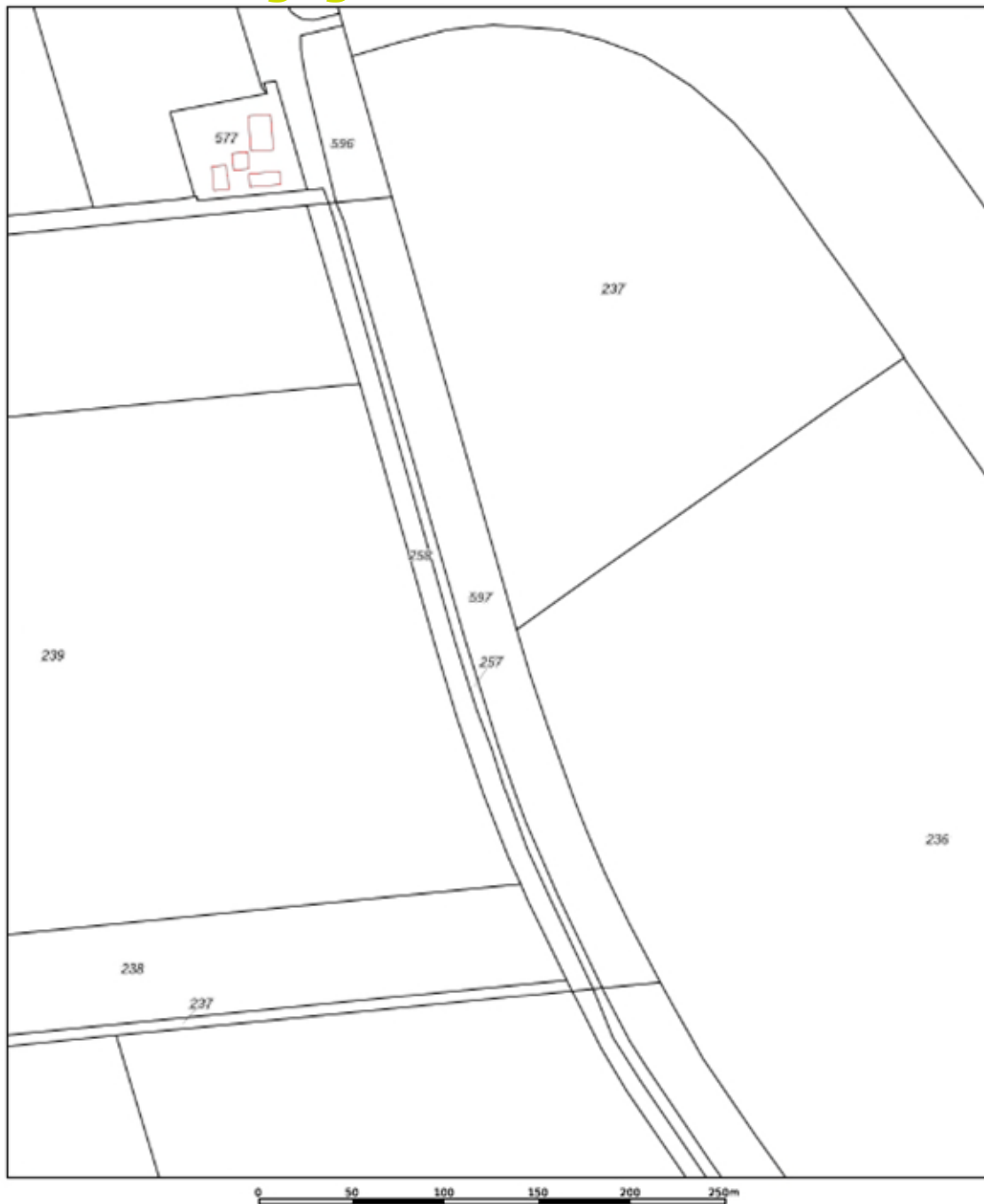
De in deze verkoopinformatie vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Worden toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daar geen rechten of aanspraken aan worden ontleend.

Aansprakelijkheid

Aan de samenstelling van deze brochure is de grootst mogelijke zorg besteed. Voor eventuele afwijkingen van de werkelijke situatie wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard.

Arvalis aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuistheden in en onvolledigheden van de opgenomen informatie, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Kadastrale gegevens



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een versnijkend uittreksel, geldend op 10 juni 2024. De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers.	Schaal 1: 2700 Kadastrale gemeente Huist Sectie O Perceel 597 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend. De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	kadaster 
--	---	---

Bestemmingsplanregels

Artikel 8 Beschermd dijk

- [8.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [8.2 Bouwregels](#)
- [8.3 Specifieke gebruiksregels](#)
- [8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden](#)
- [8.5 Wijzigingsbevoegdheid](#)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Beschermd dijk](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. het behoud van dijken en het behoud en /of herstel van de daarmee samenhangende aanwezige en potentiële landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;

met daaraan ondergeschikt:

- e. extensief recreatief medegebruik met bijbehorende voorzieningen;
- f. agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer;
- g. bruggen en paden;

met daarbij behorende:

- h. groen- en speelvoorzieningen;
- i. straatmeubilair;
- j. voorzieningen van algemeen nut;
- k. kunstwerken;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. kleinschalige natuurgerichte / dagrecreatieve voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in [8.1](#) genoemde functies worden opgericht, waarvoor de volgende regels gelden:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal:
 1. voor vrijstaande antennes: 10 meter;
 2. voor lichtmasten en overige masten: 10 meter;
 3. voor bewegwijzering en overig straatmeubilair: 4,50 meter;
 4. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. kamperen, met uitzondering van specifiek door het bevoegd gezag daarvoor aangewezen kampeerplaatsen.

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

8.4.1 Verbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming '[Beschermd dijke](#)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van paden, wegen en parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- d. het vellen of rooien van houtgewas;
- e. het bebossen of beplanten van gronden;
- f. het graven of afdammen van sloten of greppels met een bodemdiepte van meer dan 0,50 meter beneden het maaiveld, het aanbrengen van drainage dan wel diepploegen;
- g. het blijvend omzetten van grasland in bouwland.

8.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in [8.4.1](#) is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die betrekking hebben op het normaal onderhoud en beheer van de gronden;

- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [8.4.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor niet de landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurwaarden van de gronden onevenredig worden of kunnen worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde vooraf schriftelijk advies in bij de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming '[Beschermd dijk](#)' te wijzigen in de bestemming '[Waterstaatswerken](#)', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast voor zover het dijken betreft die een waterstaatkundige functie krijgen, overeenkomstig het nieuwe stelsel van binnendijken;
- b. een en ander dient te zijn vastgelegd in het kader van besluitvorming door het waterschap.

Artikel 33 Algemene aanduidingsregels

- [33.1 Agrarisch gebied met ecologische betekenis](#)
- [33.2 Kernrandzone](#)
- [33.3 Natuurontwikkelingsgebied](#)
- [33.4 Geluidzone - industrie](#)
- [33.5 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied](#)
- [33.6 Vrijwaringszone - molenbiotoop](#)
- [33.7 Vrijwaringszone - radar](#)

33.1 Agrarisch gebied met ecologische betekenis

33.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch gebied met ecologische betekenis' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud van de ecologische waarden.

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

a Verbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'agrarisch gebied met ecologische betekenis' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van verhardingen en het aanleggen van paden;

- b. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen;
- c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem
- d. het graven, verbreden, dempen van sloten en het aanleggen van drainage;
- e. het omzetten van grasland in bouwland;
- f. het beplanten van gronden met fruitbomen;
- g. het diepploegen (meer dan 40 cm).

b Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in [33.1.2](#) onder a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die betrekking hebben op het normaal onderhoud en beheer van de gronden;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. herplant van boomteelt en fruitbomen.

c Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [33.1.2](#) onder a zijn slechts toelaatbaar, indien de ecologische waarden van deze gronden:

- a. niet worden aangetast;
- b. niet significant worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien mitigerende en zonodig compenserende maatregelen worden getroffen.

Het bevoegd gezag wint omtrent deze voorwaarde vooraf schriftelijk advies in bij de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige.

33.2 Kernrandzone

33.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'kernrandzone' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud en / of herstel van het karakter van de zone rondom de kernen.

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

a Verbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'kernrandzone' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het beplanten van gronden met fruitbomen.

b Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in [33.2.2](#) onder a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die betrekking hebben op het normaal onderhoud en beheer van de gronden;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. herplant van boomteelt en fruitbomen.

c Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [33.2.2](#) onder a zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. geen onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de milieudeskundige omtrent de in sub a genoemde voorwaarde.

33.3 Natuurontwikkelingsgebied

33.3.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'natuurontwikkelingsgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor het beschermen van natuurbelangen en / of het ontwikkelen van nieuwe natuur.

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

a Verbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'natuurontwikkelingsgebied' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van verhardingen en het aanleggen van paden;
- b. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen;
- c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem
- d. het graven, verbreden, dempen van sloten en het aanleggen van drainage;
- e. het omzetten van grasland in bouwland;
- f. het beplanten van gronden met fruitbomen;
- g. het diepploegen (meer dan 40 cm).

b Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in [33.3.2](#) onder a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die betrekking hebben op het normaal onderhoud en beheer van de gronden;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. herplant van boomteelt en fruitbomen.

c Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [33.3.2](#) onder a zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. hierdoor niet de natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden van de gronden onevenredig worden of kunnen worden aangetast.
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige omtrent de in sub a genoemde voorwaarde.

33.4 Geluidzone - industrie

33.4.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone – industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidgevoelige bebouwing als gevolg van het industrielawaai.

33.4.2 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mogen, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht, dan wel het gebruik van niet geluidsgevoelige bebouwing om te zetten in het gebruik van geluidgevoelige bebouwing, tenzij de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevel van het geluidsgevoelige object de geldende voorkeursgrenswaarde ingevolge de Wet geluidhinder dan wel de verleende hogere grenswaarde niet wordt overschreden.

33.4.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen voor:

- a. het verplaatsen of verkleinen van het aanduidingsvlak 'geluidzone - industrie' in verband met het verkleinen van de geluidzone, met dien verstande dat het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gronden niet verslechtert;
- b. het verwijderen van de aanduiding 'geluidzone – industrie', met dien verstande dat het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van industrielawaai wordt beëindigd.

33.5 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

33.5.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor waterwinning.

33.5.2 Bouwregels

Voor bouwen op deze gronden gelden de volgende regels:

- a. in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze aanduiding;
- b. er mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de waterwinning.

33.5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [33.5.2](#) en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van het grondwaterbeschermingsgebied;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder omtrent de in sub a genoemde voorwaarde.

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

a Verbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van ondergrondse transportleidingen voor gassen en vloeibare stoffen;
- b. het aanleggen van andere ondergrondse constructies, installaties, leidingen of apparatuur;
- c. de aanleg van bestratingen of andere oppervlakteverhardingen;
- d. egalisatie of andere vormen van ophoging of afgraving van gronden;
- e. het aanleggen van foliemestbassins;
- f. het uitvoeren van grondboringen;
- g. het storten van voor de drinkwatervoorziening schadelijke stoffen.

b Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in [33.5.4](#) onder a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die betrekking hebben op het normaal onderhoud en beheer van de gronden dan wel de bescherming van de waterwinning betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- c. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

c Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in [33.5.4](#) onder a zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van het grondwaterbeschermingsgebied;

- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de milieudeskundige omtrent de in sub a genoemde voorwaarde.

33.6 Vrijwaringszone - molenbiotoop

33.6.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, tevens bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

33.6.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen [3](#) tot en met [22](#)) gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen een straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen nieuwe bebouwing of beplanting worden opgericht hoger dan het laagste punt van de verticale staande wiek van de molen;
- b. binnen een straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, geen bebouwing of beplanting mag worden opgericht met een grotere hoogte dan 1/30 van de afstand, gemeten tussen de bebouwing of beplanting en het laagste punt van de verticaal staande wiek van de molen.

33.6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [33.6.2](#) voor het bouwen overeenkomstig het bepaalde in de andere bestemmingen, met dien verstande dat:

- a. het functioneren en de zichtbaarheid van de molen niet in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast;
- b. advies is verkregen van de eigenaar en beheerder van de molen.

33.6.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

a Omgevingsvergunningvereiste

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur;
- b. het ophogen van gronden;
- c. het beplanten van bomen, heesters en andere opgaande beplanting;

met dien verstande dat de hoogte meer bedraagt dan is toegestaan op grond van [33.6.2](#).

b Uitzonderingsregel

Het in lid [33.6.4](#) sub a vervatte verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden die:

- a. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

c Voorwaarden

Een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden als bedoeld in [33.6.4](#) sub a wordt door het bevoegd gezag niet eerder verleend nadat schriftelijk advies is verkregen van een molendeskundige instantie omtrent de mogelijke gevolgen voor de windvang van de molen.

33.7 Vrijwaringszone - radar

33.7.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming van het radarverstoringgebied van Vliegbasis

Woensdrecht teneinde de verstoring van het radarbeeld te voorkomen.

33.7.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen [3](#) tot en met [22](#)) mogen geen bouwwerken worden opgericht met een hoogte van 63 meter ten opzichte van NAP en meer.

33.7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [33.7.2](#) voor het bouwen overeenkomstig het bepaalde in de andere bestemmingen, met dien verstande dat:

- a. het functioneren van de radar niet in onevenredige mate wordt of kan worden aangetast;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen van de Minister van Defensie, DGW&T, directie Brabant.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor '[Waarde - Archeologie 3](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwwerken ten behoeve van deze bestemming

- a. Op de in artikel [6.1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze dubbelbestemming worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3,50 meter.

6.2.2 Andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en)

- a. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag worden gebouwd, tenzij de grond-of graafwerkzaamheden dieper gaan dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld en hierbij het te verstoren oppervlak onder de vrijstellingsdiepte groter is dan 1000 m² ;
- b. het bepaalde onder artikel 6.2.2 sub a is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Algemene afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd via een omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, sub 1 Wabo af te wijken van het bepaalde onder artikel 6.2.2 sub a ten behoeve van het bouwen in een plangebied met een te verstoren oppervlak groter dan 1000 m² onder de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld, indien de aanvrager van de vergunning artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin wordt aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld.

6.3.2 Voorwaarden

Indien uit het onder artikel 6.3.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.3.3 Advies

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologisch deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in dat lid. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

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

6.4.1 Omgevingsvergunningsvereiste

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning artikel 2.1, lid 1 sub b Wabo) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage door kettingtechniek;
- b. het ophogen van de bodem met meer dan 2,00 meter waartoe wordt gerekend het aanleggen van tijdelijke gronddepots;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren op een grotere diepte dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld;
- d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de diepte van de aan te brengen verharding meer dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld bedraagt;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op één of andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond op een grotere diepte dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld;
- f. het verlagen van het waterpeil, voor zover dit geen bevoegdheid van het waterschap betreft;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd op een grotere diepte dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld;
- h. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur op een grotere diepte dan de vrijstellingsdiepte beneden het maaiveld.

6.4.2 Uitzonderingsregel

Het in artikel 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. een te verstoren oppervlak van het plangebied beslaan van ten hoogste 1000 m², of een verstorend oppervlak onder de vrijstellingsdiepte hebben van minder dan 1000 m²;
- b. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- c. betreffen het aanbrengen van drainage middels sleufloze technieken;
- d. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.4.3 Voorwaarden

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 6.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden;
- b. Voor zover de in artikel 6.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning kan alleen worden verleend nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

6.4.4 Advies

Alvorens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen, vragen burgemeester en wethouders aan de archeologisch deskundige om advies omtrent het criterium als bedoeld in artikel 6.4.3. Bij een negatief advies verzoeken burgemeester en wethouders de archeologisch deskundige de verder te nemen stappen aan te geven.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 3', als bedoeld in artikel 6.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

