

TE KOOP

Nieuw Beusink

Boutique Hotel



Winterswijk

Nieuw Beusinkweg 20 - 7103 DJ



(088) 4600 640 - info@awhm.nl - www.awhm.nl



"Sfeervol genieten in de Achterhoek"

INLEIDING

Boutique Hotel Nieuw Beusink is een sfeervol en goedlopend hotel, gelegen aan de rand van Winterswijk, in de schilderachtige omgeving van de Achterhoek. Dit charmante hotel, dat door de huidige eigenaren met veel zorg en passie is omgevormd tot een sfeervolle accommodatie, biedt een unieke kans voor nieuwe eigenaren. Zowel de roerende als de onroerende zaken worden te koop aangeboden.





KENMERKEN

Naam	Boutique Hotel Nieuw Beusink
Adres	Nieuw Beusinkweg 20, 7103 DJ Winterswijk
Internetsite	https://nieuwbeusink.nl/
Aard activiteiten	Hotel, restaurant
Oppervlakte	401 m ²
Terras	Het geheel beschikt over een terras.
Bouwjaar	1910
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Energieklasse	Het object beschikt over labelklasse B.
Parkeergelegenheid	Op eigen terrein zijn 20 parkeerplaatsen aanwezig.

Capaciteit

Hotel	11 kamers
Restaurant	40 zitplaatsen
Terras	40 zitplaatsen

Kadastrale gegevens

Kadastrale aanduiding: Winterswijk, sectie I 14614

Omschrijving: Wonen, erf - tuin

Grootte (totaal): 5.964 m²

Opmerkingen: eigendom belast met zakelijk recht en opstalrecht nutsvoorzieningen

BEDRIJFSCONCEPT

Boutique Hotel Nieuw Beusink is een sfeervol en kleinschalig hotel aan de rand van Winterswijk, met 11 karakteristieke kamers, een honestybar en een royale tuin met terras. Gevestigd in een voormalige boerderij uit 1910, biedt het hotel rust, comfort en landelijke charme. Het is een geliefde uitvalsbasis voor natuurliefhebbers, fietsers en wandelaars in de Achterhoek.



De hotelkamers hebben ieder een eigen stijl en comfort, waaronder ruime superior- en deluxe kamers met eigen terras en luxe voorzieningen. Alle kamers zijn voorzien van airconditioning, wifi en een eigen badkamer. Het hotel heeft geen eigen restaurant, maar gasten kunnen genieten van de honestybar en nabijgelegen eetgelegenheden in Winterswijk. Ontbijt is optioneel bij te boeken. De exploitatie van een restaurant behoort echter wel tot de mogelijkheden.

Het hotel ligt in een rustige, groene omgeving met een prachtig aangelegde tuin, groot terras en sfeervolle zitplekken, perfect om te ontspannen. Ook biedt het een ideale uitvalsbasis voor natuur- en cultuurliefhebbers dankzij de vele wandel- en fietsroutes, het bruisende centrum van Winterswijk en de nabijheid van de grens met Duitsland. Voor een nieuwe ondernemer biedt dit boutique hotel een kleinschalig, gemoedelijk concept met groeipotentie en een aantrekkelijke ligging.



FOTO'S

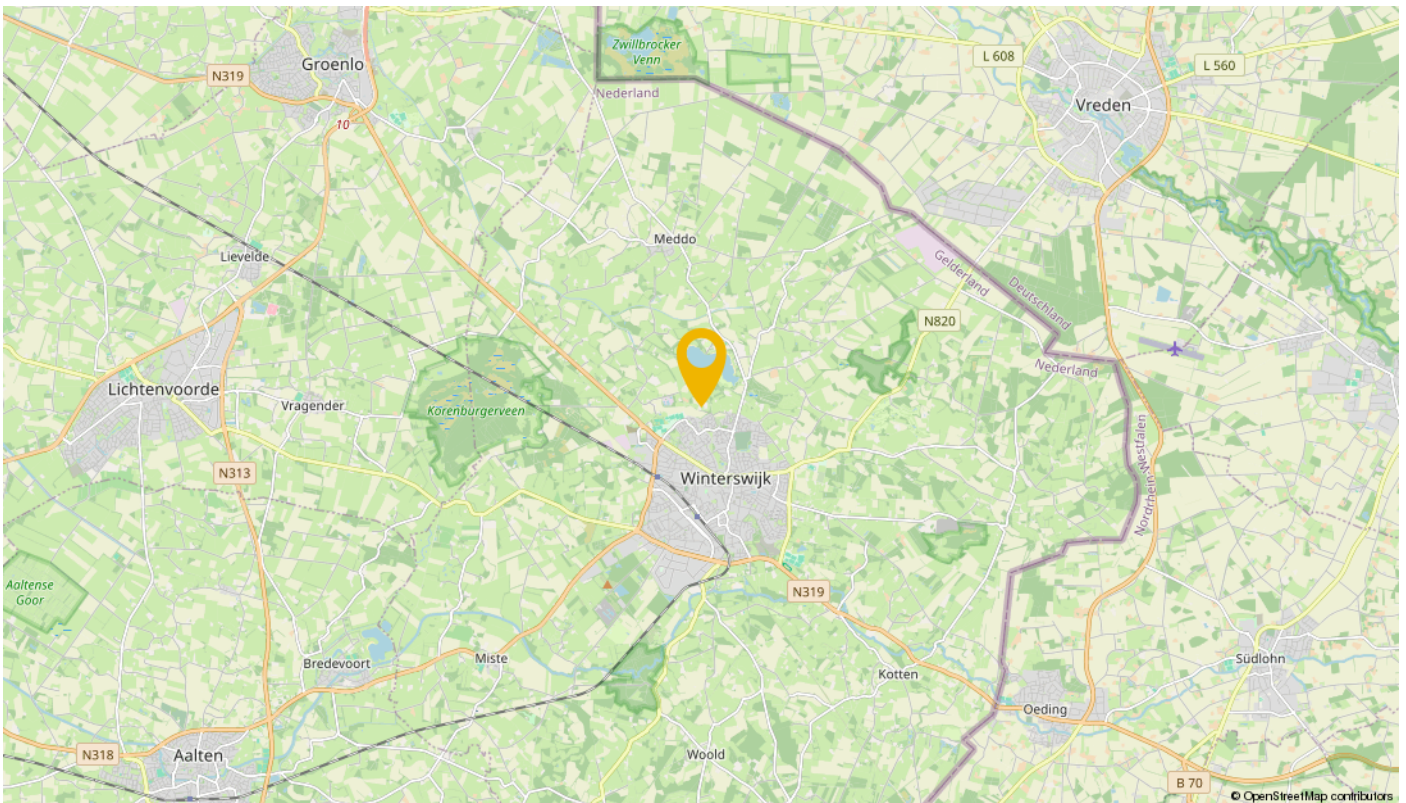


LIGGING

Boutique Hotel Nieuw Beusink is gelegen aan de rand van Winterswijk, in een rustige, landelijke omgeving in de Achterhoek, vlakbij de Duitse grens. Het hotel bevindt zich aan een onverharde weg, maar is desondanks eenvoudig te bereiken. Winterswijk is bereikbaar via onder andere de provinciale wegen N312, B319 en N820. Ook beschikt Winterswijk over twee treinstations, waardoor het hotel ook per openbaar vervoer toegankelijk is.

In de directe omgeving bevinden zich diverse recreatiewoningen, natuurgebieden en het recreatiegebied 't Hilgelo met een strand en horecavoorzieningen. Het centrum van Winterswijk ligt op korte afstand en biedt een compleet voorzieningenniveau met winkels, restaurants, cultuur en sportfaciliteiten.

De regio is zeer aantrekkelijk voor toeristen dankzij het afwisselende landschap van bossen, weilanden en coulisselandschappen, en is ideaal voor wandelen en fietsen. Winterswijk staat bekend om zijn cultuurhistorie, het gezellige dorpscentrum, het bloemencorso en de nabijheid van Duitsland. Dankzij deze mix van rust, natuur en levendigheid is Boutique Hotel Nieuw Beusink een gewilde uitvalsbasis voor zowel binnen- als buitenlandse gasten.



FOTO'S



FOTO'S



BEDRIJFSPAND

Het object kent een lange historie en werd in 1910 herbouwd na een brand. Tot in de jaren '70 van de vorige eeuw functioneerde het pand als boerderij. Daarna werd het in gebruik genomen als horecabedrijf. In 2008 is het object aangekocht door de huidige eigenaren, die het met oog voor detail en behoud van authentieke elementen hebben verbouwd. In 2009 startte hier een bed & breakfast met restaurantfunctie. Tijdens de coronapandemie is het restaurant gesloten vanwege de beperkingen en veranderde vraag. Sindsdien is ervoor gekozen het hotel zonder actieve horeca-exploitatie voort te zetten, al biedt het pand nog steeds voldoende ruimte en potentie om de restaurantfunctie nieuw leven in te blazen.

Het hotel beschikt momenteel over 11 comfortabele kamers. Zes kamers bevinden zich op de begane grond, vijf op de verdieping. Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een tuinhuis, dat als multifunctionele ruimte wordt gebruikt.



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



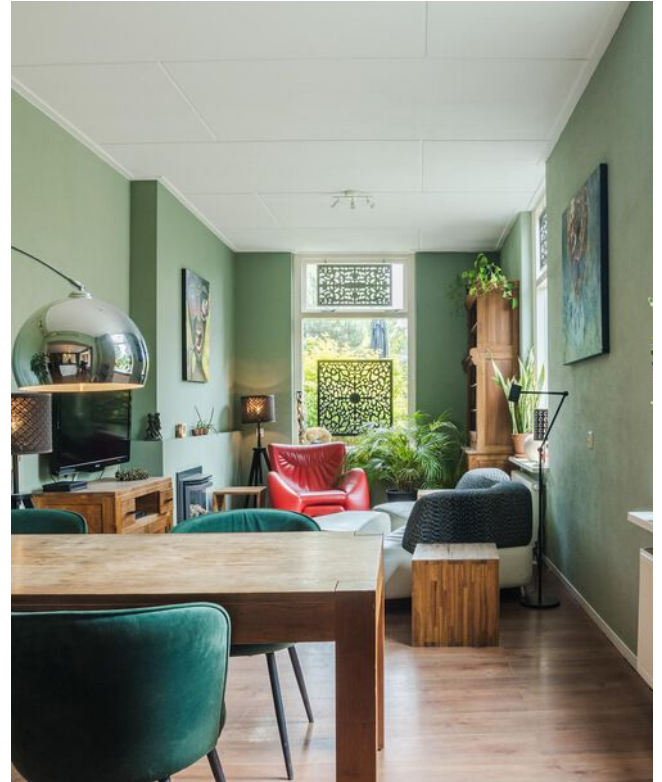
TECHNISCHE INSTALLATIES

Er zijn twee gasgestookte cv-ketels (2024), waarvan één in combinatie met een boiler voor de warmwatervoorziening. De verwarming vindt plaats via radiatoren. De hotelkamers zijn uitgerust met airconditioning. Er is een elektrische installatie met voldoende groepen, aardlekschakelaars, krachtstroomaansluiting, mechanische ventilatie en een brandmeldinstallatie (aangesloten meldkamer). Het pand is aangesloten op het openbaar riool, beschikt over een waterontharder en er is een (oude, metalen) vetvangput aanwezig.



BEDRIJFSWONING

De riante bedrijfswoning bevindt zich in het hoofdgebouw en beschikt over een zelfstandige entree. Op de begane grond bevindt zich een ruime woonkamer met open keuken. Op de verdieping bevinden zich vijf slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet. Daarnaast is er een zolderverdieping aanwezig. De woning beschikt over een eigen, afgescheiden tuin, waardoor er voldoende privacy is ten opzichte van de hotelactiviteiten.



FOTO'S



JURIDISCHE ASPECTEN

Terrasvergunning:

Niet van toepassing.

Gebruiksvergunning/gebruiksmelding:

Er is, volgens opgave van de opdrachtgever, een gebruiksvergunning verleend.

Melding Activiteitenbesluit:

De inrichting valt onder de werking van het activiteitenbesluit, voorheen bekend als de AMVB Horeca, Sport en Recreatie. De vereiste melding is volgens opgave van de opdrachtgever ingediend op 15 maart 2023.

Alcoholwet:

Er is een exploitatievergunning afgegeven. Volgens opgave van de opdrachtgever voldoet het bedrijf aan de gestelde inrichtingseisen conform de Alcoholwet.

Rechtsvorm:

Het bedrijf wordt gevoerd als een vof. Bij overname zullen de bestaande handelsschulden en –vorderingen voor rekening en risico van de huidige eigenaar blijven (een zogeheten activa/passiva transactie).

Asbest:

In met name oudere objecten kan sprake zijn van asbesthoudende materialen, die lang niet altijd kunnen worden opgemerkt. In het object is volgens opgave van de opdrachtgever asbest aanwezig. Op verzoek is het volledige asbestrapport uit 2008 beschikbaar ter inzage.

Vorraden:

De op de overname datum aanwezige voorraden dienen te worden overgenomen tegen de op dat moment geldende inkoopprijzen.

Brouwerijverplichtingen:

Op het bedrijf rust geen brouwerijverplichting.

Energielabel:

Het object beschikt over energielabel B. Het label is geldig tot 22 augustus 2029.

Personeel:

Er is geen personeel in dienst dat conform de wet (Artikel 7:662 BW e.v.) dient te worden overgenomen.

Financiële informatie:

Na een bezichtiging kunt u, indien opdrachtgever instemt, inzage krijgen in de omzetten en kosten van de afgelopen boekjaren.

Bestemmingsplan:

Binnen het vigerend bestemmingsplan "Verblijfsrecreatieterreinen" is de huidige exploitatie toegestaan. Tevens is het Omgevingsplan Winterswijk van toepassing.

VRAAGPRIJS

Onroerende zaak	€ 1.395.000,= k.k.
Onderneming	€ 100.000,=
Totaal	€ 1.495.000,= k.k.

Zowel de roerende zaken als de onderneming worden te koop aangeboden. De onderneming bestaat uit de bedrijfsinrichting en -inventaris, handelsnaam, goodwill en website.



OVER DEZE PRESENTATIE

- 1) Deze presentatie is vrijblijvend, informatief bedoeld en geldt niet als aanbod.
- 2) Deze presentatie is door ons met zorg samengesteld. Omdat wij afhankelijk zijn van gegevens die ons door derden zijn aangeleverd, kunnen wij niet instaan voor de juistheid hiervan. Aan eventuele onvolkomenheden kunnen geen aanspraken worden ontleend en hiervoor aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.
- 3) Als u nadere informatie wenst over het bedrijf kunt u contact opnemen met ons kantoor. Uw contactpersoon voor dit bedrijf, Koert van de Weerd, beschikt over meer gegevens dan in deze presentatie vermeld staan.
- 4) Wij adviseren u, alle voor u van belang zijnde gegevens te controleren. Voor zover mogelijk zijn wij graag bereid u hierbij te helpen. Indien u contact opneemt met overheidsinstanties, banken, brouwerijen en dergelijke, wilt u dan in verband met de discretie van de huidige ondernemer(s), eerst met ons contact opnemen. Mogelijk hebben wij de gegevens al in ons dossier.
- 5) Wij verzoeken u de aan u verstrekte informatie zo discreet mogelijk te behandelen, niet te vermenigvuldigen (kopiëren, scannen o.i.d.) of aan derden ter hand te stellen. Bent u niet geïnteresseerd, vernietig dan de presentatie of retourneer hem.
- 6) Wij verzoeken u dringend niet rechtstreeks contact op te nemen met de ondernemers, zijn personeel, zijn accountant, zijn leveranciers of andere personen die een relatie met het bedrijf hebben. Men is veelal niet op de hoogte van de verkoop. Alle benodigde relevante informatie is via ons kantoor te verkrijgen. Stel een vragenlijst op en verstuur die per email naar de contactpersoon.
- 7) Bezichtigingen van het bedrijf vinden alleen plaats na afspraak en in aanwezigheid van de vermelde makelaar of een door hem aan te wijzen plaatsvervanger. Indien u uw nieuwsgierigheid niet kan onderdrukken kunt u het bedrijf ALS GAST een bezoek brengen tijdens openingstijden. Gedraag u dan a.u.b. als gast en laat niets merken aan medewerkers en de ondernemer(s), geef opmerkingen/vragen na uw bezoek aan ons kantoor door.
- 8) Slechts bij hoge uitzondering wordt door ons een optie of voorkeursrecht verleend op een door ons aangeboden object. Een verstrekte optie of voorkeursrecht wordt door ons schriftelijk bevestigd onder vermelding van de voorwaarden waaronder deze is verstrekt. Alleen schriftelijke biedingen met daarin alle voor u van belang zijnde voorwaarden, worden door ons geaccepteerd.
- 9) Indien er (mondeling) een koop en verkoop wordt overeengekomen, wordt dat door middel van een door AWHoreca Makelaars opgestelde koopovereenkomst vastgelegd. Het concept daarvan kunt u, indien gewenst, tevoren in kopie ontvangen. De koper dient binnen circa twee à drie weken na tekenen van de overeenkomst een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom, gebruikelijk ter grootte van 10% over de koopsom, wordt gestort bij:
 - I. De notaris, ingeval er ook sprake van een onroerende zaak transactie is;
 - II. Stichting Derdengelden AWHoreca Makelaars, in geval er sprake is van verkoop van een bedrijfsexploitatie in een gehuurd pand of in alle andere gevallen.
- 10) Alleen als de koper een bod onder uitdrukkelijk voorbehoud(en) heeft gedaan (en als dit schriftelijk is vastgelegd), kan in de overeenkomst een ontbindende voorwaarde worden opgenomen bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een financiering.
- 11) Wij kunnen u doorverwijzen naar een onafhankelijke deskundige, die financieringsaanvragen voor horecabedrijven begeleidt. Wilt u doorverwezen worden, stuurt u dan een verzoek per email naar info@awhm.nl of kijk op de site www.awhm.nl
- 12) AWHoreca Makelaars is onderdeel van de AWHoreca Adviesgroep, een fullservice horeca adviesorganisatie, bestaande uit makelaars, taxateurs en bedrijfsadviseurs. Bij vragen/advies over deze zaken kunt u bij de contactpersoon terecht of kijk op www.awhm.nl. Wij kunnen u bijstaan bij alle onderdelen die u tegenkomt bij de start en/of exploitatie van uw horecaonderneming!

BIJLAGE: PLATTEGROND BEGANE GROND



De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 430 m².

Betekenis B.V. meet de oppervlakte (van de kelder- of gelijkvloersvloer) aan de hand van de metingen op de plattegrond. Deze plattegronden zijn niet van toepassing op de metingen op de plattegrond. De plattegronden zijn niet van toepassing op de metingen op de plattegrond. De plattegronden zijn niet van toepassing op de metingen op de plattegrond. De plattegronden zijn niet van toepassing op de metingen op de plattegrond.

BIJLAGE: PLATTEGROND 1e VERDIEPING - DEEL 1



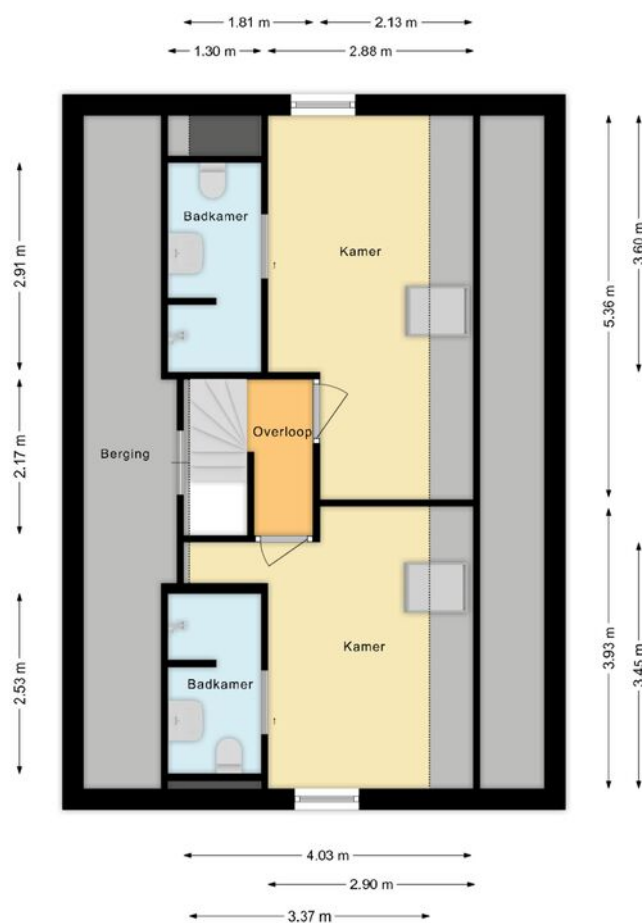
De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 169 m2 gelegen boven 1,50m.

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden.

Dit is geen vloeroppervlakte conform de NEN2580.

Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)

BIJLAGE: PLATTEGROND 1e VERDIEPING - DEEL 2

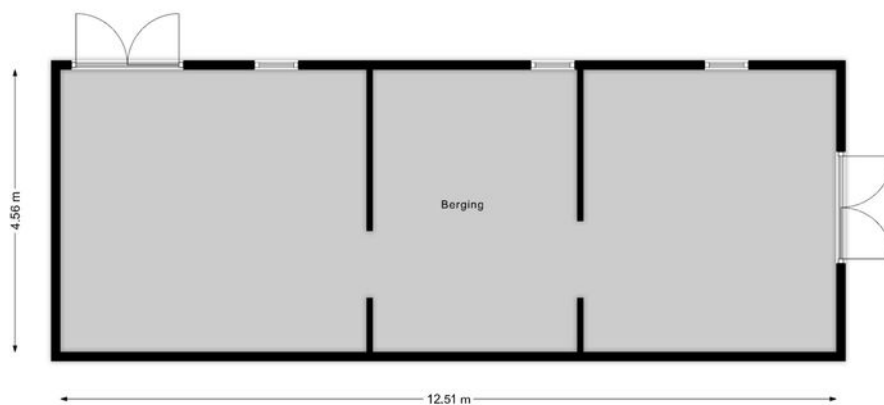


De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 33 m2 gelegen boven 1,50m.

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden. Dit is geen vloeroppervlakte conform de NEN2580.)

Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)

BIJLAGE: PLATTEGROND BERGING 1

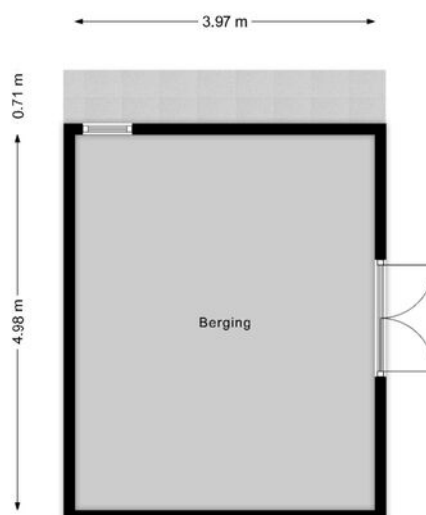


De oppervlakte van deze berging bedraagt 57 m².

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden. Dit is geen vloeroppervlakte conform de NEN2580.)

Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)

BIJLAGE: PLATTEGROND BERGING 2



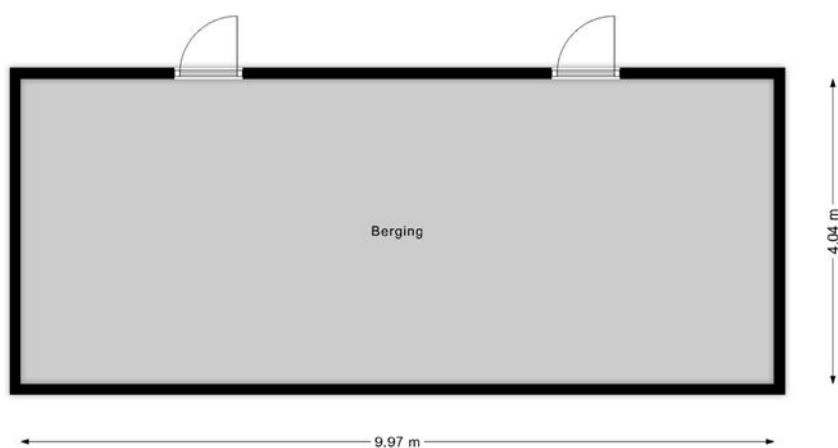
De oppervlakte van deze berging bedraagt 20 m2.

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden.

Dit is geen vloeroppervlakte conform de NEN2580.

Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden.
Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)

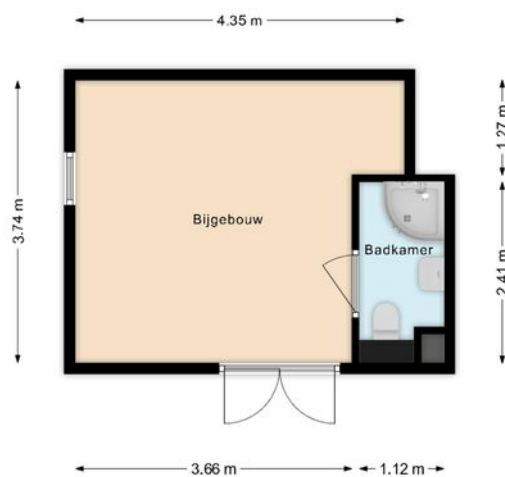
BIJLAGE: PLATTEGROND BERGING 3



De oppervlakte van deze berging bedraagt 40 m².

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden.
Dit is geen vloeroppervlakte conform de NEN2580.
Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden.
Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)

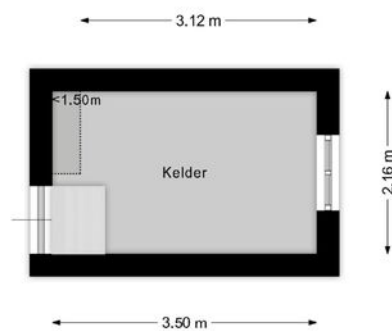
BIJLAGE: PLATTEGROND BIJGEBOUW



De oppervlakte van dit bijgebouw bedraagt 17,5 m².

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden.
Dit is geen vloeroppervlakte conform de NEN2580.
Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden.
Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)

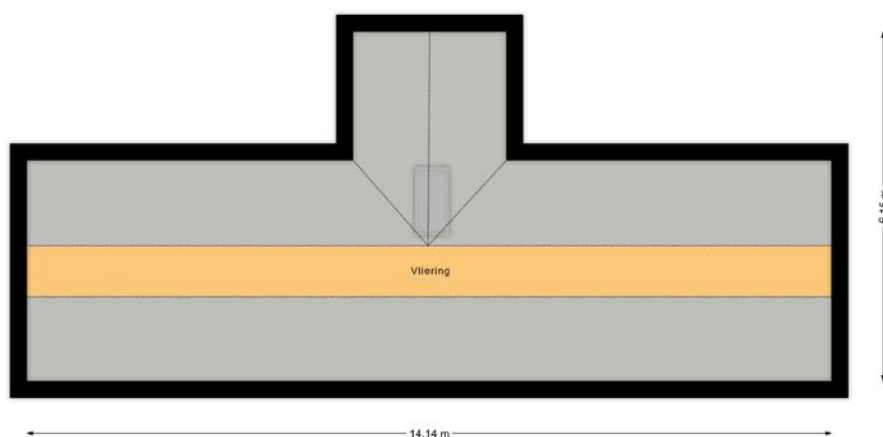
BIJLAGE: PLATTEGROND KELDER



De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 7 m² gelegen boven 1,50m.

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden.
Dit is geen vloeroppervlakte conform de NEN2580.
Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden.
Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)

BIJLAGE: PLATTEGROND VLIERING



De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 13 m² gelegen boven 1,50m.

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden.

Dit is geen vloeroppervlakte conform de NEN2580.

Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden.
Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)

BIJLAGE: KADASTRALE KAART



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN

27-09-2024, 16:05

246266, 445016 - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket

VERBLIJFSRECREATIETERREINEN

Bestemmingsplan Winterswijk

meer kenmerken ▼

vastgesteld 28-03-2013 - geheel onherroepelijk in werking



Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2) ^



Waarde - Archeologische verwachting 1 >



Recreatie - Nieuw Beusink >

Bouwvlakken (1) ^



bouwvlak

Functieaanduidingen (1) ^



bed & breakfast

Gebiedsaanduidingen (1) ^



other: waardevol landschap

BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN

27-09-2024, 16:07

Regels op de kaart - Omgevingsloket

artikel 25 Waarde - Archeologische verwachting 1



✓ 25.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

✓ 25.2 bouwregels

✓ 25.2.1 Algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk groter dan 50 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heilwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 3. de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

✓ 25.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 25.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 25.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

✓ 25.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 25.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 50 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, tenzij er sprake is van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, tenzij er sprake is van nieuwe kelders.

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-0294-BP1104BGRECREATIE-VA01-2/regels?regelsandere=regels&b...> 1/3

BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN

27-09-2024, 16:07

Regels op de kaart - Omgevingsloket

✓ 25.3 nadere eisen

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

✓ 25.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

✓ 25.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 25.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden over een oppervlakte van meer dan 50 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

✓ 25.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 25.4.1 bedoelde verbod geldt niet:

- a. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld of een kleinere oppervlakte beslaan dan 50 m²;
- b. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, beplantingen en bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het plan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- f. in geval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist, dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;
- g. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

✓ 25.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 25.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-0294-BP1104BGRECREATIE-VA01-2/regels?regelsandere=regels&b...> 2/3

BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN

27-09-2024, 16:07

Regels op de kaart - Omgevingsloket

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

✓ 25.4.4 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

- a. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 25.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

✓ 25.5 wijzigingsbevoegdheid

✓ 25.5.1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 1, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

✓ 25.5.2

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk omzetten van de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 1 in de bestemming Waarde - Archeologie, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-0294-BP1104BGRECREATIE-VA01-2/regels?regelsandere=regels&b...> 3/3

BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN

27-09-2024, 16:09

Regels op de kaart - Omgevingsloket

artikel 26 Waarde - Archeologische verwachting 2



✓ 26.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

✓ 26.2 bouwregels

✓ 26.2.1 Algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heilwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 3. de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

✓ 26.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 26.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

✓ 26.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 26.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, tenzij er sprake is van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, tenzij er sprake is van nieuwe kelders.

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-0294-BP1104BGRECREATIE-VA01-2/regels?regelsandere=regels&b...> 1/3

BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN

27-09-2024, 16:09

Regels op de kaart - Omgevingsloket

✓ 26.3 nadere eisen

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

✓ 26.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

✓ 26.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 26.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden over een oppervlakte van meer dan 100 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heilwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

✓ 26.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 26.4.1 bedoelde verbod geldt niet:

- a. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,4 m onder het bestaande maaiveld of een kleinere oppervlakte bestaan dan 100 m²;
- b. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, beplantingen en bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het plan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- f. in geval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist, dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;
- g. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

✓ 26.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 26.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-0294-BP1104BGRECREATIE-VA01-2/regels?regelsandere=regels&b...> 2/3

BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN

27-09-2024, 16:09

Regels op de kaart - Omgevingsloket

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

✓ 26.4.4 Voorwaarden aan vergunning

- a. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 26.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

✓ 26.5 wijzigingsbevoegdheid

✓ 26.5.1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 2, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

✓ 26.5.2

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk omzetten van de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 2 in de bestemming Waarde - Archeologie, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-0294-BP1104BGRECREATIE-VA01-2/regels?regelsandere=regels&b...> 3/3

BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN

27-09-2024, 16:10

Regels op de kaart - Omgevingsloket

artikel 28 Waarde - Archeologische verwachting 4



✓ 28.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

✓ 28.2 bouwregels

✓ 28.2.1 Algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen ten behoeve van het oprichten van een bouwwerk groter dan 2.500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heilwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 3. de verplichting de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

✓ 28.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 28.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

✓ 28.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 28.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, tenzij er sprake is van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, tenzij er sprake is van nieuwe kelders.

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-0294-BP1104BGRECREATIE-VA01-2/regels?regelsandere=regels&b...> 1/3

BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN

27-09-2024, 16:10

Regels op de kaart - Omgevingsloket

✓ 28.3 nadere eisen

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

✓ 28.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

✓ 28.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 28.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden over een oppervlakte van meer dan 2.500 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heilwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

✓ 28.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 28.4.1 bedoelde verbod geldt niet:

- a. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld of een kleinere oppervlakte bestaan dan 2.500 m²;
- b. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, beplantingen en bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het plan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- f. in geval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist, dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;
- g. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

✓ 28.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 28.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-0294-BP1104BGRECREATIE-VA01-2/regels?regelsandere=regels&b...> 2/3

BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN

27-09-2024, 16:10

Regels op de kaart - Omgevingsloket

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

✓ 28.4.4 Voorwaarden aan omgevingsvergunning

- a. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

✓ 28.5 wijzigingsbevoegdheid

✓ 28.5.1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 4, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

✓ 28.5.2

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk omzetten van de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 4 in de bestemming Waarde - Archeologie, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-0294-BP1104BGRECREATIE-VA01-2/regels?regelsandere=regels&b...> 3/3

BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN

27-09-2024, 16:07

Regels op de kaart - Omgevingsloket

artikel 16 Recreatie - Nieuw Beusink



✓ 16.1 bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie - Nieuw Beusink aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie in de vorm van vrijstaande recreatiewoningen, met dien verstande dat binnen de gehele bestemming maximaal 43 recreatiewoningen zijn toegestaan;
 - b. dagrecreatie;
 - c. bedrijfsmatige exploitatie van recreatieve nachtverblijven en horeca ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' met maximaal één bedrijfswoning;
 - d. het bestaande aantal bedrijfswoningen, daaronder begrepen praktijk- en kantoorruimten voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 50 m² van de vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen ten behoeve van deze activiteit in gebruik mag zijn en dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

✓ 16.2 bouwregels

✓ 16.2.1

Gebouw ten plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' voldoet aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. goothoogte maximaal 5 m;
- c. bouwhoogte maximaal 10 m;
- d. de maximale hoeveelheid bebouwing mag niet meer bedragen dan de bestaande hoeveelheid bebouwing, met dien verstande dat 60 m² als extra aan- en bijgebouwen mag worden gerealiseerd.

✓ 16.2.2

Gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. goothoogte maximaal 3 m;
- b. bouwhoogte maximaal 4,5 m;
- c. bebouwd oppervlakte maximaal 500 m².

✓ 16.2.3

Recreatiewoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. oppervlakte maximaal 66 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de recreatiewoning en het bijbehorende bijgebouw niet meer dan 75 m² mag bedragen;
- b. inhoud maximaal 300 m³;
- c. goothoogte maximaal 4 m;
- d. bouwhoogte maximaal 6,5 m;
- e. onderkeldering is uitsluitend toegestaan onder bovengrondse gebouwen.

✓ 16.2.4

Bijgebouwen, inclusief overkappingen, bij de recreatiewoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. maximaal één vrijstaand bijgebouw per recreatiewoning;

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-0294-BP1104BGRECREATIE-VA01-2/regels?regelsandere=regels&b...> 1/2

BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN

27-09-2024, 16:07

Regels op de kaart - Omgevingsloket

- b. bouwhoogte maximaal 3 m;
- c. oppervlakte maximaal 15 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de recreatiewoning en het bijbehorende bijgebouw niet meer dan 75 m² mag bedragen;;
- d. onderkeldering is uitsluitend toegestaan onder bovengrondse gebouwen.

✓ 16.2.5

Bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. goothoogte maximaal 3,5 m;
- c. bouwhoogte maximaal 9 m;
- d. inhoud maximaal 750 m³.

✓ 16.2.6

Bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 150 m²;
- b. goothoogte maximaal 3 m;
- c. bouwhoogte maximaal 6 m.

✓ 16.2.7

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen 2 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 6 m.

✓ 16.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16.2.3 onder a en b ten behoeve van vergroting van de oppervlakte en inhoud van de recreatiewoning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte maximaal 125 m² mag bedragen;
- b. aantoonbaar markttechnische behoefte bestaat voor de vergroting; en
- c. per bouwperceel de verhouding 1 : 4 wordt aangehouden.

✓ 16.4 afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 16.1 onder a ten behoeve van het toestaan van een extra recreatiewoning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de recreatiewoning vanuit stedenbouwkundig oogpunt bijdraagt aan de kwaliteit van het recreatieterrein;
- b. per bouwperceel de verhouding 1 : 4 wordt aangehouden.

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-0294-BP1104BGRECREATIE-VA01-2/regels?regelsandere=regels&b...> 2/2

BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN

27-09-2024, 16:08

Regels op de kaart - Omgevingsloket

artikel 32 Algemene aanduidingsregels

✓ 32.5 waardevol landschap



✓ 32.5.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van het waardevol landschap.

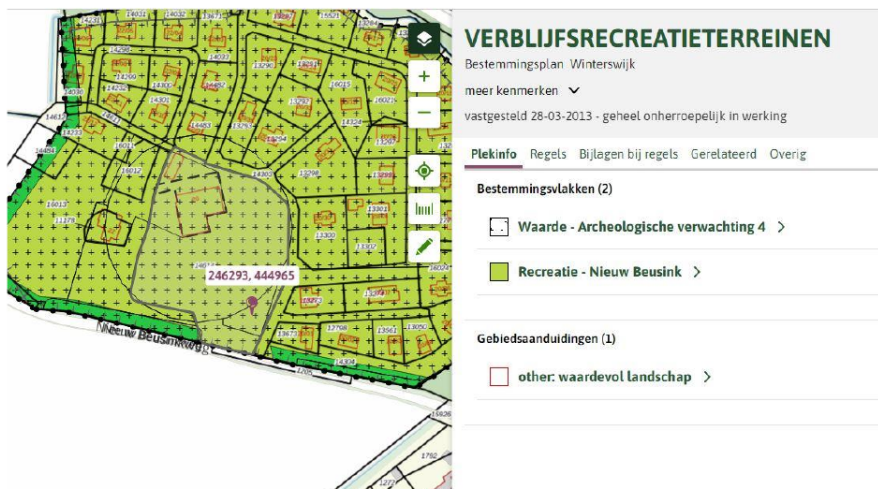
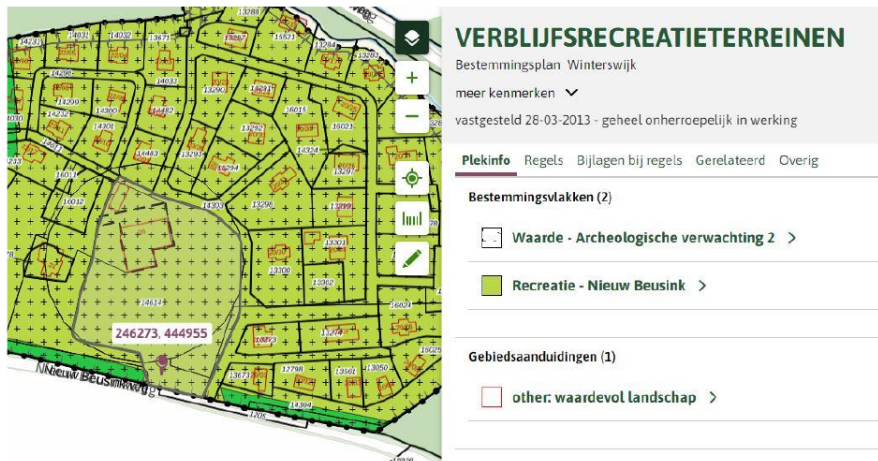
✓ 32.5.2 Specifieke gebruiksregels

Een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, dan wel voor het toepassen van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap' wordt uitsluitend genomen voor zover dit besluit:

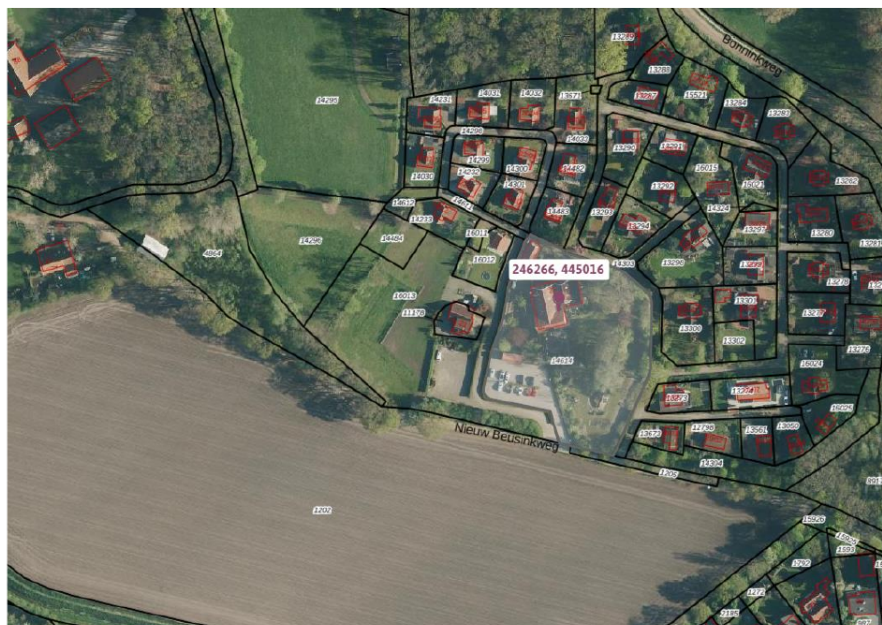
- a. geen aantasting van de bijzondere kwaliteiten van het waardevol landschap tot gevolg heeft, of;
- b. het besluit leidt tot behoud of versterking van die bijzondere kwaliteiten.

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL-IMRO-0294-BP1104BGRECREATIE-VA01-2/regels?regelsandere=regels&b...> 1/1

BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN



BIJLAGE: BESTEMMINGSPLAN



"Om de waarde te bepalen moet men de inhoud kennen"



AWHORECA

MAKELAARS

Voor meer informatie over dit object kunt u
contact opnemen met AWHoreca Makelaars

Koert van de Weerd RM RT

kvdweerd@awhm.nl | 06-51415323

AWHoreca Makelaars B.V.

Bisschopswetering 96, 8293 PA Kampen

Tel: (088) 4600 640

info@awhm.nl | www.awhm.nl



vastgoedcert
gecertificeerd

