

HOGERSTRAAT 6—DEN BURG



Kadastrale gegevens:

Sectie O nummer 672

Perceelgrootte: 180 m² eigen grond

Bestemming: Bedrijfspand met bovenwoning

Permanente bewoning

Bouwjaar: 1930

Gebruiksoppervlak winkel: ca. 313 m²

Inhoud winkel: ca. 1094 m³

Gebruiksoppervlak woning: ca. 113 m²

Inhoud woning: ca. 320 m³

Slaapkamers: 2

Oplevering: In overleg

Vraagprijs: € 690.000,— kosten koper





In het levendige hart van Den Burg bevindt zich op een toplocatie, dit zeer ruime en fraaie winkelpand met bovenwoning, gelegen op een perceel eigen grond van 180 m². Het beschikt over de bestemming 'Centrum-1', wat een breed scala aan gebruiksmogelijkheden biedt voor zowel commerciële als gemengde doeleinden.

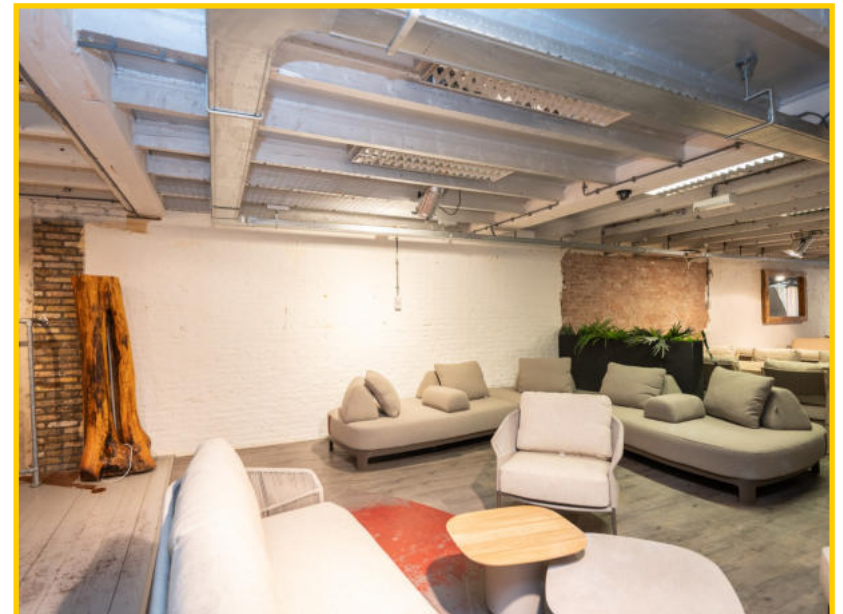
Dankzij de centrale ligging profiteert u van een uitstekende zichtbaarheid. De bovenwoning biedt extra mogelijkheden voor eigen bewoning of verhuur.



Aan de voorzijde bevindt zich de entree, voorzien van een luifel en glazen openslaande deuren. Het front kan bijna volledig geopend worden. Dit zorgt voor een uitnodigende uitstraling en een optimale verbinding tussen winkel en straat.

De winkelruimte is ruim opgezet en flexibel indeelbaar, waardoor deze zich uitstekend leent voor uiteenlopende gebruiksdoeleinden en concepten. Thans is in de winkel een concept-store voor 'tuinameublementen' gevestigd.







Halverwege de winkel bevindt zich de trapopgang naar de verdieping.

Deze verdieping strekt zich uit over de nagenoeg volledige lengte van het pand en is momenteel in gebruik als opslagruimte, ideaal ter ondersteuning van de winkelactiviteiten.



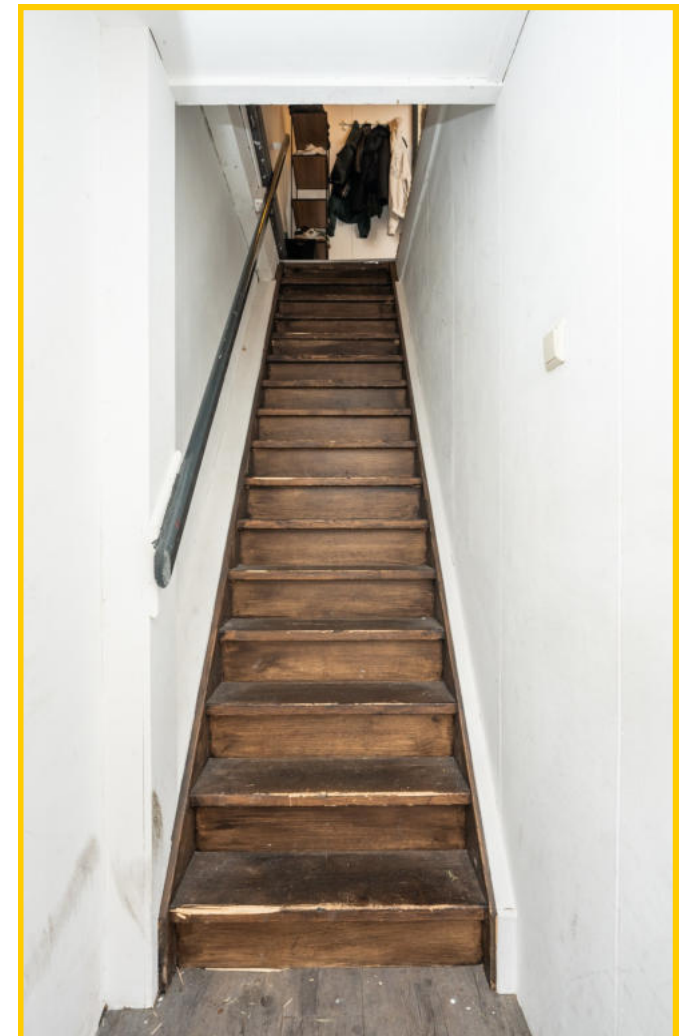


Op de eerste verdieping bevinden zich tevens een toilet en een keukenblokje. Daarnaast is hier de opstelplaats van de cv-ketel.

Via een tweede trap is de tweede verdieping bereikbaar, waar zich nog extra (opslag)ruimte bevindt, wat nog weer extra gebruiksmogelijkheden biedt.



2de verdieping met stellingskasten.



Het bovengelegen appartement beschikt over een eigen, zelfstandige opgang. Via de trap bereikt u de lichte woonkamer met open keuken, wat zorgt voor een aangename en ruimtelijke leefomgeving.

De grote raampartijen zorgen voor een fijne lichtinval en geven de ruimte een open en aangename sfeer, met direct straatcontact.









De nette, compleet ingerichte open hoekkeuken is op subtiële wijze van de woonkamer gescheiden door een laag muurtje, wat zorgt voor een speelse en open indeling.

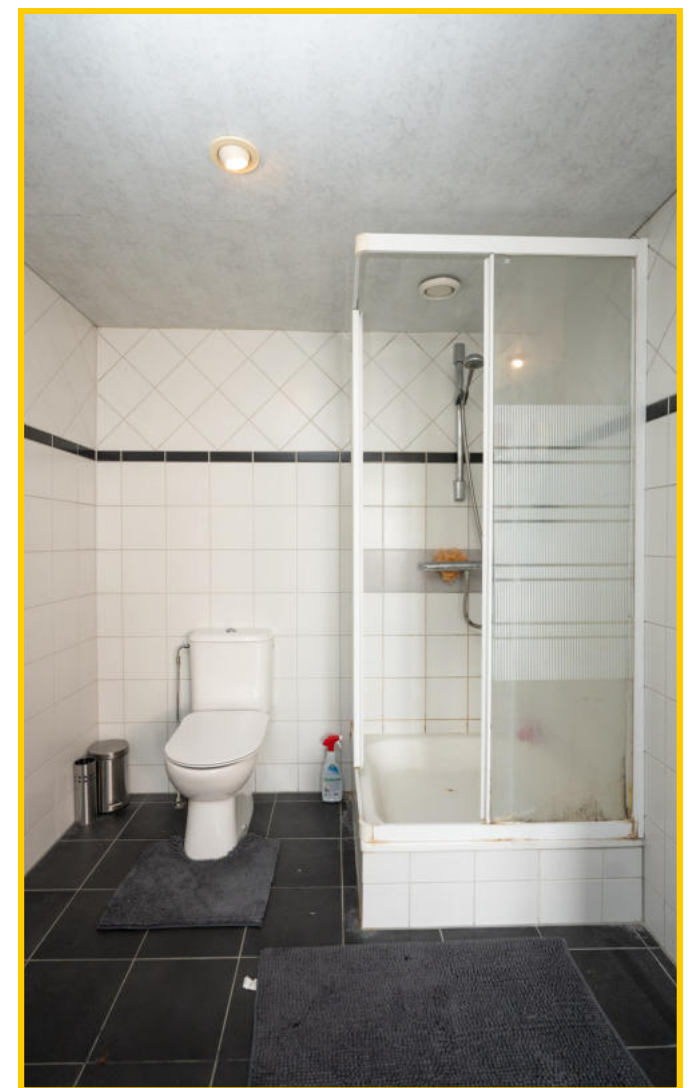
De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, inbouwoven en afzuigkap.





In de hal is een toilet aanwezig en de trapopgang naar de verdieping van het appartement met 2 slaapkamers en de badkamer.





De riante badkamer is uitgerust met een aparte douchecabine, toilet, ligbad en wastafelmeubel.



Het platdak is bereikbaar via een van de slaapkamers.

Nieuwsgierig geworden naar dit fraaie geheel?

Neem dan contact met ons op voor het maken van een afspraak tot bezichtiging.



Hogerstraat 6, 1791 CH te Den Burg op Texel

Vraagprijs : € 690.000,— kosten koper

Aanvaarding : In goed overleg

Bouwvorm

Soort object : Bedrijfspannd met bovenwoning voor permanente bewoning

Kwaliteit gebouw : Redelijk/Goed

Bouwjaar : 1930

Bouwvorm : Bestaande bouw

Ligging : Centrum

Bestemming : Centrum-1

Gebruiksoppervlakte winkel : ca. 313 m²

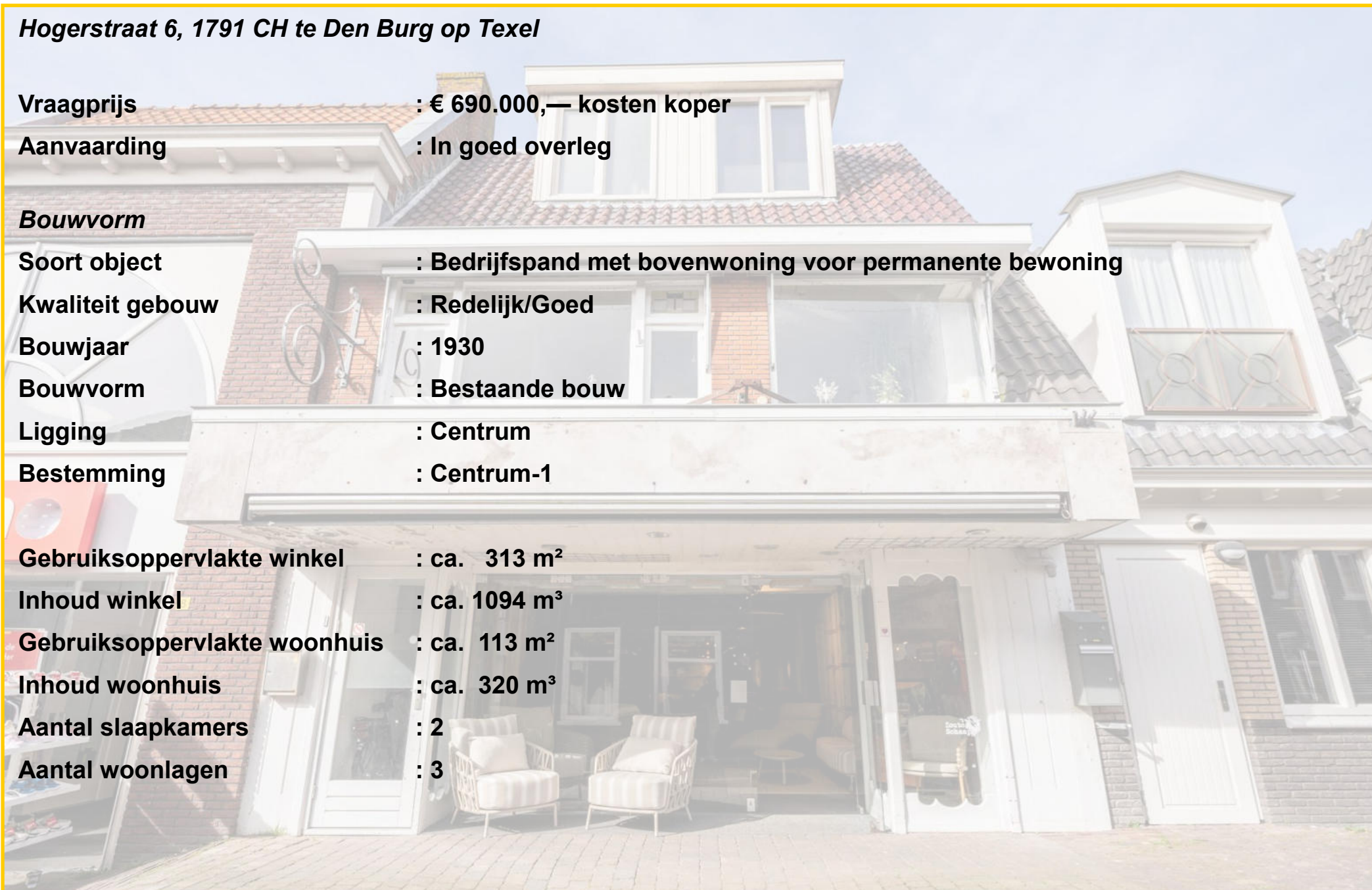
Inhoud winkel : ca. 1094 m³

Gebruiksoppervlakte woonhuis : ca. 113 m²

Inhoud woonhuis : ca. 320 m³

Aantal slaapkamers : 2

Aantal woonlagen : 3



Energie

Isolatie : Redelijk geïsoleerd
Verwarming : 2 x CV-ketel Nefit, Bouwjaar ca. 2006
Soort dak : Zadeldak | Pannen gedekt
Energielabel : Volgt nog

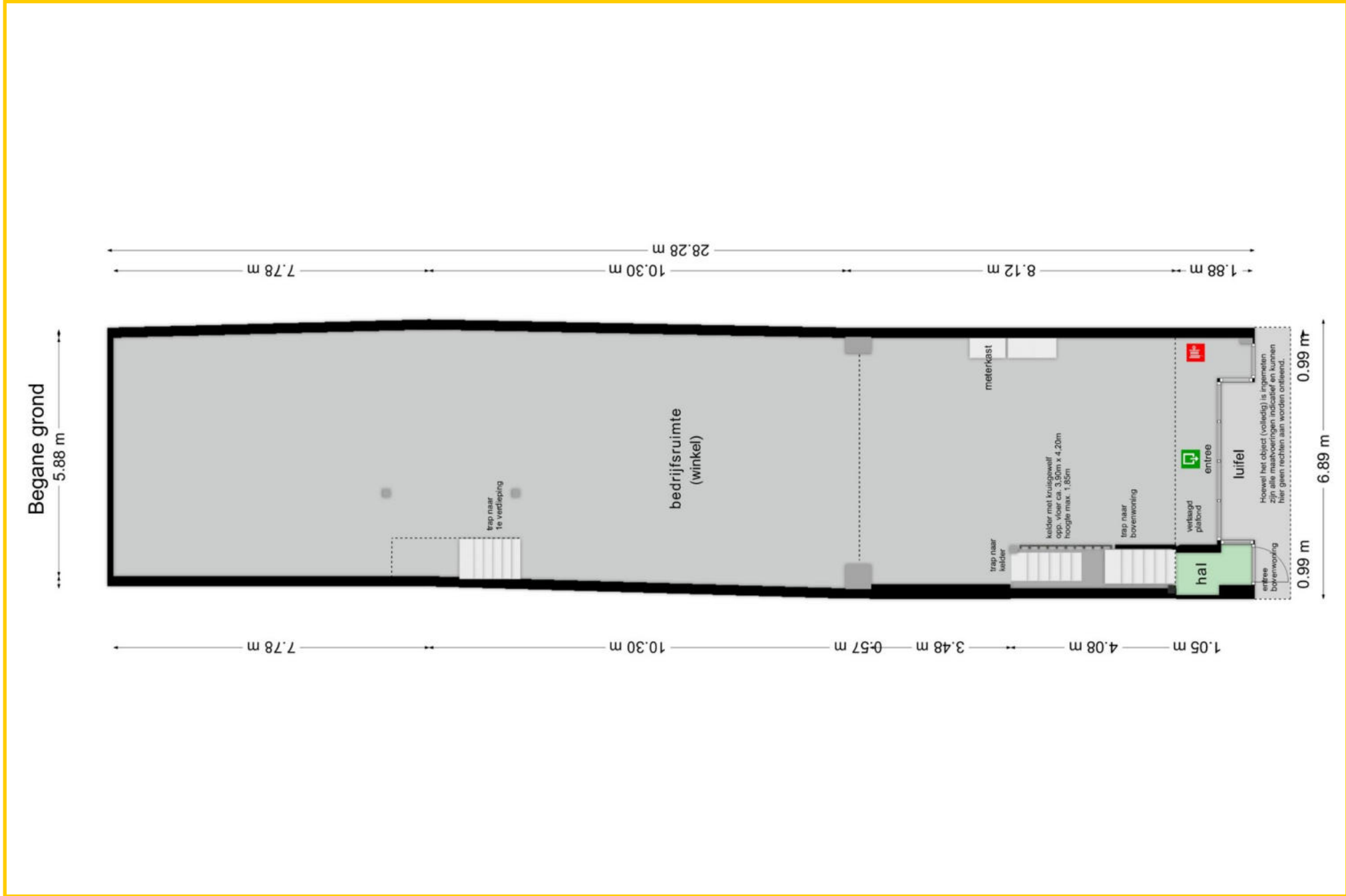
Bijzonderheden : Warmte gordijn

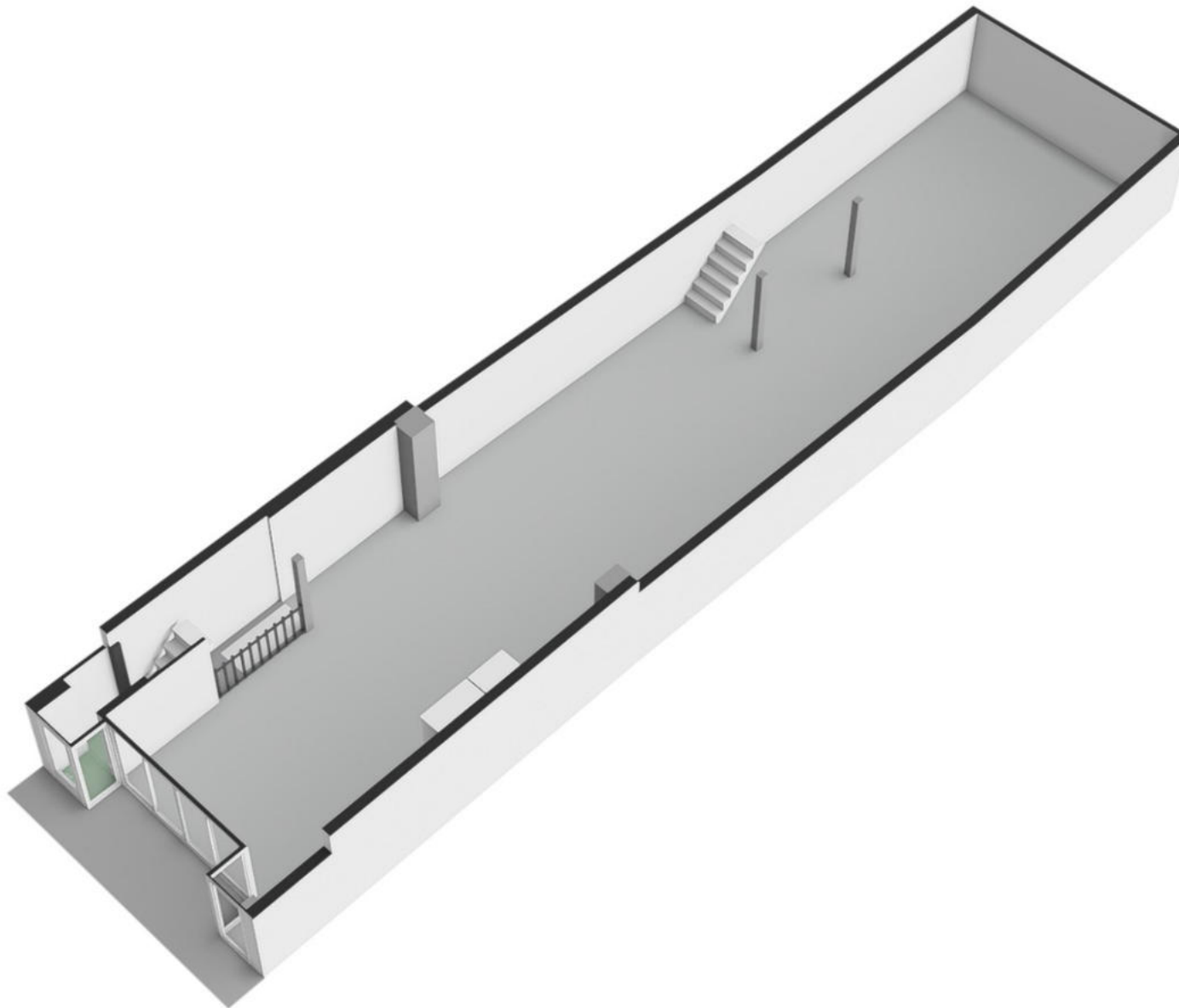
Overig

Bestemming : Permanente bewoning
Onderhoud binnen : Voldoende
Onderhoud buiten : Voldoende

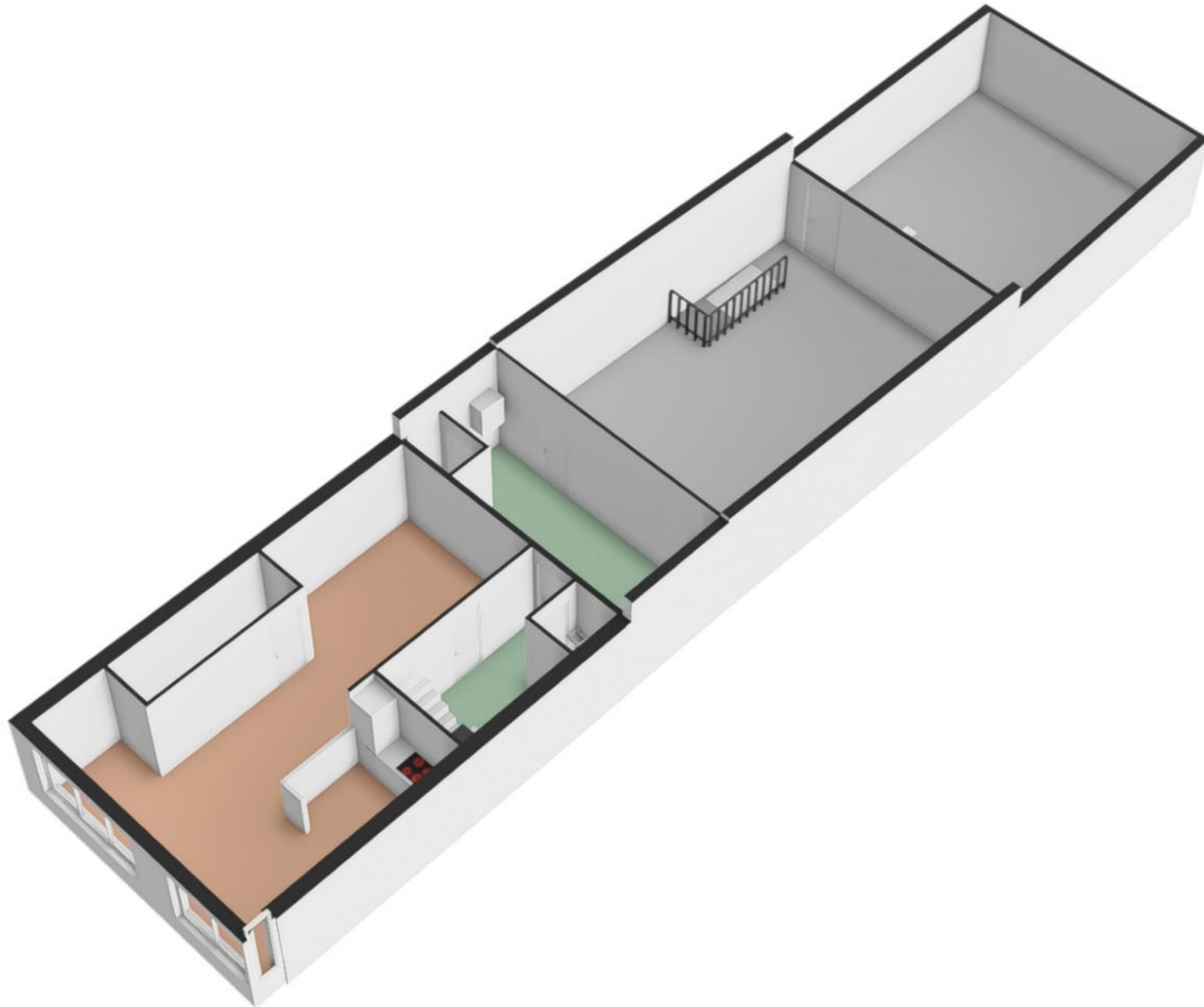
Kadastrale gegevens : Sectie O nummer 672
Perceelgrootte : 180 m² eigen grond

Dit object wordt aangeboden conform Art.7:17 lid 6 Burgerlijk Wetboek. De opgegeven kenmerken zijn slechts als aanduiding bedoeld.

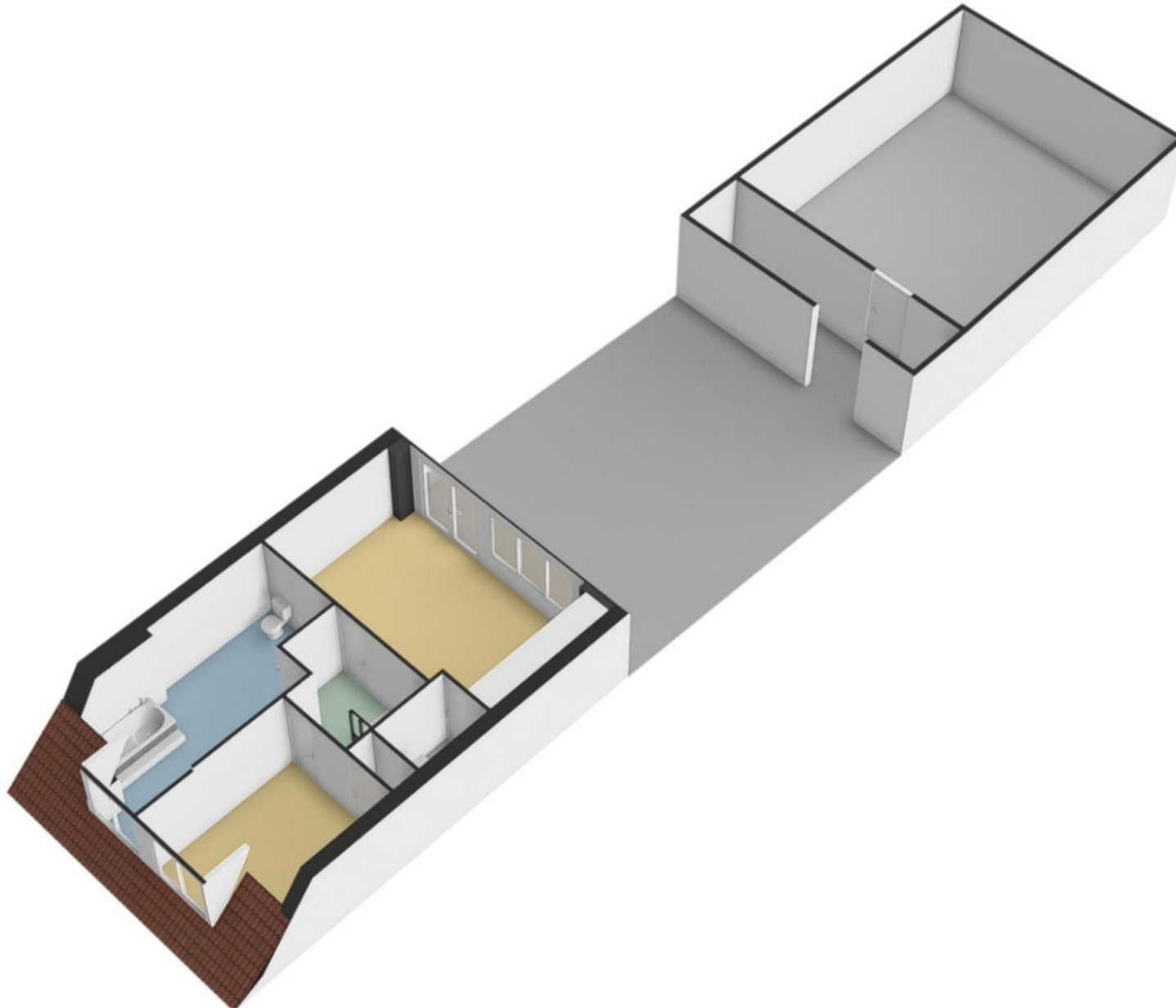












Uw referentie: Hogerstraat 6

Kadastrale kaart



Schaal 1: 500

0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente Texel

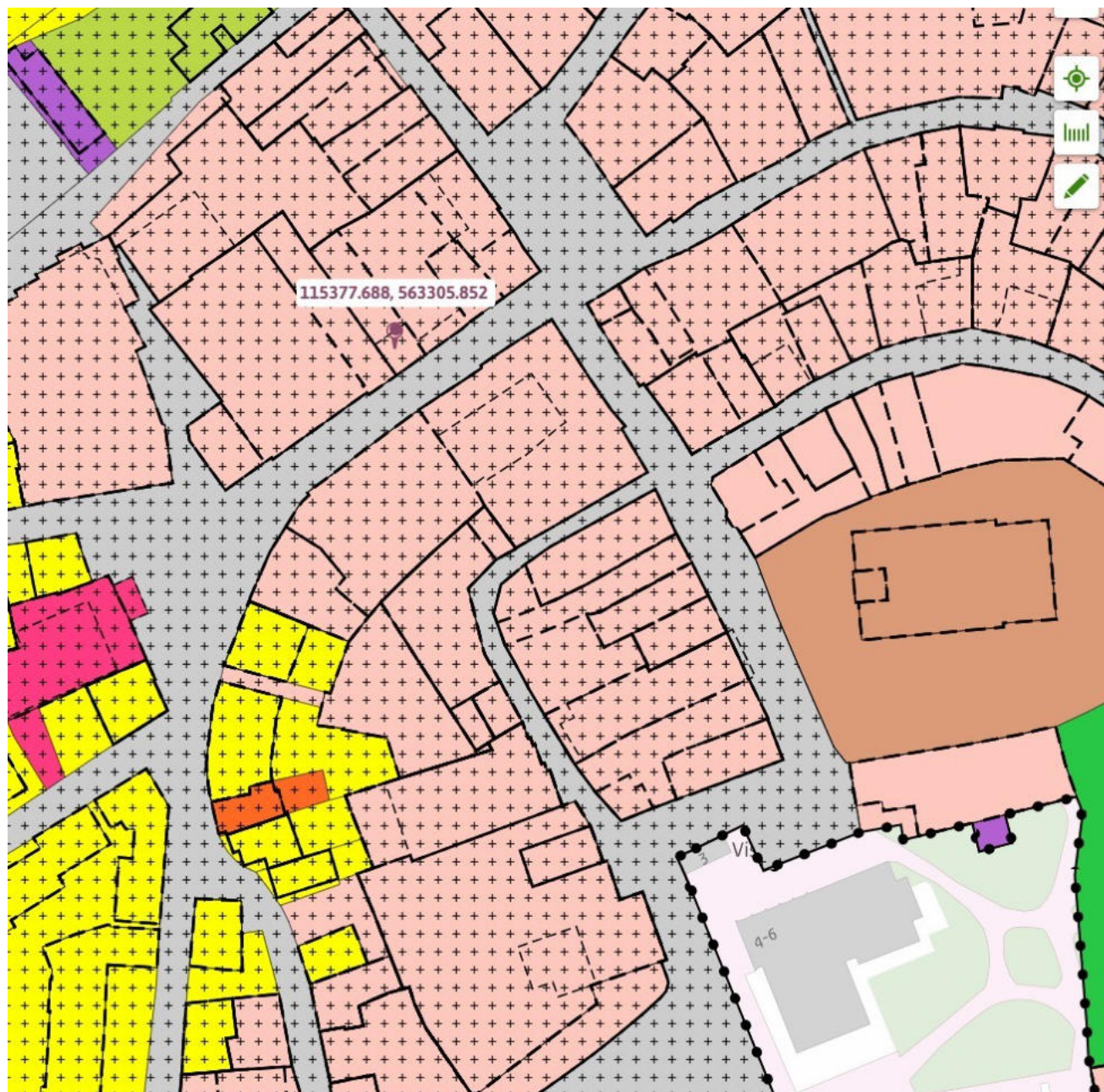
Sectie O

Perceel 672

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 februari 2026

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



Vastgesteld op 27-02-2027 Gemeenteraadspoging in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (2)

☐ Waarde - Archeologie 2

☒ Centrum - 1

Bouwvlakken (1)

☐ bouwvlak

Maatvoeringen (4)

✓ Minimum dakhelling (graden) (1)

☐ Minimum dakhelling (graden): 30

✓ Maximum dakhelling (graden) (1)

☐ Maximum dakhelling (graden): 60

✓ Maximum goothoogte (m) (1)

☐ Maximum goothoogte (m): 7

✓ Maximum bouwhoogte (m) (1)

☐ Maximum bouwhoogte (m): 10

Artikel 8 Centrum - 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van:
 1. maatschappelijke voorzieningen;
 2. cultuur en ontspanning;
 3. dienstverlening;
 4. detailhandel al dan niet in combinatie met ondergeschikte lichte horeca;
 5. horecabedrijven categorie 1, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
 6. horecabedrijven categorie 1 en 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';
7. horecabedrijven categorie 1, categorie 2 en categorie 3, ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie 3";
8. kantoren;
9. woningen en bijbehorende bouwwerken al dan niet in combinatie met ruimten voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mantelzorg en/of logies met ontbijt;
10. vrijstaande bijbehorende bouwwerken in de vorm van een recreatief opstal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal';

in combinatie met verblijfsrecreatie, ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' waarbij het aantal slaapplekken ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal slaapplekken' aangegeven aantal mag bedragen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. het houden van evenementen, zoals markten/braderieën, podiumkunsten en sportgerelateerde - en culinaire evenementen, en naar de aard daarmee gelijk te stemmen evenementen, met de daarbij behorende voorzieningen;
- c. terrassen ten behoeve van horecagelegenheden en ondergeschikte lichte horeca, en met de daarbijbehorende:
 - uitstallingen;
 - tuinen, erven en terreinen;
 - parkeervoorzieningen;
 - nutsvoorzieningen;
 - andere bouwwerken.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

De bouwregels van lid 8.2.2, 8.2.3 en 8.2.4 zijn tevens van toepassing voor gebruik dat is toegelaten na afwijking van de regels van dit plan.

8.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw of overkapping zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij geldt dat bijbehorende bouwwerken ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. ten minste één gevel van het hoofdgebouw zal in een naar de weg gekeerde bouwgrans worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van een woning of een op de begane grond gevestigde in pandige woning zal ten hoogste 120 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van de woning ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- d. de goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen zullen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogtes bedragen, tenzij de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte en/of de bouwhoogte ten hoogste de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte zal bedragen;
- e. de dakhelling van de gebouwen en overkappingen zal niet minder respectievelijk meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden)', maximum

dakhelling (graden)' aangegeven, tenzij de bestaande dakhelling minder en/of meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet minder en/of niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen, waarbij:

1. ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' de gebouwen en overkappingen mogen worden voorzien van een plat dak.

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij een woning of inpandige woning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een woning of inpandige woning gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken, in de vorm van een recreatief opstal, zullen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal";
- b. als het aantal recreatieve opstallen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – recreatief opstal' meer dan 1 bedraagt, zal het maximum aantal recreatieve opstallen ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal recreatieve opstallen' aangegeven aantal bedragen;
- c. bijbehorende bouwwerken, in de vorm van een serre, zullen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwandauiding - serre";
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per woning ten hoogste 50 m² bedragen, exclusief de oppervlakte genoemd in 8.2.3 onder d, tenzij de bestaande gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande gezamenlijke oppervlakte zal bedragen;
- e. de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk in de vorm van een recreatief opstal zal ten hoogste 70 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per woning ten hoogste 50% van het achtererf bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- g. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste de bouwhoogte van de eerste verdiepingsvloer plus 0,25 m van het gebouw waarin wordt gewoond bedragen;
- h. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
- i. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen, tenzij de bestaande dakhelling meer bedraagt, in welk geval de dakhelling niet meer dan de bestaande dakhelling zal bedragen;
- j. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen en ten minste 0,50 m lager zijn dan de bouwhoogte van het gebouw waarin wordt gewoond, tenzij:
 1. de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen;
 2. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwandauiding - serre", in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
- k. per woning zullen ten hoogste twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, exclusief recreatieve opstallen.

8.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevels(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- b. terrasafscheidingsen zullen uitsluitend worden gebouwd in de vorm van een lichte constructie en met gebruik maken van transparante materialen;
- c. de bouwhoogte van terrasafscheidingsen zal ten hoogste 1,50 m bedragen;

- d. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- e. er zullen geen andere bouwwerken in de vorm van windturbines worden gebouwd.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 8.2.2 onder e in die zin dat de dakhelling van gebouwen en/of overkappingen wordt verlaagd en/of wordt verhoogd, mits:
 - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- b. het bepaalde in lid 8.2.3 onder d in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een woning of in pandige woning wordt vergroot tot ten hoogste 80 m², mits:
 - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke waarde en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het ondergeschikt gebruik van gedeelten van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt ten hoogste 80 m²;
 - 2. er mogen alleen niet-uitstekende, niet-verlichte reclame-uitingen van beperkte omvang aan het woonhuis worden aangebracht;
- b. het ondergeschikt gebruik van gedeelten van een woning, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie', voor logies met ontbijt, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. er worden ten hoogste 6 slaappleatsen in maximaal 3 slaapkamers ingericht;
- c. bij de inrichting van de gebouwen voor recreatief verblijf geldt de volgende normtelling:

hotel	2 recreatieve slaappleatsen per hotelkamer
recreatieappartement	5 recreatieve slaappleatsen per recreatieappartement
groepsverblijf	aantal recreatieve slaappleatsen wordt gebaseerd op het werkelijk geplaatste aantal bedden

- d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor recreatieve bewoning in een recreatief opstal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatief opstal'.

8.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen, anders dan woningen, en vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken binnen een aanduidingsvlak voor een aantal recreatieve slaappleatsen dat meer bedraagt dan het op de verbeelding aangeduide aantal;
- c. het gebruik van woningen voor de uitoefening van een beroeps- en bedrijfsmatige activiteit, mantelzorg en/of voor logies en ontbijt indien de woning niet permanent wordt bewoond;
- d. het gebruik van een woning voor verblijfsrecreatief gebruik anders dan logies met ontbijt;
- e. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachten de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- f. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- g. het storten van puin en afvalstoffen;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 8.4.2 onder a in die zin dat de gebouwen worden gebruikt voor het inrichten van ruimten ten behoeve van de huisvesting van tijdelijk personeel van het ter plaatse gevestigde bedrijf of de ter plaatse gevestigde voorziening, mits:
1. er alleen sprake is van huisvesting voor eigen tijdelijk personeel dat over een arbeidscontract voor een periode korter dan een jaar beschikt en geen hoofdverblijf op Texel heeft;
 2. de verblijfseenheden binnen de gebouwen gerealiseerd worden;
 3. de huisvesting naar aard en uiterlijk een ondergeschikt onderdeel van de bedrijfsactiviteiten blijft en een rechtstreekse relatie heeft met de bedrijfsactiviteiten;
 4. er sprake is van een centrale entree en een eigen keukenvoorziening. Indien dat vanwege de bouwkundige bestaande situatie onmogelijk is, dienen in elk geval zodanig voorzieningen getroffen te worden dat qua uiterlijke vertoning sprake is van bij elkaar horende verblijfseenheden;
 5. de capaciteit in de verblijven ten hoogste 20 personen bedraagt;
 6. de gezamenlijke oppervlakte in gebruik voor de huisvesting ten hoogste 260 m² bedraagt, met een maximum van 13 m² per persoon;
 7. er binnen het bestemmingsvlak sprake is van een bedrijfswoning;
 8. er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 9. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- b. het bepaalde in lid 8.4.2 onder a in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebruikt als tijdelijk zelfstandige woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits:
1. de dringende sociale, verzorgings- of sociaal medische redenen worden aangetoond door een deskundig arts of een medisch specialist;
 2. de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot het woonhuis ten hoogste 20,00 m bedraagt, tenzij de feitelijke situatie op het achtererf dit niet toelaat en het woongenot, de ontwikkelingsmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden niet worden beperkt, in welk geval de afstand van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk tot het woonhuis ten hoogste 50,00 m bedraagt;
 3. in geval de noodzaak voor de tijdelijk zelfstandige woonruimte niet meer aanwezig is, het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen drie maanden na beëindiging van de bewoning weer ongeschikt wordt gemaakt voor bewoning.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

8.6.1 Nieuwe horeca

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat er nieuwe horecabedrijven worden toegelaten door het leggen van een aanduiding, mits:

- a. de gronden worden voorzien van een aanduiding als bedoeld in 8.1 onder a sub 5, 6 of 7;
- b. er na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid geen sprake is van een onevenwichtige verdeling van de functies horeca en de overige centrumfuncties;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;
- e. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is er sprake van:
 1. kwaliteitsverbetering van het aanbod door:
 - verbetering ruimtelijke kwaliteit;
 - inspelen op klantbehoefte;
 - versterking van het totaalproduct van de kern en Texel;
 2. een toegevoegde waarde en onderscheidend qua type en uitstraling;
 3. een bijdrage aan een toekomstbestendige winkel-/horecastructuur.

Artikel 35 Waarde - Archeologie 2

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie 2" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

35.2 Bouwregels

Voor het bouwen op de gronden met de bestemming "Waarde - Archeologie 2" gelden de navolgende regels:

- a. bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 40 m² op locaties waar de grond nog niet verstoord is en waar dieper dan 0,50 meter wordt gegraven zullen uitsluitend worden gebouwd indien:
 1. door de werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
 2. vooraf door de aanvrager van het bouwwerk een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat de in 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:
 - de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 - er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 - de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.
- b. in het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen Burgemeester en Wethouders aan de in 35.2 onder a bedoelde bouwwerken te verlenen omgevingsvergunning de volgende voorwaarden verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de bouw die tot de bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Het bepaalde in 35.2 onder a is niet van toepassing op:

funderingswerken zoals heiwerken en balkenfunderingen zolang de gezamenlijke oppervlakte van de aan te brengen constructies en bijbehorende leidingstroken in de ondergrond niet meer dan 5% van het totaal oppervlak van het betreffende bouwwerk beslaat.

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

35.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden of groundbewerkingen en het roeren en omwoelen van gronden waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- c. het ophogen van gronden met meer dan 50 cm;
- d. het egaliseren van gronden;
- e. het verlagen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;

- g. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt.

35.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 35.3.1 is niet van toepassing op:

- a. omgevingsvergunningen waarbij bodemingrepen, sloop- en/of funderingswerken plaatsvinden waarbij de bodem minder dan 50 cm onder maaiveld wordt geroerd dan wel alle aanvragen voor bodemingrepen kleiner of gelijk aan 40 m²;
- b. het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:
 - 1. in het kader van archeologisch (voor)onderzoek en het doen van opgravingen, indien verricht door een ter zake deskundige;
 - 2. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
 - 3. het aanbrengen van drainages en andere lineaire grondwerken die niet breder dan 1 meter en waarvan het gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 5% van het gebied of kavel beslaat waarin deze werken plaatsvinden;
 - 4. cyclische en andere grondwerkzaamheden die normaal onderhoud of bodembewerking betreffen. Hieronder vallen werkzaamheden van dezelfde aard die wederkerend op dezelfde locatie(s) worden uitgevoerd zoals bodembewerking die vallen onder normaal agrarisch gebruik, of werkzaamheden die betrekking hebben op het onderhoud van terreinen en infrastructuur en het vervangen van kabels en leidingen. Deze werkzaamheden mogen dan echter niet gepaard gaan met een grotere of diepere ingreep in de bodem dan daarvoor al heeft plaatsgevonden.

c.

De onder 35.3.2 genoemde uitzonderingsbepalingen gelden niet indien in de periode van 24 maanden voor de datum van voorgenomen werken of werkzaamheden een uitzonderingsbepaling van toepassing is geweest op aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 meter van het onderhavige terrein.

35.3.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
- b. vooraf door de aanvrager van het bouwwerk een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat de in de archeologische waarde van het terrein dat bij de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld:

- 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
- 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.

35.3.4 Voorwaarden in omgevingsvergunning

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter borging van het treffen van de maatregelen als bedoeld in 35.3.3 onder b kunnen Burgemeester en Wethouders aan een omgevingsvergunning als bedoeld in 35.3.1 in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de uitvoering van de werken en/of werkzaamheden die tot de bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de aanlegvergunning te stellen kwalificaties.

35.4 Wijzigingsbevoegdheid

35.4.1 Wijzigen begrenzingen gebieden

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen wanneer de feitelijke archeologische situatie daartoe aanleiding geeft. De begrenzingen van de diverse gebieden mag dan aangepast worden.