

Beleidsnota kleinschalig kamperen



DEFINITIEF



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Beleidsnota kleinschalig kamperen

DEFINITIEF

Inhoud

Rapport + bijlagen

11 mei 2022

Concept



Ruimte voor de leefomgeving

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond en doelstelling	3
1.2	Status beleidsnota	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Huidige situatie	4
2.1	Kamperen	4
2.2	Camperen	4
2.3	N34 Hunebedhighway	5
3	Beleid: huidig en nieuw	7
3.1	Kleinschalig kamperen	7
3.2	Advies camperbeleid Recreatieschap Drenthe	7
3.3	Streefbeeld / participatie	8
3.4	Uitgangspunten	8

Bijlagen

1 Inleiding

1.1 Achtergrond en doelstelling

Toerisme is voor Borger-Odoorn vanuit oogpunt van economie en leefbaarheid van groot belang. De lokale sector staat er goed voor, mede doordat er doorlopend wordt ingespeeld op de wensen vanuit de markt. Dit geldt ook voor de ontwikkelingen met betrekking tot kampeerauto's (campers), die in toenemende mate worden gebruikt als vakantie-accommodatie. De praktijk laat zien dat steeds meer (recreatie)ondernemers – ook gezien de toeristisch aantrekkelijke omgeving - hier graag op in willen spelen. Borger-Odoorn als Cittaslow-gemeente, waar gastvrijheid centraal staat, ziet het als haar taak deze ontwikkeling te faciliteren. Om hier vorm aan te geven is besloten om het beleid "kleinschalig kamperen" te herijken met als doel:

- goed in te kunnen spelen op de marktontwikkelingen zodat Borger-Odoorn een aantrekkelijke recreatiegemeente blijft en zich hierin verder ontwikkelt;
- duidelijkheid te scheppen voor zowel de ondernemers als de gemeente over de ontwikkelingsmogelijkheden op het gebied van kleinschalig kamperen.

Bij het opstellen van het herijkte beleid is gebruik gemaakt van informatie van diverse partijen waaronder lokale ondernemers, de Nederlandse Kampeerclub en het Recreatieschap Drenthe.

1.2 Status beleidsnota

In 2008 heeft de Rijksoverheid besloten de Wet Openlucht Recreatie in te trekken en het recreatieve beleid over te laten aan gemeentebesturen. In Borger-Odoorn is indertijd een beleidsnota Kleinschalig kamperen opgesteld en opgenomen in het Facet bestemmingsplan Kleinschalig Kamperen. Nu de huidige recreatieve situatie om bijstelling vraagt, wordt voorgesteld om te herzien beleid op te nemen in een beleidsnota en deze één op één op te nemen in de nog op te stellen gemeentelijke Omgevingsvisie Omgevingswet. Specifieke plannen kunnen dan op basis daarvan worden beoordeeld en een omgevingsvergunning ontvangen.

1.3 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk geeft een beeld van de situatie en de ontwikkelingen met betrekking tot het kamperen c.q. camperen in Borger-Odoorn. Hoofdstuk 3 sluit af met het herijkte beleid dat tot stand is gekomen naar aanleiding van de geschetste ontwikkelingen en op basis van aangepaste uitgangspunten. Een praktisch vragenschema maakt daarbij inzichtelijk aan welke voorwaarden voldaan dient te worden om in de toekomst een kleinschalig kampeerterrein te ontwikkelen.

2 Huidige situatie

2.1 Kamperen

Van de ruim 1,1 milj. lokale toeristische overnachtingen vindt ongeveer een kwart plaats in een kampeermiddel. Hiervoor biedt de gemeente de volgende mogelijkheden:

- a. Grootschalige recreatieparken waarvoor afzonderlijke bestemmingsplannen zijn opgesteld. Bij een aantal van deze bedrijven gaat het om een mix van kamperen en bungalows/chalets.
- b. Midicampings. Dit zijn terreinen met max. 60 kampeerplaatsen. Er moet aan specifieke voorwaarden worden voldaan, voor bestaande bedrijven is een apart bestemmingsplan opgesteld.
- c. Kleinschalige kampeerterreinen. Dit zijn terreinen ten behoeve van de plaatsing van maximaal 25 kampeermiddelen. Ze zijn mogelijk op percelen van agrariërs en ook op die waar woningen ten behoeve van particuliere bewoning aanwezig zijn. Wanneer aan specifieke eisen is voldaan kan men een omgevingsvergunning ontvangen zonder bestemmingsplanaanpassing.
- d. Gereguleerde overnachtingsplekken (GOP's). In het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Borger-Odoorn is een regeling opgenomen tot realisatie van gereguleerde overnachtingsplekken voor campers. Dat kan onder bepaalde voorwaarden plaatsvinden tot een maximum van 50 plekken. Dat aantal is inmiddels uitgegeven ten behoeve van twee "camperbedrijven".
- e. Tijdelijke kampeerterreinen. De mogelijkheden (bijv. bij evenementen) hiertoe zijn geregeld via de APV.

In lijn met de landelijke ontwikkeling liep het aantal lokale kampeerovernachtingen de laatste jaren gestaag terug. Dit had te maken met teruglopende vraag en met als een gevolg daarvan een teruglopend aanbod. Diverse grote parken hebben zich de laatste jaren in toenemende mate toegelegd op de verhuur van bungalows/chalets (ten koste van). Ook zijn sommige bedrijven er mee gestopt. Momenteel telt de gemeente 5 kampeerbedrijven minder dan 20 jaar geleden.

2.2 Camperen

Liet de binnenlandse kampeermarkt tot voor kort nog een dalend trend zien, voor het camperen geldt al enige tijd het tegengestelde. Corona heeft dit versterkt: buitenlandse bestemmingen waren niet of beperkt toegankelijk, men beschikt over eigen sanitair en men verkeert in de buitenlucht. Afgezien daarvan worden campers ook steeds meer gebruikt voor korte tripjes, bijv. naar evenementen. En hoewel de vergrijzende bevolking met veel vrije tijd een belangrijke rol speelt, blijken steeds meer campers door "jongeren" te worden gekocht. Geconstateerd kan worden dat de rol van de camper in de Nederlandse R&T-markt van structurele aard zal zijn.

Volgens het CBS werd in 2020 op de Hondsrug zo'n 5% van alle toeristische overnachtingen in een camper doorgebracht. Omgerekend voor Borger-Odoorn betekent dat 50.000 à 60.000 overnachtingen (vergelijkbaar met hotelbranche). De hiermee gemoeide bestedingen worden geraamd op ca. € 1,5 milj, goed voor bijna 30 fulltime banen.

Naast de potentie van de campermarkt biedt vooral de spreiding van de vakanties grote voordelen. Campers worden immers veel buiten het hoogseizoen gebruikt. Dit speelt voorzieningen als horeca in de kaart omdat zij dan overcapaciteit kennen. De extra bestedingen vormen uiteraard een aantrekkelijke aanvulling op de lokale economie.

Hoewel camperen geassocieerd wordt met “vrijheid” is veiligheid het meest genoemde aspect m.b.t. de keuze voor een overnachtingsplek. Daarom kiezen de meeste campers voor een kampeerterrein, zij het veelal niet al te groot. Daarnaast hebben veel campers een voorkeur voor een terrein waar meerdere campers staan. Dat geldt eveneens voor overnachtingplaatsen op niet al te grote afstand van winkel- en horecavoorzieningen.

De genoemde kenmerken zien we ook terug in de lokale initiatieven die inspelen op de markt. Want hoewel recreatieparken steeds vaker plaatsen inruimen voor campers zijn het vooral de kleinere terreinen die relatief veel campers ontvangen. Specifiek op campers gerichte terreinen nemen inmiddels een behoorlijk deel van alle lokale camperovernachtingen voor hun rekening.



Dat er evenwel ruimte is voor extra aanbod wordt bevestigd de Nederlandse Kampeerauto Club (NKC) die gemeenten verzoekt om het aanbod van camperovernachtingsplaatsen te stimuleren. Naast economische voordelen wordt volgens hen hiermee de naamsbekendheid en aantrekkingskracht van de gemeente vergroot, zowel in binnen- als in buitenland.

2.3 N34 Hunebedhighway

Sinds 2019 wordt met veel succes, met name vanwege de gelijknamige goed bekeken televisieserie, de Hunebedhighway gepromoot. De stichting die dit voor haar rekening neemt is een initiatief van een aantal R&T-ondernemers (ook vanuit Borger-Odoorn) dat het aantal bezoekers en dus de economie rond de N34 wil vergroten. De ontwikkeling van het toenemende gebruik van campers sluit

zowel qua vervoer (N34 is een weg) als overnachtingen (leidend tot meer economie) naadloos aan bij dit concept. Daarom wordt er momenteel met diverse partijen samengewerkt aan een “camper”-product langs de N34. Een samenhangend aanbod dat campersfaciliteert en dus uitnodigt voor een vakantie op de Hondsrug waaronder in Borger-Odoorn.

De Hunebed Highway (website camperstop.com)

Wil je 47 van de 52 hunebedden in korte tijd bekijken? Rijd dan de Hunebed Highway, welke je over de N34 voert! De zwerfkeien van de hunebedden zijn tijdens de IJstijd meegekomen en gebouwd tot hunebed, een oud grafcentrum. De hunebedden zijn gebouwd tussen 3350 en 3050 voor Christus. Het grootste hunebed van Nederland -van wel bijna 23 meter lang!- is D27, gelegen in Borger. Ook hier komt de [Hunebed Highway](#) langs!

Concept

3 Beleid: huidig en nieuw

3.1 Kleinschalig kamperen

Als aangegeven is na de afschaffing van de WOR in BO de beleidsnota kleinschalig kamperen van kracht geworden. Hierin staat dat kleinschalig kampeerterreinen:

- zijn toegestaan op erven van agrarische bedrijven in het buitengebied;
- in aantal in het zandgedeelte niet meer bedragen dan het toenmalige (2008) aantal van 14 terreinen. In het veen en Hunzedal geldt hiervoor geen beperking;
- maximaal 25 plekken mogen aanbieden;
- dienen te grenzen aan de woning van de eigenaar/beheerder;
- een perceeloppervlakte van minimaal 5.000 m² dienen te omvatten;
- maximaal 5.000 m² dienen te omvatten voor de inrichting van het feitelijk kampeerterrein. (Dit met het oog op een zekere concentratie van kampeermiddelen);
- op minimaal 50m afstand gesitueerd dienen te zijn tot aan omliggende woningen en/of andere geluidsgevoelige bebouwing;
- niet gesitueerd dienen te zijn binnen een afstand van 500m van een ander kampeerterrein;
- voorzien dienen te zijn van sanitaire voorzieningen in bestaande bebouwing;
- niet mogen worden gebruikt voor chalets, trekkershutten en stacaravans;
- gesloten moeten zijn van 1 november tot 1 maart;

Duidelijk is dat aan het starten van een kleinschalig kampeerterrein veel voorwaarden zijn verbonden. Met name de conditie gerelateerd aan de maatvoering zorgen er voor het aantal kleinschalige kampeerterreinen in de gemeente beperkt is gebleven.

3.2 Advies camperbeleid Recreatieschap Drenthe

Vanwege het toenemende belang van de campermarkt heeft het Recreatieschap Drenthe, op basis van overleg met de betreffende sector en de aangesloten gemeenten, advies uitgebracht ten aanzien van de realisatiemogelijkheden van camperplaatsen. De belangrijkste aanbevelingen zijn:

- stimuleer ondernemers te investeren in nieuwe camperplaatsen of in upgrading van voorzieningen voor campers. En faciliteer waar mogelijk deze ontwikkelingen;
- ga als gemeente niet zelf ontwikkelen en/of exploiteren, maar laat dit over aan de sector;
- in de steden (Assen, Emmen, Hoogeveen, Meppel en Coevorden) zijn camperplaatsen gewenst;
- zorg ervoor dat nieuwe camperplaatsen van goede kwaliteit zijn (w.o. voorziening basisvoorzieningen. Dit onderstreept de uitstraling van het Drents recreatief-toeristisch product;
- maak ontheffing tijdelijke camperplaatsen voor evenementen onder voorwaarden mogelijk ;
- sta exploitatie het gehele jaar toe, campers reizen namelijk het gehele jaar;
- wees gastvrij, o.a. via parkeervoorzieningen op toeristisch aantrekkelijke plaatsen;
- bied geen ontwikkelruimte voor zogenoemde campervillages. Die kunnen op langere termijn problemen opleveren.

Veel onderdelen uit het advies blijken al opgeld te doen in het huidige beleid van Borger-Odoorn. In het herijkte beleid willen we het advies verder volgen bijvoorbeeld door de openstellingstijden aan te passen op de wensen vanuit de markt.

3.3 Streefbeeld / participatie

Als prominente speler op de Drentse toeristische markt wil de gemeente, uiteraard onder voorwaarden, inspelen op de wensen en behoeften vanuit de markt. Dit bereiken we door de aanbieder, die de vraagontwikkelingen volgt, te faciliteren. Geconstateerd wordt dat de campermarkt sterk groeit en een structureel onderdeel zal uitmaken in de vraag. Mede vanwege de spreiding (in tijd en ruimte) van de overnachtingen, biedt deze ontwikkeling aantrekkelijke kansen voor de lokale economie. Hoewel Borger-Odoorn diverse mogelijkheden biedt, wijzen diverse signalen er op dat er ruimte is aanbod gericht op campers. Het betreft dan vooral kleine terreinen waarmee zich inmiddels diverse aanbieders melden. Belangrijk is dat het aanbod aansluit bij de kwaliteit die de gemeente wil uitstralen, bovengemiddeld dus. In het aangepaste beleid dient niet louter naar de bedrijfsmatige kant te worden gekeken. Breed draagvlak is onontbeerlijk, daarom dient participatie een prominente rol te spelen in de ontwikkeling van initiatieven. Deze voorwaarde is dan ook specifiek opgenomen in het aangepaste beleid.

Omdat draagvlak in deze tijd onontbeerlijk is, is voor participatie een prominente plaats weggelegd bij de ontwikkeling van initiatieven. Dat geldt voor het betrekken van omwonenden maar ook voor de totstandkoming van dit beleid, dat is gebaseerd op informatie van het Recreatieschap, de NKC en lokale kampeerbedrijven. Bij laatstgenoemden zijn overwegend positieve reacties gehoord. Verder heeft het aangepaste beleid voor het ter bekrachtiging voorleggen aan het college en de gemeenteraad zes weken ter inzage gelegen.

3.4 Uitgangspunten

Op basis van de huidige situatie, de ontwikkelingen en de uitgangspunten van het geldende beleid worden de volgende (nieuwe) beleidsuitgangspunten voor kleinschalig kampeerbeleid geformuleerd.

- Voorop blijft staan dat de gemeente niet zelfstandig kampeerterreinen/camperplaatsen gaat exploiteren. Hiervoor wordt ruimte geboden aan haar bedrijven.
- Het ontwikkelen van een kleinschalig kampeerterrein wordt voor eenieder mogelijk.
- Er is geen maximum aan vergunningen op het zandgedeelte.
- Er wordt geen onderscheid gemaakt of de locatie in of nabij een kern ligt, dan wel in het buitengebied. Veel campers willen graag nabij een kern zijn gesitueerd en de lokale economie profiteert daarvan. Ook buiten het seizoen als er ruimte is.
- Het onderscheid naar landschapstype (zand, beekdal, veen) speelt een belangrijke rol in de mogelijke locaties (zie bijlagen). En evenals in het huidige beleid blijft een landschapsinpassingsplan een vereiste. Per waarde (landschap maar ook archeologie, cultuurhistorie en aardkundige) moet worden beschreven in hoeverre deze behouden, hersteld, versterkt of beschermd kunnen worden.

- Kleinschalige kampeerterreinen mogen het gehele jaar geopend zijn. Dit met het oog op de groeiende vraag naar kampeerplaatsen en met name camperplaatsen buiten het seizoen. In de praktijk blijkt dit overigens nu al wel eens plaats te vinden in de winter.
- Zowel bij nieuwvestiging als uitbreiding is een participatietraject met omwonenden vereist.

Vermelde uitgangspunten zijn door vertaald in een vragenschema dat doorlopen dient te worden bij de vestiging of uitbreiding van een kleinschalig kampeerterrein.

- Bent u als particulier of als bedrijf in de gemeente Borger-Odoorn gevestigd?
- Hebt u een kleinschalig kampeerterrein en wilt u dit vergroten of wilt u een kleinschalig kampeerterrein oprichten?
- Heeft u m.b.t. uw initiatief het draagvlak in uw omgeving onderzocht en is dat positief?
- Voldoet u aan de geldende landschapscriteria zoals opgenomen in het bestemmingsplan waaronder u valt (zie ook de bijlagen)?

Zo ja:

- Is het totale perceel minimaal 5.000 m² groot?
- Is het kampeerterrein een aaneengesloten geheel en maximaal 5.000 m² groot?
- Bent u voornemens maximaal 25 kampeerplekken te realiseren?
- Is de afstand van de overnachtingsplaats tot woningen van derden en/of andere geluidgevoelige bebouwing minimaal 50 m?
- Is het terrein goed bereikbaar via de openbare weg?
- Is er een permanente aansluiting op het elektriciteitsnet en het riool?
- Kunt u zorgdragen voor een ordentelijke opslag en regelmatige afvoer van huisvuil?
- Zijn drinkwatervoorzieningen voldoende beschikbaar?
- Is er een was- en douchegelegenheid? (Nieuwe bebouwing is toegestaan mits gemotiveerd middels het landschapsinpassingsplan.)
- Heeft u het geplande terrein voldoende zichtbaar weergegeven in het landschapsplan?

Wanneer alle bovenstaande vragen met 'ja' beantwoord kunnen worden, voldoet een initiatief aan de vereisten voor de oprichting dan wel uitbreiding van een kleinschalig kampeerterrein.

Bijlagen

Concept

Concept

Hondsrug, waardebepaling

ONDERGROND

- Keileemrug met dekzandruggen.
- Glooiingen en hoogteverschil door afwisseling van dekzandruggen, droogdalen, stuifzandgebieden, puinwaaiers en pingoruïnes;
- Zwerfkeien.

LANDSCHAP

- Hoger gelegen rug met vergezichten naar lageregelegen Hunzedal en Veenkoloniën (macrogradiënt).
- Aanwezigheid van meso- en microreliëf (bollende essen en steilranden).
- Snoer van esdorpen die met een stervormig wegenpatroon aan elkaar verbonden zijn.
- Oude doorgaande weg over de Hondsrug (van Gasselte naar Odoorn) rijgt dorpen aan elkaar.
- Ruimtelijke samenhang van es en esdorp, wat zich uit in het wegenverloop, de ligging en opzet van dorpen en in beplantingselementen als esrandbosjes en houtsingels die esdorp en es verbinden
- Besloten karakter met laanbeplanting, esrandbeplantingen, houtsingels en bosstroken op perceelsgrenzen.
- Zandpaden en klinkerwegen.
- Onregelmatige opzet van erven en verkaveling.

ERVEN

- Veel oude erven met historische boerderijen in een onregelmatige opzet.
- Duidelijk verschil tussen het voorerf waar wordt gewoond en het achtererf waar de schuren en bijgebouwen staan.
- Afwisseling van bebouwing en beplanting waardoor een rafelig silhouet ontstaat.
- Erfbeplanting die doorloopt in het landschap.
- Rond het voorerf vaak een beukenhaag, op het achtererf boomgroepen en houtsingels.

Hondsrug, landschappelijke criteria

- essen en droogdalen niet bebouwen;
- kies voor erfbeplanting op het achtererf houtsingels en boomgroepen;
- kies voor erfbeplanting op het voorerf een haag, vrijstaande bomen of een boomgaard;
- houd rekening met doorzichten op essen en droogdalen en met het zicht op het lager gelegen Hunzedal en Veenkoloniën.



Voorbeeld inpassing bij een agrarisch bedrijf

Hunzedal, waardebeoordeling

ONDERGROND

- Veenvlakte met langgerekte dekzandrug aan de oostzijde.
- Breed smeltwaterdal met rivierduinen en een brede puinwaaier aan de voet van de Hondsrug, waar het Voorste Diep bij de Hunze komt.

LANDSCHAP

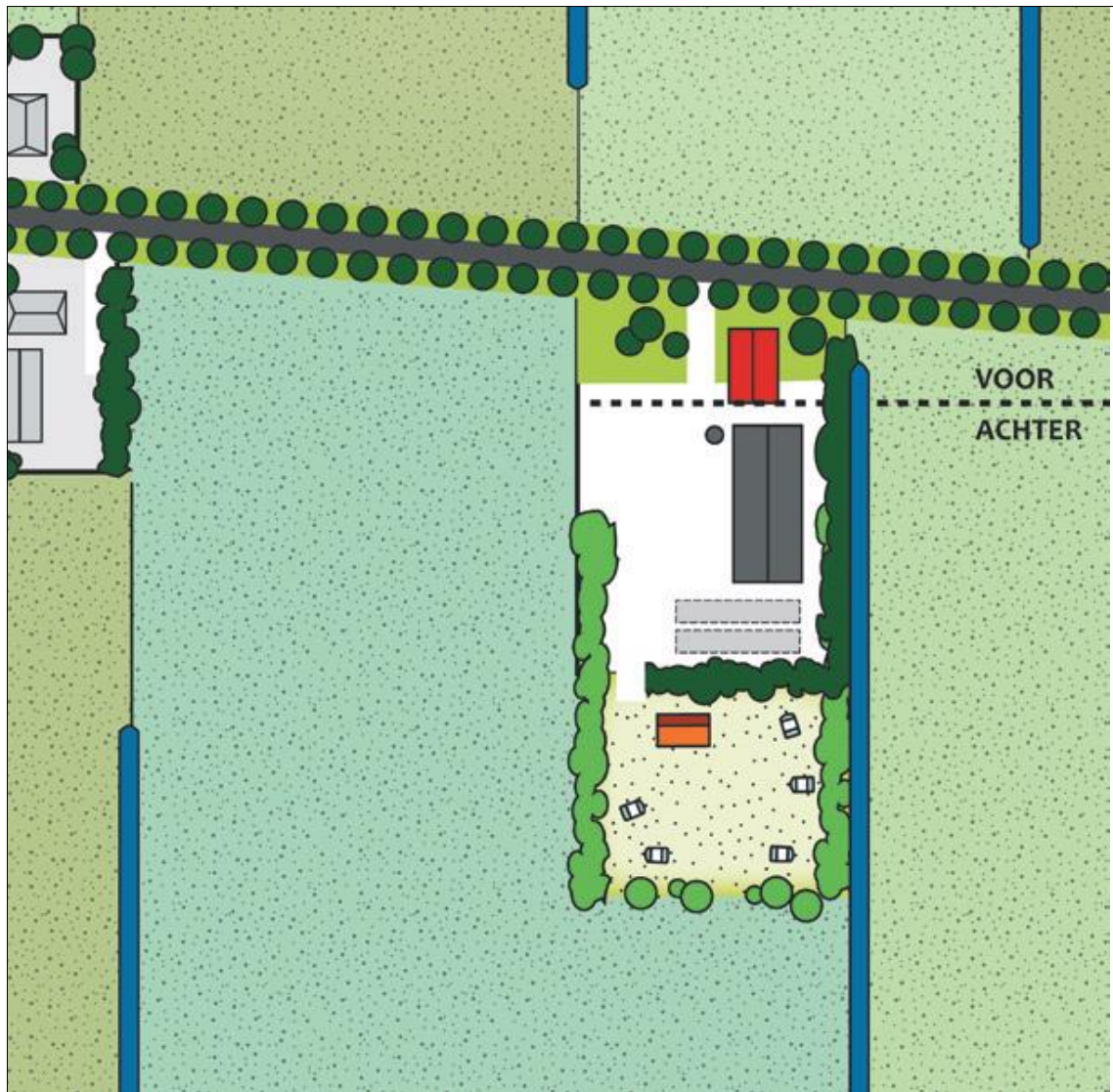
- Hunzedal als open en weids beekdal ingeklemd tussen de hoger liggende en beplante Hondsrug en de zandrug langs de beek met het lange licht slingerende randveenontginningslint Drouwenerveen-Exloërveen.
- Slingerend verloop van de Hunze met haaks slotenpatroon.
- Ruimtelijke samenhang tussen esdorp op de Hondsrug en bijbehorend randveenontginningsdorp, wat zich uit in dwarsverbindingen tussen beide (voorbeeld Buinen - Buinerveen).
- Klinkerweg en laanbeplanting geeft het lint beslotenheid en eigenheid.
- Lintbebouwing variërend in dichtheid met doorzichten.

ERVEN

- Variatie aan erven in bouwstijl en oriëntatie.
- Duidelijk verschil tussen het voorerf waar wordt gewoond en het achtererf waar de schuren en bijgebouwen staan.
- Boerderijen of woningen volgen het verloop van de weg en staan op de kop van de kavel.
- Rond het voorerf vaak een beukenhaag, op het achtererf boomsingels.

Hunzedal, landschappelijke criteria

- Nieuwe bebouwing in het lint.
- Beekdal open houden.
- Bestaande zichtlijnen op de Hondsrug en de Veenkoloniën handhaven, herstellen of versterken.
- Reliëfverschillen tussen Voorste Diep en Hondsrug handhaven.
- Kies voor erfbeplanting op het achtererf houtsingels langs de zijdelingse perceelsgrenzen.
- Kies voor erfbeplanting op het voorerf een haag, vrijstaande bomen of een boomgaard.



Voorbeeld inpassing bij een agrarisch bedrijf

Veenontginning, waardebeoordeling

ONDERGROND

- Veenvlakte.
- Enkele dekzandkoppen en dalvormige laagtes.

LANDSCHAP

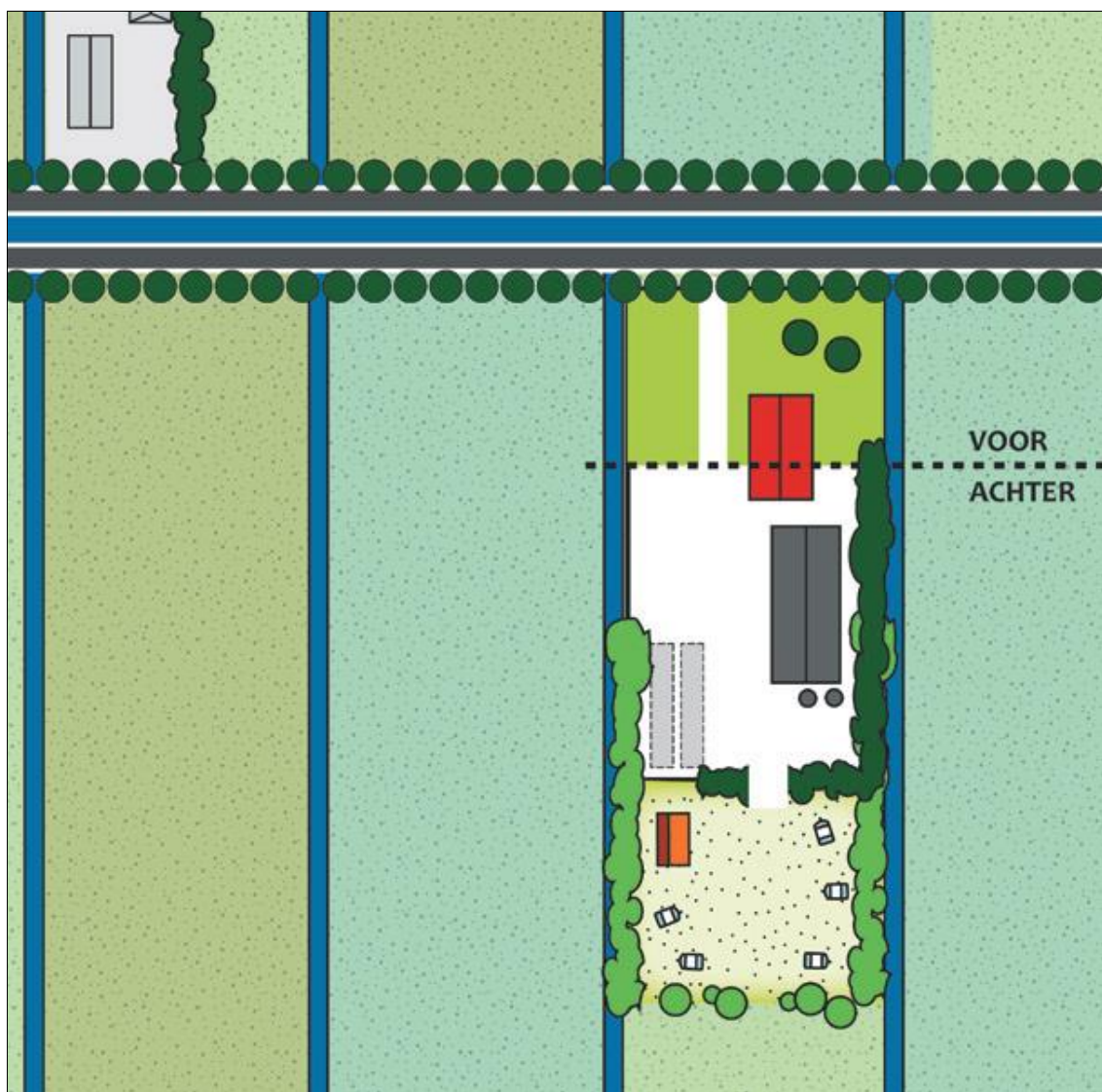
- Rationeel verkavelingspatroon als resultaat van het ontginningssysteem van kanalen en wijken.
- Stelsel van (inmiddels gedempte) "diepen" haaks op het Stadskanaal; zowel een enkel- als dubbelkanaalsysteem (Valthermond en Nieuw-Buinen).
- Haaks op de diepen een duidelijke ritmiek van "wijken" (sloten) die de kavels scheiden.
- Lange bebouwingslinten langs de (voormalige) diepen met boerderijen en beplante erven zorgen voor verdichting en beslotenheid.
- Grote mate van openheid tussen de bebouwingslinten;
- Doorzichten vanuit het bebouwingslint richting het weidse achterliggende land.

ERVEN

- Boerderijen liggen op de kop van de kavel binnen de verkavelingsstructuur.
- Van oudsher een duidelijk onderscheid tussen een voor- en een achtererf.
- Royale erfbeplanting, vaak aan weerszijden van het erf in de richting van de verkaveling.
- Diverse grote, vaak fraai gedetailleerde boerderijen in een ruime opzet met fors voorerf.

Veenontginning, landschappelijke criteria

- wijkenstructuur in stand houden;
- bestaande zichtlijnen vanuit de linten in stand houden, herstellen of versterken;
- benadruk de opstreckende verkaveling;
- probeer de diepte van de erven binnen een strook van 250m vanaf de weggrens te houden;
- kies voor erfbeplanting op het achtererf boomsingels;
- kies voor erfbeplanting op het voorerf een haag en/of vrijstaande bomen.



Voorbeeld inpassing bij een agrarisch bedrijf

Bijlage 2 Bestemmingen

Concept

Artikel 33 Waarde - Archeologie 1

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van archeologische waarden, voor zover de gronden betreft met een archeologische waarde, een hoge archeologische waarde of een zeer hoge archeologische waarde.

33.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk

33.2.1 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de in lid 33.1 genoemde gronden, legt een (onderzoeks)rapport over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

33.2.2 Afwegingskader

- a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 33.2.1 genoegzaam blijkt dat de schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- b. In het geval dat het een terrein van provinciaal belang archeologie betreft, vragen burgemeester en wethouders de provincie om advies, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

33.2.3 Voorwaarden

- a. Voor zover de in lid 33.2.2 genoemde werken en werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een gecertificeerd archeologisch bureau dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

- b. Indien het gestelde sub a, onder 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

33.2.4 Uitzondering onderzoeksplicht

De leden 33.2.1, 33.2.2 en 33.2.3 zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bodemingreep die niet dieper reikt dan 0,3 m beneden maaiveld in een terrein;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 beneden maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of;
- d. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

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

33.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in lid 33.1 omschreven gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeerplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden of dempen van watergangen, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, telecommunicatie-leidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- f. het diepploegen, mengwoelen of afgraven dieper dan 0,3 m beneden maaiveld, het egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, en het aanleggen of rooien van bos en boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. de aanleg van drainage, waarbij tevens de waterhuishoudkundige noodzaak dient te worden aangetoond.

33.3.2 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een in lid 33.3.1 genoemde omgevingsvergunning, legt een (onderzoeks)rapport over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

33.3.3 Afwegingskader

- a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 33.3.2 genoegzaam blijkt dat de schade door de werken of werkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- b. In het geval dat het een terrein van provinciaal belang archeologie betreft, vragen burgemeester en wethouders de provincie om advies, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

33.3.4 Voorwaarden

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende voorschriften aan de in lid 33.3.2, onder a genoemde omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een gecertificeerd archeologisch bureau dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- b. Indien het gestelde sub a, onder 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

33.3.5 Uitzonderingen vergunningplicht c.q. onderzoeksplicht

Het in lid 33.3.1 tot en met lid 33.3.4 is niet van toepassing op de volgende werken of werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud;
- b. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met een daarvoor verleende vergunning;
- c. werken of werkzaamheden die in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen wordt uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,1 m onder de bouwvoor.

33.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Concept

Artikel 34 Waarde - Archeologie 2

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van archeologische waarden, voor zover het gronden betreft met een hoge verwachtingswaarde (dekzandkoppen in beekdal).

34.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk

34.2.1 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de in lid 34.1 genoemde gronden, legt een (onderzoeks)rapport over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

34.2.2 Afwegingskader

- a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 34.2.1 genoegzaam blijkt dat de schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- b. In het geval dat het een terrein van provinciaal belang archeologie betreft, vragen burgemeester en wethouders de provincie om advies, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

34.2.3 Voorwaarden

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende voorschriften aan de in lid 34.2.2, onder a genoemde omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een gecertificeerd archeologisch bureau dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- b. Indien het gestelde sub a, onder 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

34.2.4 Uitzondering onderzoeksplicht

De leden 34.2.1, 34.2.2 en 34.2.3 zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bodemingreep die niet dieper reikt dan 0,3 m beneden maaiveld in een terrein;
- c. een bouwwerk dat een oppervlakte beslaat van ten hoogste 100 m²;
- d. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 m beneden maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of;
- e. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

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

34.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in lid 34.1 omschreven gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden of dempen van watergangen, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, telecommunicatie-leidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- f. het diepploegen, mengwoelen of afgraven dieper dan 0,3 m beneden maaiveld, het egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, en het aanleggen of rooien van bos en boomgaard waarbij stobben worden verwijderd.

34.3.2 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een in lid 34.3.1 genoemde omgevingsvergunning, legt een (onderzoeks)rapport over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

34.3.3 Afwegingskader

- a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 34.3.2 genoegzaam blijkt dat de schade door de werken of werkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- b. In het geval dat het een terrein van provinciaal belang archeologie betreft, vragen burgemeester en wethouders de provincie om advies, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

34.3.4 Voorwaarden

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende voorschriften aan de in lid 34.3.3 onder a genoemde omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een gecertificeerd archeologisch bureau dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- b. Indien het gestelde sub a, onder 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

34.3.5 Uitzonderingen vergunningplicht c.q. onderzoeksplicht

Het in lid 34.3.1 tot en met lid 34.3.4 is niet van toepassing op de volgende werken of werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud;
- b. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met een daarvoor verleende vergunning;
- c. werken of werkzaamheden die in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen wordt uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,1 m onder de bouwvoor (bouwvoordikte 0,3 m);

- e. het aanbrengen van drainage;
- f. een bodemingreep die een oppervlakte beslaat van ten hoogste 100 m².

34.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Concept

Artikel 35 Waarde - Archeologie 3

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van archeologische waarden, voor zover het gronden betreft met een hoge verwachtingswaarde (essen en celtic fields).

35.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk

35.2.1 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de in lid 35.1 genoemde gronden, legt een (onderzoeks)rapport over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

35.2.2 Afwegingskader

- a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 35.2.1 genoegzaam blijkt dat de schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- b. In het geval dat het een terrein van provinciaal belang archeologie betreft, vragen burgemeester en wethouders de provincie om advies, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

35.2.3 Voorwaarden

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende voorschriften aan de in lid 35.2.2 onder a genoemde omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een gecertificeerd archeologisch bureau dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- b. Indien het gestelde sub a, onder 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

35.2.4 Uitzondering onderzoeksplicht

De leden 35.2.1 , 35.2.2 en 35.2.3 zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk dat een oppervlakte beslaat van ten hoogste 500 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 m beneden maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of;
- d. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

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

35.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in lid 35.1 omschreven gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden of dempen van watergangen, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, telecommunicatie-leidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- f. het diepploegen, mengwoelen of afgraven dieper dan 0,3 m beneden maaiveld, het egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, en het aanleggen of rooien van bos en boomgaard waarbij stobben worden verwijderd.

35.3.2 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een in lid 35.3.1 genoemde omgevingsvergunning, legt een (onderzoeks)rapport over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

35.3.3 Afwegingskader

- a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 35.3.2 genoegzaam blijkt dat de schade door de werken of werkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

- b. In het geval dat het een terrein van provinciaal belang archeologie betreft, vragen burgemeester en wethouders de provincie om advies, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

35.3.4 Voorwaarden

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende voorschriften aan de in lid 35.3.3, onder a genoemde omgevingsvergunning verbinden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een gecertificeerd archeologisch bureau dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- b. Indien het gestelde sub a, onder 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

35.3.5 Uitzonderingen vergunningplicht c.q. onderzoeksplicht

Het in lid 35.3.1 tot en met lid 35.3.4 is niet van toepassing op de volgende werken of werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud;
- b. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met een daarvoor verleende vergunning;
- c. werken of werkzaamheden die in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen wordt uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,1 m onder de bouwvoor (bouwvoordikte 0,3 m);
- e. het aanbrengen van drainage, met dien verstande dat voor het aanbrengen van drainage op een es wel archeologisch onderzoek en een vergunningsaanvraag vereist zijn, waarbij tevens de waterhuishoudkundige noodzaak dient te worden aangetoond;
- f. een bodemingreep die een oppervlakte beslaat van ten hoogste 500 m².

35.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 36 Waarde - Archeologie 4

36.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van archeologische waarden, voor zover het gronden betreft met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde (stuifzandgebieden en beekdalen).

36.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk

36.2.1 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de in lid 36.1 genoemde gronden, legt een (onderzoeks)rapport over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

36.2.2 Afwegingskader

- a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 36.2.1 genoegzaam blijkt dat de schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- b. In het geval dat het een terrein van provinciaal belang archeologie betreft, vragen burgemeester en wethouders de provincie om advies, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

36.2.3 Voorwaarden

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende voorschriften aan de in lid 36.2.2 onder a genoemde omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een gecertificeerd archeologisch bureau dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

- b. Indien het gestelde sub a, onder 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de Bouwwerkzaamheden.

36.2.4 Uitzondering onderzoeksplicht

De leden 36.2.1 , 36.2.2 en 36.2.3 zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk dat een oppervlakte beslaat van ten hoogste 1.000 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 m beneden maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of;
- d. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

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

36.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in lid 36.1 omschreven gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeerplaatsen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden of dempen van watergangen, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, telecommunicatie-leidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- f. het diepploegen, mengwoelen of afgraven dieper dan 0,3 m beneden maaiveld, het egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, en het aanleggen of rooien van bos en boomgaard waarbij stobben worden verwijderd.

36.3.2 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een in lid 36.3.1 genoemde omgevingsvergunning, legt een (onderzoeks)rapport over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

36.3.3 Afwegingskader

- a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 36.3.2 genoegzaam blijkt dat de schade door de werken of werkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- b. In het geval dat het een terrein van provinciaal belang archeologie betreft, vragen burgemeester en wethouders de provincie om advies, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

36.3.4 Voorwaarden

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende voorschriften aan de in lid 36.3.3, onder a genoemde omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een gecertificeerd archeologisch bureau dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
- b. Indien het gestelde sub a, onder 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

36.3.5 Uitzonderingen vergunningplicht c.q. onderzoeksplicht

Het in lid 36.3.1 tot en met lid 35.3.4 is niet van toepassing op de volgende werken of werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud;
- b. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met een daarvoor verleende vergunning;
- c. werken of werkzaamheden die in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen wordt uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,1 m onder de bouwvoor (bouwvoordikte 0,3 m);
- e. het aanbrengen van drainage;
- f. een bodemingreep die een oppervlakte beslaat van ten hoogste 1.000 m².

36.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 38 Waarde – Landschap en cultuurhistorie 1

38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Landschap en cultuurhistorie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke, en cultuurhistorische waarden van de Hondsrug, alsmede de bescherming van de aardkundige waarden.

De waarden en kenmerken van het landschap zijn:

- hoger gelegen rug met vergezichten naar lager gelegen Hunzedal en Veenkoloniën;
- aanwezigheid van microreliëf (bollende essen en steilranden);
- snoer van esdorpen die met een stervormig wegenpatroon aan elkaar verbonden zijn; oude doorgaande weg over de Hondsrug (van Gasselte naar Odoorn) rijgt dorpen aan elkaar;
- ruimtelijke samenhang van es en esdorp, wat zich uit in het wegenverloop, de ligging en opzet van dorpen en in beplantingselementen als esrandbosjes en houtsingels die esdorp en es verbinden;
- besloten karakter met laanbeplanting, esrandbeplantingen, houtsingels en bosstroken op perceelsgrenzen;
- zandpaden en klinkerwegen;
- onregelmatige opzet van erven en verkaveling.

De waarden en kenmerken van de erven zijn:

- veel oude erven met historische boerderijen in een onregelmatige opzet;
- duidelijk verschil tussen het voorerf waar wordt gewoond en het achtererf waar de schuren en bijgebouwen staan;
- afwisseling van bebouwing en beplanting waardoor een rafelig silhouet ontstaat;
- erfbeplanting die doorloopt in het landschap;
- rond het voorerf vaak een beukenhaag, op het achtererf boomgroepen en houtsingels.

De waarden van het landschap en de erven zijn beschreven in het 'Kwaliteitsdocument buitengebied Borger-Odoorn'.

38.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. het egaliseren of afvlakken van natuurlijk reliëf;
- b. het ophogen van de bodem;
- c. het diepploegen, mengwoelen of afgraven, dieper dan 0,3 m beneden maaiveld en het ontginnen
- d. het afvoeren van keien groter dan 50 cm doorsnede;
- e. het kappen en rooien van waardevolle esrandbeplantingen, houtsingels en -wallen, bosstroken en laanbeplanting;
- f. het verharderen van zandpaden;
- g. het vervangen van klinkerwegen door andersoortige bestrating (zoals asfalt of beton).

38.3 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in lid 38.1 genoemde waarden, worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 38.2, sub e, indien de noodzaak kan worden aangetoond en compensatie plaatsvindt;
- b. lid 38.2, sub f, indien dit nodig is ter voorkoming van onevenredige hinder voor het landbouwverkeer;
- c. lid 38.2, sub g, indien dit nodig is voor een veilige verkeersafwikkeling.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken en geen werkzaamheden zijnde, uit te voeren, te doen en te laten uitvoeren:
 - 1. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen van gronden;
 - 2. het beplanten en/of bebossen van gronden met houtopstanden, erfbeplanting uitgezonderd;
 - 3. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
 - 4. het aanleggen van lijnvormige beplantingen;
 - 5. het dempen, graven en verleggen van sloten;
 - 6. het zoeken naar delfstoffen (seismisch onderzoek en exploratieonderzoek);
 - 7. het inplanten van de gronden ten behoeve van boom- en fruitteelt.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op:
 - 1. werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen.

- c. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichting)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in z'n geheel in de beoordeling betrokken.
- d. De onder a bedoelde vergunning mag geen afbreuk doen aan de in lid 38.1 omschreven waarden.

Artikel 39 Waarde – Landschap en cultuurhistorie 2

39.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Landschap en cultuurhistorie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de randveenontginningslinten van het Hunzedal, alsmede de bescherming van de aardkundige waarden.

De waarden en kenmerken van het landschap zijn:

- Hunzedal als open en weids beekdal ingeklemd tussen de hoger liggende en beplante Hondsrug en lange licht slingerende randveenontginningslint Drouwenerveen-Exloërveen;
- slingerend verloop van de Hunze met haaks slotenpatroon;
- ruimtelijke samenhang tussen esdorpen op de Hondsrug en bijbehorend randveenontginningsdorp, wat zich uit in dwarsverbindingen tussen beide (voorbeeld Buinen-Buinerveen);
- klinkerweg en laanbeplanting geeft het lint beslotenheid en eigenheid;
- lintbebouwing variërend in dichtheid met doorzichten.

De waarden en kenmerken van de erven zijn:

- variatie aan erven in bouwstijl en oriëntatie;
- duidelijk verschil tussen het voorerf waar wordt gewoond en het achtererf waar de schuren en bijgebouwen staan;
- boerderijen of woningen volgen het verloop van de weg en staan op de kop van de kavel;
- rond het voorerf vaak een beukenhaag, op het achtererf boomsingels.

De waarden van het landschap en de erven zijn beschreven in het 'Kwaliteitsdocument buitengebied Borger-Odoorn'.

39.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. het egaliseren of afvlakken van natuurlijk reliëf;
- b. het ophogen van de bodem;
- c. het diepploegen, mengwoelen of afgraven, dieper dan 0,3 m beneden maaiveld en het ontginnen;
- d. het afvoeren van keien groter dan 50 cm doorsnede;
- e. het verharden van zandpaden;
- f. het vervangen van klinkerwegen door andersoortige bestrating (zoals asfalt of beton).

39.3 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in lid 39.1 genoemde waarden, worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 39.2, sub e, indien dit nodig is ter voorkoming van onevenredige hinder voor het landbouwverkeer;
- b. lid 39.2, sub f, indien dit nodig is voor een veilige verkeersafwikkeling.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken en geen werkzaamheden zijnde, uit te voeren, te doen en te laten uitvoeren:
 - 1. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen van gronden;
 - 2. het beplanten en/of bebossen van gronden met houtopstanden, erfbeplanting uitgezonderd;
 - 3. het kappen en rooien van houtwallen en -singels;
 - 4. het aanleggen, verwijderen en/of verharden van wegen, voet-, fiets- en ruiterspaden en dag-recreatieve voorzieningen;
 - 5. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
 - 6. het aanleggen van lijnvormige beplantingen;
 - 7. het dempen, graven en verleggen van sloten;
 - 8. het zoeken naar delfstoffen (seismisch onderzoek en exploratieonderzoek);
 - 9. het inplanten van de gronden ten behoeve van boom- en fruitteelt.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op:
 - 1. werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen.
- c. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichting)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in z'n geheel in de beoordeling betrokken.

- d. De onder a bedoelde vergunning mag geen afbreuk doen aan de in lid 39.1 omschreven waarden.

Artikel 40 Waarde - Landschap en cultuurhistorie 3

40.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap en cultuurhistorie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de Veenkoloniën, alsmede de bescherming van de aardkundige waarden.

De waarden en kenmerken van het landschap zijn:

- rationeel verkavelingspatroon als resultaat van het ontginningssysteem van kanalen en wijken;
- stelsel van (inmiddels gedempte) 'diepen' haaks op het Stadskanaal; zowel een enkel- als dubbelkanaalsysteem (Valthermond en Nieuw-Buinen);
- haaks op de diepen een duidelijk ritmiek van 'wijken' (sloten) die de kavels scheiden;
- lange bebouwingslinten langs de (voormalige) diepen met boerderijen en beplante erven zogen voor verdichting en beslotenheid;
- grote mate van openheid tussen de bebouwingslinten;
- doorzichten vanuit het bebouwingslint richting het weidse achterliggende land.

De waarden en kenmerken van de erven zijn:

- boerderijen liggen op de kop van de kavel binnen de verkavelingsstructuur;
- van oudsher een duidelijk onderscheid tussen een voor- en een achtererf;
- royale erfbeplanting, vaak aan weerszijden van het erf in de richting van de verkaveling;
- diverse grote, vaak fraai gedetailleerde boerderijen in een ruime opzet met fors voorerf.

De waarden van het landschap en de erven zijn beschreven in het 'Kwaliteitsdocument buitengebied Borger-Odoorn'.

40.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. het egaliseren of afvlakken van natuurlijk reliëf;
- b. het ophogen van de bodem;
- c. het diepploegen, mengwoelen of afgraven, dieper dan 0,3 m beneden maaiveld en het ontginnen;
- d. het afvoeren van keien groter dan 50 cm doorsnede.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken en geen werkzaamheden zijnde, uit te voeren, te doen en te laten uitvoeren:
 - 1. het beplanten en/of bebossen van gronden met houtopstanden, erfbeplanting uitgezonderd;
 - 2. het aanleggen, verwijderen en/of verharden van wegen, voet-, fiets- en ruiterspaden en dag-recreatieve voorzieningen;
 - 3. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
 - 4. het aanleggen van lijnvormige beplantingen;
 - 5. het dempen, graven en verleggen van sloten die dienen als kenmerkende kavelscheiding, haaks op de ontginningsas;
 - 6. het zoeken naar delfstoffen (seismisch onderzoek en exploratieonderzoek).
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op:
 - 1. werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen.
- c. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichting)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in z'n geheel in de beoordeling betrokken.
- d. De onder a bedoelde vergunning mag geen afbreuk doen aan de in lid 40.1 omschreven waarden.

Concept

Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Borger-Odoorn

Contactpersoon

de heer H. Brink

de heer D. Haan

Rapport

BügelHajema Adviseurs

Projectleiding

BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

P00843

Rapport

BügelHajema Adviseurs

Projectleiding

BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

P00843

BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
9401GN Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en
Amersfoort