



SOEST, WIEKSLOTERWEG WESTZIJDE - DORRESTEINWEG

TE KOOP BIJ ONDERHANDSE INSCHRIJVING AGRARISCHE GROND

Gelegen aan de Wieksloterweg Westzijde in Soest bieden wij via onderhandse inschrijving te koop aan een perceel AGRARISCHE GROND ter grootte van 5 hectare en 58 are.

Het perceel kan in zijn geheel worden gekocht, maar ook wordt de mogelijkheid geboden om op een gedeelte te bieden en wel kavel 1, groot ca. 2 hectare en 58 are of kavel 2, groot ca. 3 hectare één en ander zoals na kadastrale inmeting zal blijken.

Kavel 1 is toegankelijk via de openbare weg, Wieksloterweg Westzijde en kavel 2 is toegankelijk via de openbare weg, Dorresteinweg.

De Wieksloterweg Westzijde is een schilderachtige, landelijke straat die zich uitstrekt langs de westelijke rand van het dorp, grenzend aan de uitgestrekte bossen van Landgoed 'Pijnenburg' en de Lage Vuursche. Deze rustige weg, gelegen in de wijk Boerenstreek, biedt een unieke combinatie van natuur, historie en landelijke charme.

Het inschrijfformulier dient ingevuld en ondertekend in een gesloten enveloppe uiterlijk donderdag 27 november 2025 vóór 17.00 uur binnen te zijn op het kantoor van Van der Waaij Makelaars en Rentmeesters, Wakkerendijk 178A, 3755 DH te Eemnes.

Waaij Makelaars en Rentmeesters B.V. bemiddelt in de aan- en verkoop van onroerend goed



Oplevering:

Het perceel en de kavels worden vrij van pacht en/of gebruik geleverd in de staat zoals deze zich bevinden ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst.

Datum eigendomsoverdracht:

In overleg.

Aanvaarding:

Koper zal het perceel en de kavels aanvaarden in de staat zoals deze verkeren bij het sluiten van de koopovereenkomst, alsmede conform de afspraken zoals deze in de tussen partijen op te maken koopovereenkomst zullen worden vastgelegd.

Verontreiniging:

Het is verkoper niet bekend dat de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het normale gebruik (agrarisch) of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak dan wel het nemen van andere maatregelen.

Ontbindende voorwaarden:

Een ontbindende voorwaarde ten behoeve van de inschrijver inzake de financiering van de aankoop van de onroerende zaak, met een maximale looptijd van 6 weken, zal worden geaccepteerd. Eventuele aanvullende ontbindende voorwaarden van de zijde van de inschrijver worden alleen in nader overleg geaccepteerd.



Kosten:

Alle kosten van de overdracht, waaronder ook begrepen kosten van de notaris, de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting, bepalen kadastrale grens (indien van toepassing) en het kadastraal recht zijn voor rekening van koper(s).

Notaris:

De eigendomsoverdracht vindt plaats bij een notariskantoor gekozen door de koper(s).

Opening enveloppen:

De ingediende enveloppen zullen door de makelaar na de inschrijfperiode in bijzijn van verkoper worden geopend.

Gunning:

Gunning blijft onder alle omstandigheden voorbehouden aan verkoper. De inschrijvers zullen zo spoedig mogelijk uitsluitel krijgen van het resultaat. Hetgeen wel betekent dat bij gunning door verkoper er een koopovereenkomst ontstaat tussen verkoper en bieder(s).



Meerwaardeclausule

Bij de verkoop wordt een meerwaardeclausule opgenomen. Dit houdt in dat, wanneer binnen 30 jaar na levering de bestemming van (een deel van) het perceel c.q. de kavels wordt gewijzigd van 'agrarisch' naar 'wonen', of er één of meer zelfstandige woningen worden gerealiseerd, een vergoeding van € 100.000,— per wooneenheid verschuldigd is aan de verkoper. De verplichting geldt ook voor eventuele opvolgende eigenaren en wordt als kettingbeding vastgelegd in de notariële akte (zie voor de uitgebreide bepaling de verkoopbrochure).

Aanbieding/status

De informatie die u over het perceel c.q. de kavels ontvangt op basis van deze brochure, tijdens gesprekken en bij onderhandelingen is vrijblijvend. Er is pas overeenstemming bereikt op het moment dat de door de makelaar opgestelde koopovereenkomst door alle partijen is ondertekend.

Indien er een koopovereenkomst tot stand komt, zal er een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom worden gesteld, tenzij partijen anders overeenkomen.

Gunning en aanvaarding verkoper.

VERKOOP BIJ INSCHRIJVING

Deze brochure is door ons zo zorgvuldig mogelijk op basis van bestaande gegevens opgesteld. Aan deze brochure zijn geen rechten te ontleen. Nadere informatie is te verkrijgen via ons kantoor te Eemnes (035-5394470).

**SOEST, WIEKSLATERWEG WESTZIJDE -
DORRESTEINWEG**



Meerwaardeclausule wegens bestemmingswijziging

1. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het verkochte perceel c.q. de verkochte kavels thans een agrarische bestemming hebben.
2. Indien binnen een periode van dertig (30) jaren na de datum van de notariële levering de bestemming van (een deel van) het verkochte wordt gewijzigd in een woonbestemming, dan wel op enige andere wijze feitelijk gebruik wordt gemaakt ten behoeve van één of meer zelfstandige wooneenheden, is koper (of diens rechtsopvolger) aan verkoper, of diens rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel, een meerwaardebetaling verschuldigd van € 100.000,-- (zegge: honderdduizend euro) per gerealiseerde onafhankelijke wooneenheid.
3. Onder “onafhankelijke wooneenheid” wordt verstaan: een gebouw of gedeelte daarvan dat naar aard, indeling en inrichting bestemd en geschikt is voor zelfstandige bewoning, met eigen voorzieningen voor wonen, koken en sanitair.
4. De verplichting tot betaling ontstaat op het moment dat:
 - a. de bestemmingswijziging onherroepelijk van kracht wordt, of
 - b. een omgevingsvergunning voor bouwen of gebruik ten behoeve van wonen wordt verleend afhankelijk van welk moment eerder intreedt.
5. De verschuldigde meerwaarde dient binnen vier (4) weken na het ontstaan van de verplichting te worden voldaan, zonder korting of verrekening.
6. Koper verplicht zich om het in deze clausule bepaalde onvoorwaardelijk en ongewijzigd op te nemen in elke daaropvolgende overdracht, vestiging van zakelijk recht of andere rechtshandeling waardoor het gebruiksrecht van het verkochte geheel of gedeeltelijk overgaat op een derde.
7. Koper verbindt zich jegens verkoper om aan diens rechtsopvolgers mede ten behoeve van de rechtsopvolgers van verkoper te bedingen dat deze verplichting eveneens zal worden opgelegd aan hun opvolgers, zulks op straffe van een direct opeisbare boete van € 50.000,-- (zegge: vijftigduizend euro) per overtreding, onverminderd het recht van verkoper of diens rechtsopvolgers om nakoming te vorderen.
8. Deze verplichtingen worden opgelegd als kettingbeding en hebben tevens het karakter van een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, zodat zij mede overgaan op de rechtsopvolgers van koper onder bijzondere titel.

**SOEST, WIEKSLATERWEG WESTZIJDE -
DORRESTEINWEG**

Inschrijfformulier

Voor de verkoop bij inschrijving van: HET GEHEEL

Perceel agrarische grond gelegen aan Wieksloterweg Westzijde te Soest, kadastraal bekend gemeente Soest, sectie G, nummer 11385, totaal groot 5.58.00 ha.

Ondergetekende:

Naam :

Voornamen :

Geboren op :

Geboorteplaats :

Huwelijkse staat :

Adres :

Postcode :

Plaats:

Telefoon :

Emailadres :

biedt, voor het geheel, groot 5 hectare en 58 are - in volle eigendom:

een bedrag van € k.k.

zegge: euro kosten koper.

Bieding geschiedt wel / niet onder voorbehoud van financiering.

Bieding geschiedt - eventueel - onder de volgende voorwaarden:

1.
2.

Gewenste aanvaarding per :

Getekend te op2025

**SOEST, WIEKSLATERWEG WESTZIJDE -
DORRESTEINWEG**

Inschrijfformulier

Voor de verkoop bij inschrijving van: KAVEL 1

Perceel agrarische grond gelegen aan Wieksloterweg Westzijde te Soest, kadastraal bekend gemeente Soest, sectie G, nummer 11385 gedeeltelijk, groot ca. 2.58.00 hectare, één en ander zoals na kadastrale inmeting zal blijken.

Ondergetekende:

Naam :

Voornamen :

Geboren op :

Geboorteplaats :

Huwelijkse staat :

Adres :

Postcode :

Plaats :

Telefoon :

Emailadres :

biedt, voor kavel 1, groot ca. 2 hectare en 58 are - in volle eigendom:

een bedrag van € k.k.

zegge: euro kosten koper.

Bieding geschiedt wel / niet onder voorbehoud van financiering.

Bieding geschiedt - eventueel - onder de volgende voorwaarden:

1.
2.

Gewenste aanvaarding per :

Getekend te op2025

**SOEST, WIEKSLATERWEG WESTZIJDE -
DORRESTEINWEG**

Inschrijfformulier

Voor de verkoop bij inschrijving van: KAVEL 2

Perceel agrarische grond gelegen nabij Dorresteinweg te Soest, kadastraal bekend gemeente Soest, sectie G, nummer 11385 gedeeltelijk, groot ca. 3 hectare, één en ander zoals na kadastrale inmeting zal blijken.

Ondergetekende:

Naam :

Voornamen :

Geboren op :

Geboorteplaats :

Huwelijkse staat :

Adres :

Postcode :

Plaats:

Telefoon :

Emailadres :

biedt, voor kavel 2, groot ca. 3 hectare - in volle eigendom:

een bedrag van € k.k.

zegge: euro kosten koper.

Bieding geschiedt wel / niet onder voorbehoud van financiering.

Bieding geschiedt - eventueel - onder de volgende voorwaarden:

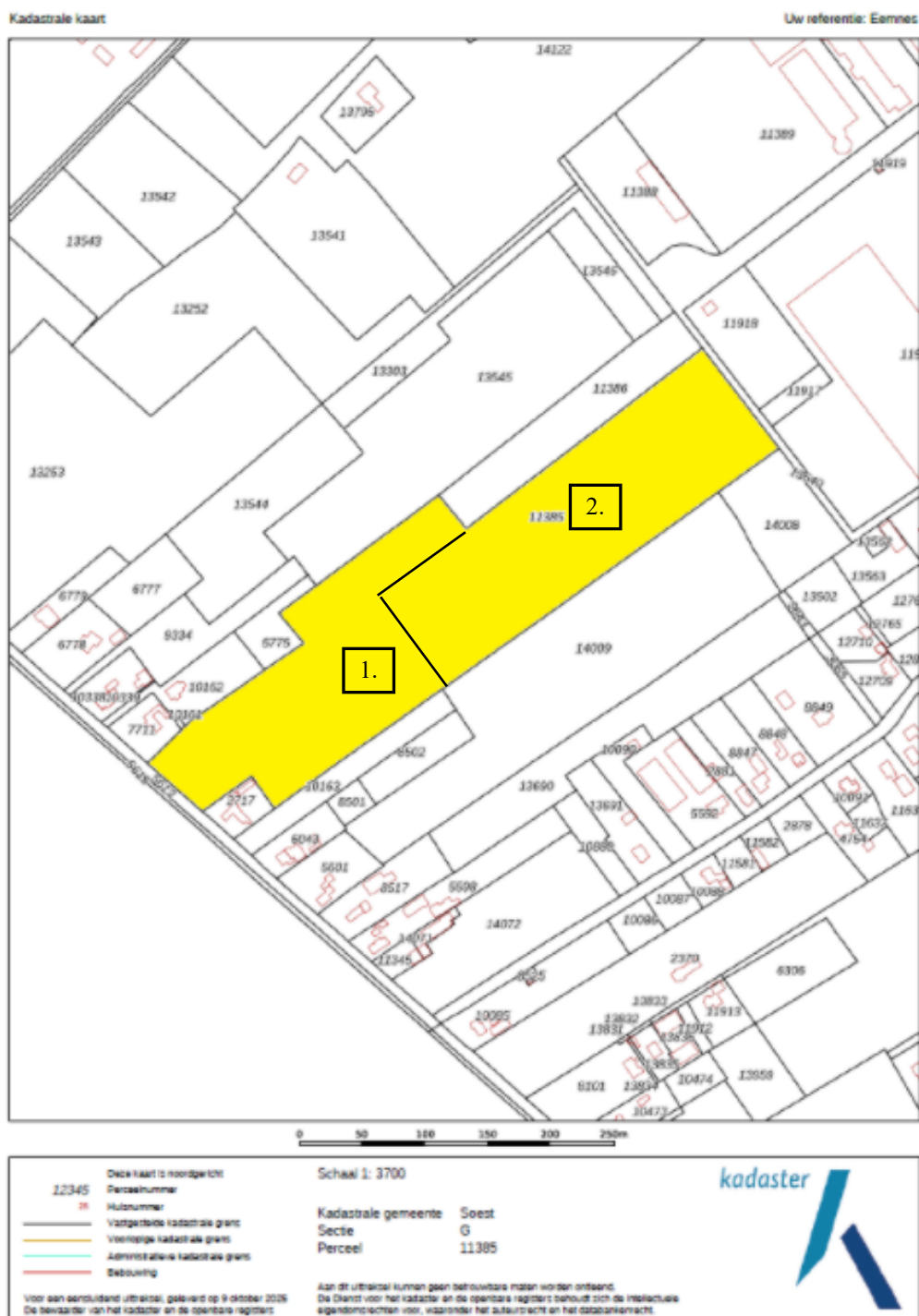
1.
2.

Gewenste aanvaarding per :

Getekend te op2025

**SOEST, WIEKSLATERWEG WESTZIJDE -
DORRESTEINWEG**

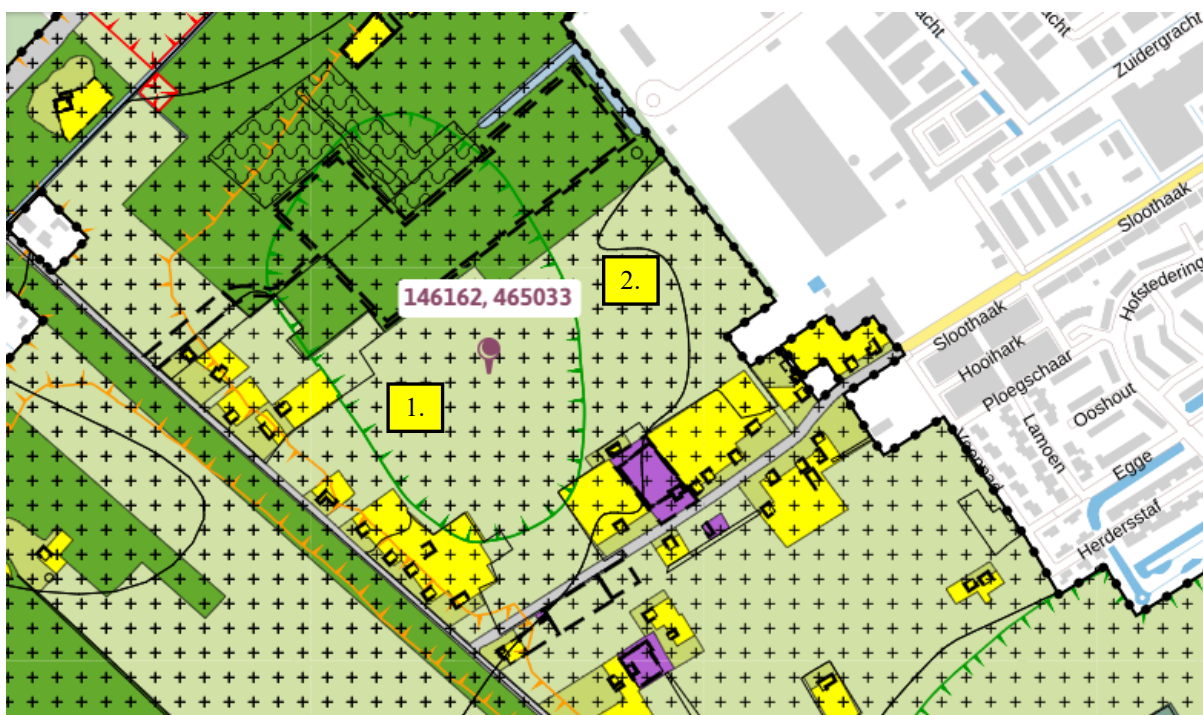
Kadaster



Aan deze tekening zijn geen rechten te ontleenen

SOEST, WIEKSLATERWEG WESTZIJDE - DORRESTEINWEG

Bestemming



Landelijk Gebied

bestemmingsplan - Soest

meer documentkenmerken ▼

onherroepelijk 03-06-2015 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Gebiedsaanduidingen (1)

Bestemmingsvlakken (3)

 [geluidzone - weg](#)

 [Waarde - Archeologie - Lage verwachting](#)

Gebiedsaanduidingen (2)

 [Waarde - Ecologie](#)

 [milieuzone - bodembeschermingsgebied](#)

 [Agrarisch met waarden](#)

 [milieuzone - bodembeschermingsgebied](#)

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van een grondgebonden veehouderijbedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.12 onder b;
- b. behoud en herstel alsmede instandhouding van de voorkomende visueel-ruimtelijke kwaliteit, zoals beschreven in bijlage 1 van de planregels;
- c. behoud en herstel van de voorkomende natuurlijke waarden;

alsmede uitsluitend:

- d. ter plaatse van de functieaanduiding '**intensieve veehouderij**': een intensieve veehouderij, zoals genoemd in artikel 1 lid 1.12 onder c;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding '**parkeerterrein**': een parkeerterrein;
- f. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - biezenveld**': een biezenveld;
- g. ter plaatse van de functieaanduiding '**paardenhouderij**': een productiegerichte paardenhouderij;
- h. ter plaatse van de functieaanduiding '**recreatiewoning**': een recreatiewoning;
- i. ter plaatse van de functieaanduiding '**naschoolse opvang**': kinderdagverblijf en naschoolse opvang;
- j. ter plaatse van de functieaanduiding '**hovenier**': een hoveniersbedrijf;
- k. ter plaatse van de functieaanduiding '**bomenteelt**': een bomenteeltbedrijf;
- l. ter plaatse van de functieaanduiding '**fruitteelt**': een fruitteeltbedrijf;
- m. ter plaatse van de functieaanduiding '**tennisbaan**': een tennisbaan voor particulier gebruik;
- n. ter plaatse van de functieaanduiding '**dagrecreatie**': recreatieve en educatieve activiteiten, zoals volkstuinen, schooltuinen en dierenweiden;
- o. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - bedrijf paardenkamp**': een paardenhouderij - paardenkamp, gericht op het bedrijfsmatig houden en verzorgen van (oude) paarden en pony's;
- p. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - veldschuur**': een veldschuur;
- q. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - paardenstal**': een paardenstal voor het hobbymatig houden van dieren;
- r. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - kaasboerderij**': een kaasboerderij met daaraan verwante culturele, maatschappelijke, educatieve en publieksgerichte activiteiten, die in verband staan met deze functieaanduiding;
- s. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van horeca - theetuin**': een kleinschalige horecagelegenheid;
- t. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van sport - trapveldje**': een trap-/speelveld voor kinderen;
- u. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van natuur - wandelpad**': een wandelpad;
- v. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - buitenopslag caravans**': buitenopslag voor maximaal 35 caravans;
- w. ter plaatse van de functieaanduiding '**volkstuin**': een volkstuin;
- x. ter plaatse van de functieaanduiding '**tuin**': een tuin;
- y. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - gagegat**': een kenniscentrum, dat in verband staat met de Paardenkamp en daaraan verwante culturele, educatieve, maatschappelijke en publieksgerichte activiteiten, waaronder tevens wordt aangemerkt het verkopen van goederen, die in rechtstreeks verband staan met de toelaatbare activiteiten van de '**specifieke vorm van agrarisch - gagegat**' en

dat tevens wordt aangewend voor het bedrijfsmatig houden en verzorgen van (oude) paarden en pony's;

alsmede voor:

- z. ondergeschikte extensieve dagrecreatie en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- aa. kleinschalige natuur- en landschapsontwikkeling;
- bb. voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, bruggen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

3.2 Bouwregels

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

- a. de instandhouding en bescherming van een rijksmonument, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding – rijksmonumenten**';
- b. de instandhouding en bescherming van een gemeentelijk monument, uitsluitend ter plaatse van de bouwaanduiding '**specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monumenten**';
- c. Burgemeester en wethouders kunnen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van een rijksmonument nadere eisen stellen met betrekking tot de afstand, die nieuwe bebouwing ten opzichte van het rijksmonument in acht moet nemen.

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bedrijfsgebouwen, andere bouwwerken, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, en (half)verharding mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. bouwvlakken mogen geheel bebouwd worden, met uitzondering van:
 - 1. bouwvlakken met de functieaanduiding '**intensieve veehouderij**', waar een maximum bebouwingsoppervlak van 3.000 m² geldt;
 - 2. bouwvakken, waar op de verbeelding een maatvoeringsaanduiding '**maximum bebouwingspercentage**' is aangegeven;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - veldschuur**' mag het oppervlak en de hoogte van de bebouwing niet meer bedragen dan de bestaande maatvoeringen;
- d. voor bedrijfsgebouwen gelden maximale goot- en bouwhoogten van respectievelijk 6 meter en 10 meter met uitzondering van het bouwvlak met de functieaanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - gagelgat**', waar met de maatvoeringsaanduiding '**maximale goot- en bouwhoogte**' op de verbeelding de goot- en bouwhoogte nader is aangegeven.

3.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen, inclusief aan- en uitbouwen, gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwvlak mag één bedrijfswoning in het bouwvlak gebouwd worden, tenzij met de functieaanduiding '**bedrijfswoning uitgesloten**' een bedrijfswoning niet is toegestaan en tenzij met de maatvoeringsaanduiding '**maximum aantal wooneenheden**' op de verbeelding anders is aangegeven;
- b. de inhoud per bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- c. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen mogen respectievelijk ten hoogste 5,5 meter en 10 meter bedragen.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

- a. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning;

b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 20% van de oppervlakte van de bijbehorende gronden tot een maximum van 100 m² bedragen;

c. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bijbehorend bouwwerk	goothoogte	bouwhoogte
gebouwen	3 meter	5 meter
overkappingen	3 meter	3 meter

d. van bijbehorende bouwwerken mag geen deel uitsteken buiten de denkbeeldige vlakken, die vanaf een hoogte van 3 meter op de zijdelingse perceelsgrenzen onder een hoek van 52 graden met de horizon omhooglopen.

3.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. faciliteiten ten behoeve van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten, zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak;

b. in afwijking van het gestelde onder a van dit lid, mag ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - paardenbak**' één paardenbak buiten het bouwvlak aanwezig zijn;

c. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan in de tabel is aangegeven:

situering	bouwhoogte
voor de voorgevel van het hoofdgebouw	1 meter
achter de voorgevel van het hoofdgebouw	2 meter
erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak	1,5 meter

3.2.5 Voorwaardelijke verplichting bouwen

Het bouwen ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van agrarisch – voorwaardelijke verplichting 2**' overeenkomstig de bestemming '**Agrarisch met waarde**' is alleen toelaatbaar, indien uit nader onderzoek blijkt dat geen handelingen worden verricht die de dood of ernstige beschadiging ten gevolge kan hebben van de houtopstand die beschermd wordt door de bestemming '**Waarde – Landschap**' als bedoeld in artikel 48 van deze regels.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Overschrijding bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.2.1 onder a ten behoeve van de overschrijding van het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

a. overschrijding van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan is in ieder geval sprake, indien de overschrijding van het bouwvlak vanwege milieuwetgeving of het dierwelzijn is vereist;

b. het bouwvlak mag eenmalig en aan één zijde worden overschreden met niet meer dan 25 meter;

c. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het bouwvlak;

d. omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt;

e. de overschrijding moet passen binnen de in bijlage 1 beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit;

f. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen, dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

3.3.2 Uitbreiding intensieve veehouderij

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.2.1 onder b, teneinde uitbreiding van de bedrijfsgebouwen ten behoeve van een intensieve veehouderij ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - intensieve veehouderij 1**' toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. uitbreiding dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- b. de toegestane bebouwing (3.000 m²) mag met maximaal 30% worden uitgebreid;
- c. van deze uitbreiding mag eenmalig gebruikgemaakt worden;
- d. de uitbreiding dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- e. de uitbreiding mag de in Bijlage 1 beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit niet onevenredig aantasten;
- f. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen dat aan het gestelde onder 'e' en aan de overige bepalingen in dit lid wordt voldaan;
- g. de uitbreiding mag niet leiden tot een significant negatief effect op Natura 2000-gebied(en).

3.3.3 Schuilstallen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a voor de bouw van schuilstallen buiten het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de schuilstallen mogen uitsluitend gebruikt worden voor hobbymatige agrarische activiteiten;
- b. de oppervlakte mag niet meer dan 25 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de schuilstal is gelegen op een afstand van ten hoogste 50 meter van een bouwvlak;
- e. per 3 ha aaneengesloten grond mag slechts één schuilstal worden gebouwd;
- f. de overschrijding dient te passen binnen de in bijlage 1 beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit;
- g. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen, dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

3.3.4 Innovatieve stalsystemen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de maatvoeringen zoals genoemd in 3.2.1 onder d, teneinde een afwijkende dakvorm voor bedrijfsgebouwen te realiseren, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruik gemaakt voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. de afwijkende dakvorm dient te passen binnen de in bijlage 1 beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit;
- c. de overschrijding van de goot- en/of bouwhoogte mag maximaal 2 meter bedragen;
- d. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

3.3.5 Vergroten inhoudsmaat bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder b om een grotere inhoudsmaat van de bedrijfswoning toe te staan, met inachtneming van het volgende:

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van het verhogen van de bouwhoogte van gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - 0. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 1. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 2. het landschap;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de woonsituatie.

3.4.3 Vergroten inhoudsmaat woningen ten behoeve van inwoning

- a. —
- b. —
- c. —
 - 0. —
 - 1. —
 - 2. —
 - 3. —
 - 4. —

3.4.4 Vergroten inhoudsmaat woningen tot 880 m³

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen tot maximaal 880 m³, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de afwijkingsbevoegdheid is niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - arkemheen, veluwerandmeren en veluwe';
- b. vergroting van de woning is uitsluitend mogelijk indien sprake is van de aanleg van natuur- en/of landschapselementen naar rato volgens onderstaande tabel, met dien verstande dat de aanleg van nieuwe natuur en nieuwe landschapselementen zowel afzonderlijk als in combinatie met elkaar mogelijk zijn:

Aanleg nieuwe natuur	Aanleg nieuwe landschapselementen	Extra woninginhoud
5.000 m ²	1.000 m ²	100 m ³
10.000 m ²	2.000 m ²	200 m ³
15.000 m ²	3.000 m ²	300 m ³
20.000 m ²	4.000 m ²	400 m ³

- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - 0. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 1. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
 - 2. het landschap;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de woonsituatie.

3.4.5 Vergroten inhoudsmaat woningen tot 990 m³

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 voor het vergroten van de inhoudsmaat van woningen tot maximaal 990 m³, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van de bedrijfswoning mag vergroot worden tot ten hoogste 800 m³;
- b. de afwijkingsbevoegdheid wordt niet worden toegepast voor woningen opgenomen in bijlage 2 Lijst Monumenten en Cultuurhistorisch waardevolle panden;
- c. de vergroting van de woning dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- d. de vergroting van de woning dient te passen binnen de in bijlage 1 beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit;
- e. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen, dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

3.3.6 Vergroten bedrijfswoning opgenomen in bijlage 2 Lijst Monumenten en Cultuurhistorische panden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder b om een grotere bedrijfswoning toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de bedrijfswoning is opgenomen in bijlage 2 Lijst Monumenten en Cultuurhistorisch waardevolle panden dan wel is een onderdeel van een pand dat is opgenomen op deze lijst;
- b. voor de vergroting mag uitsluitend het aangebouwde deel worden gebruikt;
- c. het hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume: uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het hoofdgebouw - zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting - behouden blijft;
- d. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

3.3.7 Bouwen dienstwoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gesteld in artikel 3.2.2 onder a voor het toestaan van een bedrijfswoning binnen het bouwvlak met de specifieke functieaanduiding '**specifieke vorm van agrarisch – gagelgat**' als bedoeld in artikel 3.1 onder y, met dien verstande dat:

- a. de bedrijfswoning uitsluitend wordt toegestaan indien er sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie/beheer in de zin van artikel 1, lid 27 van het op het perceel gevestigde bedrijf;
- b. de bedrijfswoning alleen kan worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 600 m³;
- d. de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 7 meter respectievelijk 9 meter;
- e. ten aanzien van het gebruik van de bedrijfswoning de bepalingen van dit bestemmingsplan als bedoeld in artikel 1.28 van toepassing zijn;
- f. de aanvrager aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen, dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

3.3.8 Bouwen windturbines

Vernietigd door de uitspraak Raad van State van 3 juni 2015.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. faciliteiten ten behoeve van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten, zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak;
- b. het gebruik van een dienstwoning als zelfstandige burgerwoning door derden, anders dan de hoofdgebruiker van het agrarisch bedrijf, is niet toegestaan;
- c. gebruik ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van agrarisch – voorwaardelijke verplichting 1**' overeenkomstig de bestemming 'Agrarisch met waarden'

is uitsluitend toelaatbaar indien de grond wordt ingericht conform het inrichtingsplan, zoals opgenomen in bijlage 10 van de planregels en aldus in stand wordt gehouden;

d. ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van agrarisch – gagelgat**' is het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca tot en met categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten als bedoeld in bijlage 5;

e. op gronden ter plaatse van de functieaanduiding '**specifieke vorm van agrarisch – gagelgat**' mogen bezoekers niet parkeren, met uitzondering van 5 invalidenparkeerplaatsen binnen het bouwvlak.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Nevenfuncties bij agrarische bedrijven

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 onder a ten behoeve van het gebruiken van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen en terreinen voor niet-agrarische nevenfuncties, waarbij de volgende bepalingen in acht worden genomen:

- a. de niet-agrarische nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- b. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- c. het parkeren behorende bij de niet-agrarische nevenactiviteit dient binnen het bouwvlak plaats te vinden met dien verstande dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm;
- d. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
- e. opslag van stoffen en producten die gevaar of milieuoverlast kunnen opleveren, is in geen geval toegestaan;
- f. buitenopslag is in geen geval toegestaan;
- g. niet-agrarisch gebruik mag door de visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties, het landelijk karakter van de omgeving niet aantasten;
- h. het oprichten van nieuwe bebouwing voor de niet-agrarische nevenactiviteiten is niet toegestaan;
- i. de niet-agrarische nevenfunctie mag de in bijlage 1 van de planregels beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit niet onevenredig aantasten;
- j. bij het inpassen van een niet-agrarische nevenfunctie dient, voor zover relevant, zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
- k. de aanvrager dient door middel van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur in te gaan op het bepaalde onder i en j van dit lid;
- l. per nevenfunctie mag maximaal 300 m² netto vloeroppervlak in bestaande bebouwing in gebruik worden genomen;
- m. bij een combinatie van nevenfuncties mag het gezamenlijk netto vloeroppervlak in bestaande bebouwing eveneens niet meer bedragen dan 300 m²;
- n. voor kleinschalige verblijfsrecreatie gelden de volgende regels:
 1. Kampeermiddelen mogen uitsluitend aanwezig zijn in de periode vanaf 1 maart tot en met 31 oktober;
 2. Het plaatsen van stacaravans is niet toegestaan;
 3. Verblijfsrecreatie is toegestaan tot maximaal 15 standplaatsen.
- o. recreatieappartementen zijn toegestaan tot maximaal 15 slaapplekken;
- p. detailhandel is slechts toegestaan in de vorm van detailhandel in lokaal of regionaal voortgebrachte producten, waarbij het netto verkoopvloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 100 m²;

- q. horeca is slechts toegestaan in de vorm van lichte horeca volgens categorie 1 van de Staat van horeca-activiteiten, zulks met uitzondering van bezorg- en afhaalservice;
- r. het aantal slaapplekken bij bed and breakfast mag niet meer bedragen, dan zoals genoemd onder sub o van dit lid;
- s. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan;
- t. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

3.5.2 Zorgboerderij bij agrarische bedrijven

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1. onder a ten behoeve van het gebruiken van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen als zorgboerderij, met dien verstande dat:

- a. in vergelijking met het agrarisch gebruik mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- b. het parkeren behorende bij de zorgboerderij dient binnen het bouwvlak plaats te vinden met dien verstande dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm;
- c. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
- d. het oprichten van nieuwe bebouwing voor de zorgboerderij is niet toegestaan;
- e. voor de zorgboerderij mag maximaal 300 m² netto vloeroppervlak in bestaande bebouwing in gebruik worden genomen;
- f. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

3.5.3 Gebruik als plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen in dit bestemmingsplan ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning met inachtneming van het volgende:

- a. de afwijking wordt uitsluitend toegepast indien de bedrijfswoning in gebruik komt als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd;
- b. bewoning door derden van een bedrijfswoning wordt niet toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'intensieve veehouderij';
- c. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- d. door toepassing vervalt de mogelijkheid van het realiseren van een bedrijfswoning behorende bij het bedrijf als bedoeld in artikel 3.2.2;
- e. voor het overige blijven de bouwregels en de gebruiksregels die van toepassing zijn op de bedrijfswoning, die volgens een omgevingsvergunning mag worden gebruikt als plattelandswoning ook na het verlenen van de omgevingsvergunning van toepassing;
- f. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen advies aan te tonen, dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde.

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

3.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden als bedoeld in artikel 3.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage (uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage);
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofiëren van sloten of ander oppervlaktewater, aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- c. het beplanten van gronden van houtgewassen, ter plaatse van de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- d. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
- e. de aanleg van verhardingen groter dan 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden);
- f. het aanleggen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. omzetten van grasland naar bouwland;
- h. het telen van ruwvoedergewassen als bedoeld in artikel 1 lid 103.

3.6.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod

Het verbod van 3.6.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. binnen het bouwvlak plaatsvinden.

3.6.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

Onverminderd de op de verbeelding aangegeven functieaanduiding 'parkeerterrein, zijn werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.6.1 slechts toelaatbaar, indien daardoor de in bijlage 1 beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit, alsmede de natuurwaarden, de cultuurhistorische waarden en de landschappelijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen door de aanvrager aan de hand van een door een onafhankelijk deskundige op te stellen advies wordt aangetoond.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Niet-agrarische vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming '**Agrarisch met waarden**' zodanig te wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf – vervolgfuncties toegestaan zijn, met dien verstande dat:

- a. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast, indien het bedrijfsmatig agrarisch gebruik aantoonbaar is beëindigd;
- b. er na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd en bestaande gebouwen niet mogen worden uitgebreid;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt, dat indien bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor een vervolgfunctie, aanspraak gemaakt kan worden op de saneringsregeling, waarbij de huidige bebouwing gesloopt wordt, waarna 50% van het voormalige bebouwingsoppervlak met een maximum van 400 m² teruggebouwd mag worden;
- d. de bestemmingswijziging zich richt op de gronden, waar bebouwing aanwezig is;
- e. bij de bestemmingswijziging een bestemming wordt opgenomen, die op de vervolgfunctie betrekking heeft;
- f. bij de bestemmingswijziging een regeling wordt opgenomen, dat de niet-agrarische nevenfuncties als bedoeld in artikel 3.5.1, die op het moment van ter visie legging van het ontwerp wijzigingsplan reeds aanwezig zijn, mogen worden voortgezet;

- g. er geen sprake mag zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten, die buiten de bebouwing plaatsvinden;
- h. de vervolgfunctie de in bijlage 1 van de planregels beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit niet onevenredig mag aantasten;
- i. er sprake dient te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
- j. de aanvrager dient middels een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur in te gaan op het bepaalde onder h en i van dit lid. Dit advies is een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing als bedoeld onder s;
- k. de publiek- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties niet onevenredig wordt vergroot en dat de bestaande infrastructuur berekend moet zijn op de nieuwe activiteit;
- l. er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- m. het parkeren binnen het bouwvlak moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernorm;
- n. het aantal woningen niet mag toenemen;
- o. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie, die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- p. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie, die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- q. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan;
- r. stapeling van vervolgfuncties niet is toegestaan;
- s. de aanvrager aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing dient aan te tonen, dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.

3.7.2 Wijziging naar Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden' als bedoeld in dit artikel te wijzigen in de bestemming 'Bos - Natuur' als bedoeld in artikel 6 en/of in de bestemming 'Natuur-Soesterveen' als bedoeld in artikel 18, met dien verstande dat:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen nadat contractueel is vastgelegd, dat de gronden worden overgedragen aan een terreinbeherende instantie, dan wel via particulier natuurbeheerschap worden gerealiseerd;
- b. verwerving op vrijwillige basis dient te geschieden;
- c. de bestemmingswijziging milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding en ontwikkelingsmogelijkheden);
- d. de aanvrager dient aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing aan te tonen, dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.

3.7.3 Ruimte voor Ruimteregeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij algehele agrarische bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing met toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling de bestemming '**Agrarisch met waarden**' te wijzigen in de bestemming '**Wonen**' als bedoeld in artikel 34 ten behoeve van de bouw van extra woningen voor de sloop van alle op het bouwvlak aanwezige bedrijfsbebouwing, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het agrarisch gebruik bedrijfsmatig is beëindigd;
- b. voor de sloop of sanering van ten minste 1.000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing mag één extra compensatiewoning worden gebouwd. Bij sloop van 2500 m² tot 4000 m² twee extra woningen. Bij sloop van 4000 m² of meer drie extra woningen;
- c. voor de woning gelden de bouwregels, zoals bij de bestemming '**Wonen**' als bedoeld in artikel 34;
- d. de bouw van de compensatiewoning vindt plaats op het betreffende bouwvlak of aan de rand van de kern;
- e. monumenten en/of cultuurhistorisch waardevolle panden, die zijn vermeld in de lijst Monumenten en Cultuurhistorisch Waardevolle panden volgens bijlage 2 van de planregels, mogen niet worden gesloopt;
- f. de nieuwe woningen mogen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich meebrengen voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- g. de wijziging mag de in bijlage 1 van de planregels beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit niet onevenredig aantasten;
- h. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing;
- i. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur in te gaan op het gestelde onder g en h van dit lid. Dit advies is een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing als bedoeld onder n;
- j. er geen onevenredige beperkingen optreden voor de bestaande bedrijfsvoeringen en de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende, bestaande agrarische bedrijven;
- k. voor het parkeren moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen;
- l. indien niet aan het gestelde onder b van dit lid kan worden voldaan, kan daarvan worden afgeweken, mits aanvrager aantoont dat wordt voorzien in de benodigde ondergrens voor te slopen bebouwing door elders in het plangebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen;
- m. indien niet aan het gestelde onder d van dit lid kan worden voldaan, kan daarvan worden afgeweken, mits aanvrager op grond van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur aantoont, dat een andere locatie in het landelijk gebied aanmerkelijk meer bijdraagt aan verbetering van de visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit als bedoeld in bijlage 1 van de planregels;
- n. de aanvrager aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing dient aan te tonen dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.

3.7.4 Uitbreiding van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het agrarische bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch met waarden' als bedoeld in dit artikel met een wijziging van het bestemmingsplan te vergroten met ten hoogste 0,5 ha, met inachtneming van het volgende:

- a. uitbreiding is alleen toegestaan, indien het een economisch volwaardig agrarisch bedrijf betreft;
- b. de bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding dient door de initiatiefnemer met een schriftelijk advies van een onafhankelijke agrarisch deskundige aangetoond te worden;
- c. de uitbreiding van het agrarische bedrijf dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden);

- d. de uitbreiding dient te passen binnen de in bijlage 1 van de planregels beschreven bestaande visueel-ruimtelijke kwaliteit en gewenste beeldkwaliteit;
- e. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, waarbij binnen of aansluitend aan het bouwvlak een groenstrook met gebiedseigen beplanting aangelegd dient te worden welke voorzien wordt van de bestemming 'Groen' als bedoeld in artikel 11;
- f. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie, landschap en natuur aan te tonen dat aan het gestelde onder d en e wordt voldaan. Dit advies is een onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing als bedoeld onder n;
- g. de oppervlakte van een agrarisch bouwvlak mag in geen geval meer bedragen dan 2 ha;
- h. het parkeren binnen het bouwvlak op eigen terrein moet plaatsvinden, met dien verstande dat moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform de gemeentelijke parkeernormen;
- i. het bestaande aantal woningen niet mag toenemen;
- j. de uitbreiding is ruimtelijk aanvaardbaar, als blijkt dat de functie van het agrarisch bedrijf door de geldende bestemmingsregeling onnodig wordt beperkt dan wel onmogelijk wordt gemaakt;
- k. de uitbreiding bijdraagt aan:
 - 1. verbetering van het dierenwelzijn;
 - 2. vermindering van de milieubelasting;
 - 3. verbetering van de volksgezondheid;
- l. de aanvrager aan de hand van een door een deskundige op te stellen ruimtelijke onderbouwing dient aan te tonen, dat wordt voldaan aan het in dit lid bepaalde en dat de voorgestelde wijziging vanuit het oogpunt van stedenbouw, verkeer, milieu, geluid, cultuurhistorie, archeologie, landschap, natuur, flora en fauna, externe veiligheid en risiconormering geen beletsel vormt. Een inrichtingsplan dient onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing te zijn.

Artikel 42 Waarde - Archeologie - Lage verwachting

42.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - Lage verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie - Lage verwachting' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

42.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

42.2.1 Verbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie - Lage verwachting' mede bestemde gronden is het verboden om zonder een afwijking van het bevoegd gezag te bouwen of te laten bouwen krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen.

42.2.2 Uitzonderingen

Het onder lid 42.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter;
- b. bebouwing op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd;
- c. bebouwing waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad;

- d. bebouwing waarvan de ondergrondse bouwdiepte niet meer bedraagt dan 30 cm en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
- e. 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 met niet meer dan 10.000 m² wordt uitgebreid;
- f. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10.000 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en).

42.3 Afwijken van de bouwregels

42.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in lid 42.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord.

42.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan onder beperkingen afwijken en de volgende regels aan de afwijking verbinden:

- a. de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het (laten) 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.

42.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een afwijking, winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de afwijking archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke regels aan de afwijking moeten worden verbonden.

42.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

42.4.1 Verbod

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

- a. de bodem met meer dan 1 meter op te hogen boven het bestaande maaiveld;
- b. het verwijderen van funderingen op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- c. de aanleg of uitbreiding van oppervlakteverhardingen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 10.000 m² zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- d. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. de aanleg van drainage op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- f. de aanleg van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- g. het planten en/of het vellen/rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting;

- h. andere grondbewerkingen op een diepte van meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld.

42.4.2 Uitzonderingen

Het onder lid 42.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. die het archeologisch onderzoek betreffen;
- d. die een oppervlakte van 10.000 m² of minder beslaan;
- e. die zijn voorzien op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen al is geroerd;
- f. waarvan op voorhand is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad.

42.4.3 Toetsingscriteria

De vergunning wordt verleend, indien de in lid 42.4.1 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.

42.4.4 Voorwaarden

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

- a. de verplichting tot het (laten) treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het (laten) 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.

42.4.5 Advies

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

42.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie - Lage verwachting' 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.

Artikel 47 Waarde - Ecologie

47.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden.

47.2 Bouwregels

In afwijking van het in deze regels bepaalde ten aanzien van het bouwen krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, mogen op en in de gronden als bedoeld in lid 47.1, ten dienste

van en behorende bij de daar bedoelde doeleinden worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot een bouwhoogte van 2 meter.

47.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, ten aanzien van het bouwen en gebruik krachtens de andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in lid 47.1, nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken en gebruiksvormen, ter voorkoming van onevenredige aantasting van de landschaps- en natuurwaarden.

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

47.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Behoudens het bepaalde in sublid 47.4.2, is het verboden om zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de gronden als bedoeld in lid 47.1, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
- f. werken en werkzaamheden, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten, die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben;
- g. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden.

47.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in sublid 47.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
 2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende vergunning.
- c. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwvlakken zijn begrepen;
- d. het aanleggen van kavelpaden en verhardingen ten behoeve van in- of uitritten;
- e. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, voor zover daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- f. werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 47.4.1, bij e, voor zover daarop de Kapverordening van toepassing is;
- g. het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen.

47.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 47.4.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen:

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel;
- b. de mogelijkheden die voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

55.5 Geluidzone - weg

- a. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - weg' mogen in afwijking van Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels', geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd, geluidsgevoelige ruimten worden ingericht of gronden in gebruik worden genomen, waardoor die aangemerkt kunnen worden als een geluidsgevoelig object, tenzij:
 - 1. uit akoestisch onderzoek blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden;
 - 2. de geluidgevoelige ruimten in de woningen of andere geluidsgevoelig objecten zodanig worden vernieuwd, veranderd of vergroot dat:
 - daarbij de afstand tot de weg niet wordt verkleind of;
 - de geluidbelasting vanwege treinverkeer op de gevels van de woning of de geluidgevoelige ruimte niet hoger zal zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of;
- b. het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 55.5 sub a ten behoeve van de bouw of uitbreiding van een woning of ander geluidgevoelig object, met dien verstande, dat de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige objecten vanwege het wegverkeerslawaaï niet hoger zal zijn dan de verkregen of daarbij te verkrijgen hogere grenswaarde;
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen teneinde nieuwe woningen of andere geluidgevoelige gebouwen mogelijk te maken binnen de geluidzone - weg, met inachtneming van het volgende:
 - 1. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
 - 2. de nieuwe situering dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
 - 3. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag niet hoger zijn dan een vastgestelde hogere grenswaarde.

**SOEST, WIEKSLATERWEG WESTZIJDE -
DORRESTEINWEG**

Voorwaarden

Informatieplicht

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

Toelichtingsclausule NEN2580

De gebruiksooppervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

Financiering/hypotheek

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij een financieel specialist. Een financieel specialist beschikt over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Van der Waaij Makelaars en Rentmeesters kan u in contact brengen met een specialist die u op objectieve en betrouwbare wijze adviseert. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

Na de bezichtiging

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

Onderhandelen

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt." Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Waarborgsom of bankgarantie

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.