

Molenlanden



Regels bestemmingsplan “Ottoland, A 81”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2020-12-15

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPa81OTL-VG02

Auteur: Van den Heuvel Ontwikkeling & Beheer B.V.

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	11
2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Agrarisch met waarden	12
Artikel 4 Water	23
Artikel 5 Woongebied	24
Artikel 6 Waarde - Archeologie 1	27
Artikel 7 Waarde - Archeologie 2	29
Artikel 8 Waarde - Archeologie 6	31
3 Algemene regels	34
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	34
Artikel 10 Algemene bouwregels	34
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	34
4 Overgangs- en slotregels	35
Artikel 12 Overgangsrecht	35
Artikel 13 Slotregel	36

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Ottoland, A 81' van de Gemeente Molenlanden.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1978.BPa81OTL-VG02 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aan huis gebonden bedrijf

Het in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen door middel van handwerk beroepsmatig verlenen van diensten of uitoefenen van ambachtelijke dan wel kleinschalige bedrijvigheid, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft.

1.4 aan huis gebonden beroep

Het in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft.

1.5 aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.6 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.7 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 aanlegvergunning

Aanlegvergunning en/of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

1.9 aanlegvergunning t.b.v. slopen

Aanlegvergunning ten behoeve van het slopen van een bouwwerk en/of omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

1.10 agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren; onder agrarische bedrijven worden tevens begrepen productiegerichte paardenhouderijen.

1.11 agrarisch deskundige

Een door het bevoegd gezag aan te wijzen algemeen erkende en onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van landbouw en tuinbouw.

1.12 agrarisch gebruik

Het al dan niet bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren.

1.13 agrarisch hulp- of nevenbedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren, of de toepassing van andere landbouwkundige methoden (met uitzondering van mestverwerking), zoals o.a.: grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven (inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen), veetransportbedrijven en veehandelsbedrijven.

1.14 agrarisch verwant bedrijf

Een bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden, zoals o.a. dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs en proefbedrijven.

1.15 archeologische waarden

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.16 bebouwing

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.17 bed & breakfast

Het verstrekken van logies met ontbijt.

1.18 bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.19 bestaand

Bestaand ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

1.20 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 bijgebouw

Een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.22 boerderij(gebouw)

Een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkenmerkend waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen;

1.23 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.

1.24 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.25 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.26 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.27 buitenrijbaan/paardenbak

Een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijdactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining.

1.28 burgemeester en wethouders

Bij een omgevingsvergunning moet dit worden gelezen als 'het bevoegd gezag'.

1.29 cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.30 dagrecreatie

Activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan.

1.31 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.32 dienst- of bedrijfswoning

Een woning, in of bij een bedrijf of instelling, bestemd voor (de huishouding van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk moet worden geacht.

1.33 dierenpension

Een tijdelijke opvangplaats voor huisdieren, waar het dier na verloop van tijd weer wordt opgehaald door de eigenaren, bijvoorbeeld na vakantie;

1.34 erf

Al dan niet bebouwde bouwperceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

1.35 extensief recreatief medegebruik

Die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen; bijpassende voorzieningen zijn picknickvoorzieningen, bewegwijzering, informatieborden e.d.

1.36 gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.37 geurgevoelige objecten

Gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

1.38 grondgebonden agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant. Melkveebedrijven en paardenhouderijen zijn doorgaans ook grondgebonden.

1.39 grondgebonden veehouderij

Een agrarisch bedrijf dat uitsluitend of overwegend is gericht op het houden van vee, waarbij het gebruik van agrarische grond noodzakelijk is voor het functioneren ervan.

1.40 hondenkennel

Een bedrijf gericht op het africhten, fokken en verzorgen van honden.

1.41 hoofdgebouw

Een (deel van een) gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.42 horeca

Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

1.43 hoveniersbedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het kweken en verkopen van planten en siergewassen en het aanleggen en onderhouden van tuinen en andere groenvoorzieningen.

1.44 huishouden

Naast zelfstandige bewoning door een traditioneel huishouden, zijn ook minder traditionele woonvormen toegestaan in een pand met de bestemming "Wonen", indien daarbij sprake is

van nagenoeg zelfstandige bewoning met een zekere mate van verbondenheid tussen de bewoners. Hieraan wordt voldaan als sprake is van de volgende omstandigheden:

- a. De bewoners op het betreffende adres staan ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie;
- b. Alle gezamenlijk ruimtes zoals woonkamer, keuken, toilet en badkamer gezamenlijk worden gebruikt.

1.45 intensieve veehouderij

Het houden van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen zonder of nagenoeg zonder weidegang, dat als zodanig niet afhankelijk is van agrarische grond als productiemiddel.

1.46 kampeerboerderij

Het gelegenheid geven tot het houden van recreatief nachtverblijf in gebouwen deel uitmakend van een (voormalig) agrarisch bedrijf.

1.47 kampeermiddel

Tenten, tentwagens, kampeerauto's of toercaravans dan wel andere onderkomens of andere voertuigen of gedeelten daarvan, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf - niet zijnde een stacaravan, chalet of trekkershut - en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.48 kantoor

Een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie.

1.49 kelder

Een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,3 m boven peil.

1.50 kinderboerderij

Een voorziening waar ter wille van kinderen dieren worden gehouden.

1.51 kleinschalig kamperen/kamperen bij de boer

Een kampeerterrein bij een agrarisch bedrijf voor ten hoogste 15 standplaatsen, niet zijnde stacaravans, gedurende de periode 15 maart tot en met 31 oktober.

1.52 kleinschalige horecagelegenheid

Theeschenkerij of proeverij van streekeigen producten dan wel producten afkomstig van het eigen bedrijf, géén café, restaurant of ander horecabedrijf zijnde.

1.53 landschappelijke waarde

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur.

1.54 lawaaisport

Een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingslawaai wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, motorsport, (model)vliegsport; de jachtsport wordt hier niet onder begrepen.

1.55 loon(werk)bedrijf

Een bedrijf dat – voornamelijk met behulp van verplaatsbare werktuigen – diensten verleent aan agrarische bedrijven, hetzij in verband met de bodemcultuur, hetzij ter uitvoering van grondwerkzaamheden.

1.56 mantelzorg

Het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.57 manege

Een recreatief bedrijf dat hoofdzakelijk op eigen terrein binnen of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport en al dan niet mogelijkheden biedt voor het verblijf en de verzorging van paarden, en waarbij hieraan ondergeschikt horeca is toegestaan.

1.58 mestbewerking

Behandeling van dierlijke mest zonder noemenswaardige veranderingen aan het product teweeg te brengen.

1.59 mestverwerking

De toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen.

1.60 natuurwaarde

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.61 nevenfunctie/nevenactiviteit

Naast de hoofdfunctie van een agrarisch bedrijf functionerende bedrijfstak, welke dient bij te dragen aan het inkomen van het agrarische bedrijf; ondergeschikt dient te zijn aan de agrarische hoofdfunctie van het bedrijf in inkomsten, oppervlakte en/of tijdsbesteding en verbonden dient te zijn aan het boerenland/boerenerf (erf en/of overige gronden).

1.62 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf dat in overwegende mate gericht is op de teelt, handel en bewaring van agrarische producten zonder afhankelijk te zijn van agrarische grond als productiemiddel dan wel een intensieve veehouderij.

1.63 ondersteunende horeca

Een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren.

1.64 ontheffing

Het afwijken door middel van een omgevingsvergunning.

1.65 paardenpension/paardenstalling

Het houden van paarden en pony's ten behoeve van verhuur en eigen gebruik, alsmede het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en pony's in pension te stallen en te weiden; onder paardenpension/paardenstalling worden geen maneges verstaan.

1.66 recreatief medegebruik

Een recreatief gebruik van gronden, dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming, waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

1.67 seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichtingen worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.68 Staat van Bedrijfsactiviteiten

De Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.69 Staat van Horeca-activiteiten

De Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt.

1.70 stacaravan

Een caravan, die ook als hij niet bouwvergunningsplichtig is, toch als een gebouw valt aan te merken.

1.71 standplaats

Een deel van een bouwperceel, bestemd voor het plaatsen van een verblijfsrecreatieve voorziening zoals een kampeermiddel en stacaravan, inclusief bij dat kampeermiddel of stacaravan behorende ondergeschikte onderkomens, zoals bijzettenten.

1.72 teeltondersteunende voorzieningen

Voorzieningen in, op of boven de grond, die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden te laten plaatsvinden.

1.73 trekkershut

Een eenvoudig gebouw met beperkte inhoud en oppervlakte bestaande uit één ruimte, bestemd voor recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.74 uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.75 verblijfsrecreatie

Recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel, trekkershut of camper, door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben.

1.76 verkoop streekeigen producten

Het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van agrarische producten aan particulieren, bij wijze van neventak van een agrarisch bedrijf, voor zover deze agrarische producten op

het eigen bedrijf/in de regio zijn geteeld en hooguit op ambachtelijke wijze op het eigen bedrijf/in de regio zijn verwerkt of bewerkt.

1.77 verkoopvloeroppervlak

De voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

1.78 volkstuinen

Grond waarop, anders dan ten dienste van een agrarisch bedrijf, op kleine schaal voedings- en/of siergewassen worden geteeld en voornamelijk ten eigen behoeve.

1.79 voorgevel

De naar het openbaar gebied gekeerde gevel van het hoofdgebouw, die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.80 vrachtwagen

Hieronder wordt verstaan zowel het trekkende deel (de truck) als de oplegger(combinatie).

1.81 Wet geluidhinder

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99), houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

1.82 woning/wooneenheid

Een complex van ruimten uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.83 zorgboerderij

De opvang van kinderen, volwassenen of gehandicapten, hetzij als niet-agrarische neventak, hetzij als vervolgfunctie op een agrarisch bouwperceel, waarbij het meewerken in het agrarisch bedrijf of bij het kleinschalig houden van dieren een wezenlijk onderdeel is van resocialisatie of therapie.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

De kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse bouwperceelgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel

De oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 peil

- a. Voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de bouwhoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. In andere gevallen: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte terrein.

2.8 vloeroppervlak

De som van het product van de afstand tussen de binnenwerkse gevelvlakken en de afstand van de (binnenzijde van de) bouwmuren per bouwlaag.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

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

- a. Grondgebonden veehouderijen;
- b. Behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
- c. Agrarisch gebruik van gronden, niet zijnde intensieve veehouderij;
- d. Bedrijfsmatige nevenactiviteiten, zoals opgenomen in tabel 1 in [artikel 3 lid 1.2](#);
- e. Extensief recreatief medegebruik;
- f. Water en waterhuishoudkundige doeleinden;

Een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder nutsvoorzieningen, parkeer- en verkeersvoorzieningen, perceelsontsluitingen en houtwallen, en overeenkomstig de in [artikel 3 lid 1.2](#) opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in [artikel 3 lid 1.1](#):

- a. Binnen de bestemming "Agrarisch met waarden" is het beleid gericht op het beschermen en verder ontwikkelen van ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, alsmede op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor een duurzame en concurrerende landbouw en behoud van de bedrijfsvoering van de aanwezige landbouw;
- b. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" zijn agrarische bedrijven toegestaan. Per "bouwvlak" is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan, waarbij voorts geldt dat omschakeling uitsluitend is toegestaan naar een grondgebonden veehouderij;
- c. Voorts is ten dienste van het agrarisch bedrijf detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan; daarbij mag het enkel gaan om detailhandel in streekgebonden en agrarisch gerelateerde producten.
- d. Maximaal mag 100 m² verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend;
- e. Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Dit houdt in dat het beleid gericht is op:
 1. Het in stand houden en versterken van het open weidekarakter van het komgebied, het behoud van de karakteristieke verkaveling (smalle percelen met een fijnmazig slotenpatroon);
 2. Het behoud en de ontwikkeling van de aanwezige waardevolle water- en oevervegetaties, ruigten en grienden en amfibieën alsmede:
 - i. Ter plaatse van de aanduiding "wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem" het beschermen van de aanwezige bodemkwaliteiten;
 - ii. Ter plaatse van de aanduiding "wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied" het beschermen en

- versterken van de landschappelijke waarden alsmede het herstellen van de knotwilgbeplanting.
3. Het behoud van het natte karakter van het gebied, de goede waterkwaliteit, het fijnmazig slotenstelsel, aanwezige ruigten en grienden en extensief agrarisch graslandgebruik;
 4. Behoud van cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen en structuren zoals woonheuvels, tiendwegen, hennepakkers, achterkaden en dijken, havelingen, eendenkooien, wielen en kleiputten;
- f. Het gehele gebied mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het extensief recreatief medegebruik worden recreatieve voorzieningen, zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d, toegestaan in het gehele gebied;
 - g. Voor zover ingevolge deze regels een bedrijfswoning is toegestaan, mag ter plaatse ook een aan huis gebonden beroep worden uitgeoefend. Het aan huis gebonden beroep dient gezien de aard, omvang en intensiteit passend te zijn binnen de woonfunctie. Tevens dient de gebruiker van de woning ook de beroepsmatige activiteit te ontplooiën;
 - h. De totale vloeroppervlakte voor de aan huis gebonden beroepsactiviteit mag niet meer bedragen dan 60 m² maar nooit meer dan 40% van de gebruiksoppervlakte van de woning en de bijgebouwen tezamen. De activiteit mag uitsluitend inpandig plaatsvinden;
 - i. Mestbewerking en mestverwerking en -vergisting van eigen producten wordt als bij het agrarisch bedrijf behorend nevenactiviteit aangemerkt, en kan derhalve worden toegestaan tot een capaciteit van 25.000 m³ per jaar';
 - j. Per bedrijf mag maximaal 20 % van het bedrijfsoppervlak gebruikt worden voor het telen van maïs. Maïs mag uitsluitend worden gesitueerd op een afstand van minimaal 2 m van de weg;
 - k. Rechtstreeks toelaatbare niet-agrarische nevenactiviteiten welke zijn opgenomen in onderstaande tabel. Ten behoeve van de in tabel 1 genoemde nevenfuncties geldt dat het oprichten van nieuwe bebouwing niet is toegestaan.

Tabel 1: Rechtstreeks toelaatbare nevenactiviteiten
Verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten
Inpandige opslag en stalling van agrarische producten (meer dan reguliere opslag ten behoeve van eigen bedrijfsvoering)
Veearts/hoefmederij/KI-station
Paardenstalling (incl. exploitatie paardenkoets), paardenpension, stalhouderij
Ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)
Bed & breakfast/gastenverblijf
Kleinschalige horecagelegenheid/dagrecreatie (theeschenkerij, boerderijcafé, wijnproeverij, speelboerderij) in de categorieën 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten

Kano-, boot- en fietsverhuur
Kinderboerderij
Kleinschalig kamperen (maximaal 15 standplaatsen) op of aansluitend aan het bouwvlak
Hoveniersbedrijf behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
Rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiervoor zoals een ontvangstruimte)
Bouw- en installatiebedrijf behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met een oppervlakte van ten hoogste 200 m ² en uitsluitend inpandig.
Inpandige statische volumineuze opslag en stalling van niet-agrarische producten/ werktuigen/ voertuigen in bestaande gebouwen behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" worden gerealiseerd, met dien verstande dat ter plaatse van de functieaanduiding "bedrijfswoning" uitsluitend een bedrijfswoning (incl. aan-, uit- en bijgebouwen) is toegestaan;
- De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 7 m;
- De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 12 m.
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten' is het realiseren van gebouwen uitgesloten.

3.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- Ter plaatse van de functieaanduiding "bedrijfswoning" is uitsluitend één bedrijfswoning (incl. aan-, uit- en bijgebouwen) toegestaan;
- De goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6 m;
- De inhoud van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 1000 m³.

3.2.3 Bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- Het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning mag maximaal 150 m² bedragen;
- De goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen mag maximaal 3 m bedragen;

- c. De bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen mag maximaal 6,7 m bedragen;
- d. Bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning mogen uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning worden opgericht.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de aanduiding "bouwvlak" gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van mestlo's mag maximaal 5,5 m bedragen;
- b. De doorsnede van mestlo's mag maximaal 25 m bedragen;
- c. De maximale inhoud van mestlo's mag maximaal 2.500 m³ bedragen;
- d. De bouwhoogte van overige silo's mag maximaal 15 m bedragen;
- e. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m bedragen;
- f. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders mag maximaal 2 m bedragen;
- g. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 6 m bedragen, met dien verstande dat het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame niet is toegestaan.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten de aanduiding "bouwvlak" gelden de volgende bepalingen:

- a. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat:
 - 1. De bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings maximaal 1 m mag bedragen;
 - 2. Het oprichten van sleufsilo's, mestlo's en teeltondersteunende voorzieningen niet is toegestaan.
- b. Ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals een afdak, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d. met een maximale bouwhoogte van 2,5 m.

3.2.6 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd krachtens een (omgevings)vergunning, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlaktes en/of situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Landschappelijke inpassing bedrijfsgebouwen

Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw dan wel uitbreiding van een agrarisch bedrijfsgebouw, zoals bedoeld in artikel [artikel 3 lid 2.1](#), dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing van de bedrijfsgebouwen in het landschap.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Ontheffing overschrijden bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [artikel 3 lid 2](#) teneinde ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" het bouwvlak te overschrijden, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De overschrijding mag aan één zijde plaatsvinden, niet zijnde een naar de openbare weg gekeerde zijde;
- b. De overschrijding mag niet meer dan 20 meter bedragen, gemeten uit de grens van het aangeduide "bouwvlak";
- c. De bebouwde oppervlakte van de overschrijding mag niet meer bedragen dan 600 m²;
- d. Voor het overige is de maatvoering van het bepaalde in [artikel 3 lid 2](#) van toepassing;
- e. Het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. Het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. Er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
- h. De waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- i. De ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [artikel 3 lid 1](#) omschreven waarden;
- j. De noodzaak van het overschrijden van het bouwvlak dient met een schriftelijk advies van een agrarisch deskundige aangetoond te worden.

3.4.2 Ontheffing bouwen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.5](#) teneinde buiten de aanduiding "bouwvlak" bouwwerken met een bebouwde oppervlakte van maximaal 30 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 m toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De bouwwerken staan ten dienste aan de agrarische bedrijfsvoering;
- b. De bebouwing kan gezien de specifieke functie niet ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" worden geplaatst;
- c. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- d. Het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- e. Er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
- f. De waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- g. De ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [artikel 3 lid 1](#) omschreven waarden.

3.4.3 Ontheffing grotere bouwhoogte erf- en perceelsafscheidingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.5 sub a](#) teneinde voor erf- en perceelsafscheidingen buiten de aanduiding "bouwvlak" een grotere hoogte toe te staan van maximaal 2 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De grotere hoogte is noodzakelijk om dieren binnen de wei te houden;
- b. De erfafscheidingen mogen niet visueel gesloten zijn;

- c. Het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. De ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [artikel 3 lid 1](#) omschreven waarden.

3.4.4 Ontheffing voeder- en mestsilos

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1.2 sub i](#) voor wat betreft de maximale capaciteit en [artikel 3 lid 2.4](#) voor wat betreft de maximale hoogte:

- a. Ten behoeve van het oprichten van voedersilos met een grotere bouwhoogte dan 15 m, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste vergroot mag worden tot maximaal 25 m;
- b. Ten behoeve van het oprichten van mestsilos met een grotere inhoud, hoogte en diameter dan is toegestaan, met dien verstande dat de afmetingen van de mestilo in overeenstemming zijn met de aard en omvang van het bedrijf;

3.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of doen of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming:

- a. Het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. Het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en bewerken of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. Detailhandel, behoudens het bepaalde in [artikel 3 lid 1.2 sub c](#);
- d. Wonen, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoning en/of mantelzorg;
- e. Het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde bouwwerken; bestaand gebruik mag worden voortgezet;
- f. Kamperen, behoudens kleinschalig kamperen bij het agrarisch bedrijf, met inachtneming van het volgende:
 - 1. Kleinschalig kamperen is uitsluitend op of direct aansluitend aan de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" toegestaan;
 - 2. Kampeermiddelen mogen uitsluitend worden geplaatst in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 - 3. Ten behoeve van 'kleinschalig kamperen' zoals opgenomen in [artikel 3 lid 1.2 sub k](#) mag gebruik gemaakt worden van 100 m² aan bestaande bebouwing dan wel mag tot ten hoogste 100 m² aan nieuwe bebouwing worden opgericht, op of aansluitend aan het bouwvlak en met een goot- en bouwhoogte van ten hoogste 6 m respectievelijk 10 m;
 - 4. Het plaatsen van stacaravans is niet toegestaan.
- g. Het aanbrengen van boomgaarden en fruitteelt;
- h. Het diepwoelen en diepploegen van de bodem (>40 cm), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "wetgevingszone – omgevingsvergunning peilbeheer" en/of "wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem";
- i. Het omzetten (scheuren) van grasland in bouwland uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "wetgevingszone – omgevingsvergunning peilbeheer" en/of "wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem";

- j. Het aanbrengen boomteelt, heesters of sierteelt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "wetgevingszone - omgevingsvergunning peilbeheer" en/of "wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem";
- k. Het realiseren van paardenbakken;
- l. Complexgewijze volkstuinen en/of moestuinen.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijking ten behoeve van niet-agrarische nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 1](#) ten behoeve van het toestaan van de in de tabel 2 genoemde niet-agrarische nevenfuncties binnen het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. Nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen optreden ten aanzien van zowel de bestaande situatie als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden;
- b. Bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden, zoals bedoeld in [artikel 3 lid 1](#), in de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c. De aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake cultuurhistorie en landschap aan te tonen dat aan het gestelde onder b wordt voldaan;
- d. Ten behoeve van de nevenfuncties mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht;
- e. In afwijking van het gestelde onder d mag ten behoeve van een sociale nevenfunctie, zoals genoemd in de onderstaande tabel, nieuwe bebouwing worden opgericht onder de volgende voorwaarden:
 - 1. De aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een agrarisch deskundige aan te tonen dat de nevenfunctie niet kan worden ondergebracht in de op het bouwvlak reeds bestaande bebouwing;
 - 2. De nieuwe bebouwing is uitsluitend bedoeld voor dagactiviteiten en logies ten dienste van de sociale nevenfunctie, permanent wonen is niet toegestaan;
 - 3. De nieuwe bebouwing ten behoeve van de nevenfunctie mag niet meer dan 20% bedragen van de bebouwing ten dienste van de hoofdactiviteit aanwezig binnen het bouwvlak;
- f. Voor de in tabel 2 genoemde nevenfuncties is buitenopslag in geen geval toegestaan;
- g. Een buitenrijbaan of een uitloop is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- h. Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan, hetzelfde geldt voor lichtmasten en lichtbakken;
- i. Er dient op eigen terrein en binnen het bouwvlak voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid voor de betreffende functie;
- j. Nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan indien de nevenfunctie geen verkeersaantrekkende werking heeft en er geen verslechtering optreedt in de verkeersafwikkeling ter plaatse;
- k. De nevenfuncties dierenpension en hondenkennel zijn uitsluitend toegestaan indien de afstand van de nevenfunctie tot woningen van derden ten minste 50 m bedraagt;
- l. Voor de nevenfunctie kleinschalig kamperen zoals bedoeld in de onderstaande tabel gelden voorts de volgende bepalingen:
 - 1. De vergunning voor de nevenfunctie kleinschalig kamperen wordt ingetrokken wanneer de voorwaarden van de vergunning worden overtreden ten aanzien van de periode waarin kamperen is toegestaan;
 - 2. Het terrein voor kleinschalig kamperen wordt op of aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd;

3. In afwijking van het gestelde onder d mag ten behoeve van 'kleinschalig kamperen' gebruik gemaakt worden van 100 m² aan bestaande bebouwing dan wel tot ten hoogste 100 m² aan nieuwe bebouwing worden opgericht, op of aansluitend aan het bouwvlak en met een goot- en bouwhoogte van ten hoogste 6 m respectievelijk 10 m;
4. Het terrein voor kleinschalig kamperen en de bijbehorende voorzieningen zoals parkeerterreinen dienen te worden voorzien van een goede, groene landschappelijke inpassing met gebiedseigen beplanting.

Tabel 2: Nevenactiviteiten na afwijking bij een omgevingsvergunning
Biomassa- en mestvergistingsinstallaties
Veehandelsbedrijf, foeragehandel, paardenhandel
Agrarisch loonbedrijf behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
Agrarisch georiënteerde dagrecreatie
Kampeertoerisme en trekkershutten
Dierenpension
Hondenfokkerij
Museum/tentoonstellingsruimte
Kunst- of antiekhandel
Verhuur/gebruik van ruimte ten behoeve van sociaal-maatschappelijke activiteiten (verenigingen, sociaal, workshops)
Educatieve rondleidingen
Agrarisch aanverwante sociale functie (resocialisatie, therapie, zorgboerderij)
Ondergeschikte kleinschalige ontvangstruimten (rondleidingen, familiebijeenkomsten, kinderfeestjes)
Kleinschalig kamperen (maximaal 25 standplaatsen)

3.6.2 Algemene bevoegdheid tot afwijken ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in de tabellen in [artikel 3 lid 1.2](#) en [artikel 3 lid 6.1](#), teneinde nevenfuncties toe te laten die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de in tabellen in [artikel 3 lid 1.2](#) en [artikel 3 lid 6.1](#) toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in [artikel 3 lid 6.1](#).

3.6.3 Ontheffing paardenbakken

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in [artikel 3 lid 5 sub k](#) teneinde het realiseren van paardenbakken toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De paardenbak wordt gesitueerd ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is het toegestaan de paardenbak te situeren direct grenzend aan de gronden ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak", mits wordt aangetoond dat situering ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" redelijkerwijs niet mogelijk is, hetgeen door de initiatiefnemer met een schriftelijk advies van een agrarisch deskundige aangetoond dient te worden;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a is het toegestaan om paardenbakken die worden gerealiseerd ten behoeve van een (bedrijfs)woning binnen de bestemming Wonen of Bedrijf de paardenbak te situeren direct grenzend aan het betreffende bestemmingsvlak, mits wordt aangetoond dat situering binnen het bestemmingsvlak redelijkerwijs niet mogelijk is;
- d. Het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden;
- e. De paardenbak mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke waarden;
- f. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- g. Het gebruik van paardenbakken ten behoeve van de bestemming Agrarisch met waarden zijn toegestaan als recreatieve nevenactiviteit; het gebruik van een paardenbak ten behoeve van de bestemming Wonen of Bedrijf is uitsluitend hobbymatig toegestaan;
- h. De omvang van de paardenbakken mag in totaal niet meer bedragen dan 800 m² per bouwperceel;
- i. Lichtmasten zijn niet toegestaan;
- j. De hoogte van afrasteringen mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- k. Overige bouwwerken zijn niet toegestaan;
- l. Indien activiteiten die samenhangen met het aanleggen van een paardenbak aanlegvergunningplichtig zijn ingevolge het bepaalde in [artikel 3 lid 7](#), vormt de afweging hierbij onderdeel van deze ontheffing en is geen aparte aanlegvergunning benodigd.

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

3.7.1 Aanlegvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in het schema onder [artikel 3 lid 7.4](#) opgenomen aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen of laten uitvoeren.

3.7.2 Uitzonderingen

Het onder [artikel 3 lid 7.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. Welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- b. Waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;

- c. Welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. Welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

3.7.3 Verlening

De in [artikel 3 lid 7.1](#) bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien daardoor de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden, zoals bedoeld in [artikel 3 lid 1](#) in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen door de aanvrager wordt aangetoond met een schriftelijk advies van een onafhankelijke terzake deskundige. Advies is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van de genoemde waarden.

3.7.4 Schema aanlegvergunningen

Aanlegvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de aanlegvergunning
Het aanbrengen van (infrastructurele) ondergrondse leidingen	1. Het aanbrengen van de leidingen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de agrarische belangen.
Het aanleggen of verharden van oppervlakteverhardingen of halfverhardingen met een grotere oppervlakte dan 200 m ²	1. Het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik; 2. De waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.
Het diepwoelen en diepploegen van de bodem (>40 cm)	1. Het mag niet leiden tot inklinking; 2. De waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.
Het graven en ophogen van de bodem	1. Er mag geen verandering van de bodemstructuur optreden ter plaatse van de aanduiding "wetgevingszone – omgevingsvergunning peilbeheer"; 2. Het mag niet leiden tot inklinking; 3. De waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij het de waterbeheerder; 4. Het verkavelingspatroon mag niet onevenredig worden aangetast.
Het graven, dempen, vergroten of herprofilen van sloten en kleine oppervlaktewateren	1. Er mag geen verandering van de bodemstructuur optreden ter plaatse van de aanduiding "wetgevingszone – omgevingsvergunning peilbeheer";

	2. Indien de werkzaamheden passen binnen de afspraken zoals gemaakt in het convenant Alblasewaard/Vijfheerenlanden kan een aanlegvergunning worden afgegeven. Indien niet voldaan kan worden aan het bepaalde onder 1, dan gelden de volgende criteria: 3. Het verkavelingspatroon mag niet onevenredig worden aangetast; 4. Het mag niet leiden tot inklinking; 5. De waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder; 6. Er mag geen onevenredige aantasting van de natte grasland vegetaties en oevervegetaties plaatsvinden.
Het aanbrengen van houtgewas	1. De karakteristieke openheid mag niet onevenredig worden aangetast. Dit criterium geldt niet ter plaatse van de aanduiding "wetgevingszone – aanlegvergunning overgangsgebied"; hier geldt als criterium dat het aanbrengen van houtgewas past binnen de afspraken zoals gemaakt in het convenant Alblasewaard/Vijfheerenlanden.
het aanbrengen boomteelt, heesters of sierteelt buiten de aanduiding "wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem" en/of "wetgevingszone – omgevingsvergunning peilbeheer"	1. de karakteristieke openheid van het gebied mag niet onevenredig worden aangetast; 2. het mag niet leiden tot inklinking.
het omzetten (scheuren) van grasland in bouwland buiten de aanduiding "wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem" en/of "wetgevingszone – omgevingsvergunning peilbeheer"	1. de karakteristieke openheid van het gebied mag niet onevenredig worden aangetast.
Het verwijderen van houtgewas, houtwallen, bosjes ter plaatse van de aanduiding "wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied"	1. De activiteiten mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Water ten behoeve van de waterhuishouding waaronder watergangen, waterlopen en waterpartijen;
- b. Verkeer te water;
- c. Taluds en natuurvriendelijke oevers;
- d. Voorzieningen, zoals kunstwerken en andere waterstaatswerken, en ten behoeve van de waterafvoer en waterberging;
- e. Bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, groen en overige waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, voor zover nodig is voor de waterbeheersing, de verkeersregeling te water of de verbinding van de oevers, waaronder bruggen, dammen en duikers.

Artikel 5 Woongebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Woningen;
- b. Het wonen daaronder begrepen aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven;
- c. Water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- d. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, groen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, verkeersvoorzieningen, waaronder (ontsluitings)wegen, in- en uitritten, en parkeervoorzieningen;
- e. Het aan huis gebonden beroep en bedrijf dient gezien de aard, omvang en intensiteit passend te zijn binnen de woonfunctie. Tevens dient de gebruiker van de woning ook de beroepsmatige activiteit te ontplooien. De totale vloeroppervlakte voor de aan huis gebonden beroepsactiviteit mag niet meer bedragen dan 60 m². De activiteit mag uitsluitend in pandig plaatsvinden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Woningen, inclusief aan- en uitbouwen, mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" worden gerealiseerd;
- b. Per bouwvlak is middels de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" het maximaal toegestane aantal wooneenheden aangegeven;
- c. De inhoud van woningen, inclusief aan- en uitbouwen, mag maximaal 750 m³ bedragen, waarbij een kelder met een plafondhoogte van meer dan 0,3 m boven peil wordt meegerekend bij de inhoud;
- d. Indien de bestaande inhoud van een woning, inclusief aan- en uitbouwen, meer bedraagt dan 750 m³, geldt deze bestaande inhoud als maximaal toegestane inhoud.
- e. De goothoogte van woningen bedraagt ten hoogste 6,5 m.

5.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten de aanduiding "bouwvlak" worden gebouwd;
- b. Ten hoogste 50% van de gronden die niet tot het hoofdgebouw met aan- en uitbouwen behoren mag worden bebouwd met bijgebouwen en overkappingen tot een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 75 m²;
- c. Bijgebouwen en overkappingen bij de woning mogen uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden opgericht;
- d. De goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3,5 m.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten de aanduiding "bouwvlak" worden gebouwd;
- b. De hoogte van erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. De hoogte van erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m.

5.2.4 Herbouw

Herbouw van bestaande woningen is, voorzover het de situering van de woning betreft, uitsluitend toegestaan indien en voorzover de bouwwijze (vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) niet afwijkt van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

5.2.5 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd krachtens een (omgevings)vergunning, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlaktes en/of situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Ontheffing woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen het ontheffing verlenen van het bepaalde in [artikel 5 lid 2.1 sub b](#) en toestaan dat woningsplitsing van een bestaande woning plaatsvindt, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De bestaande woning betreft een voormalig boerderijgebouw;
- b. De bebouwde oppervlakte van het voormalige boerderijgebouw (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- c. De agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- d. De bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
- e. De splitsing mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dieren welzijnswetgeving;
- f. De bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m² per woning;
- g. Indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 50 m² vermeerderd met maximaal 20% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 100 m² per woning;
- h. Ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" is sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden niet toegestaan;
- i. Een woning kan uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
- j. Er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
- k. De nieuwe woning is niet gelegen binnen een milieucirkel van één of meer agrarische bedrijven;

- l. Uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- m. Voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- n. De regels van dit artikel Wonen zijn na wijziging van overeenkomstige toepassing.

5.3.2 Ontheffing situering voorgevel

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder [artikel 5 lid 2.4](#) teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen op een grotere afstand dan 15 m van de voormalige voorgevelrooilijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig en milieukundig aanvaardbaar;
- b. Geurgevoelige objecten kunnen uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
- c. Er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
- d. Door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- e. De nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving.

5.3.3 Ontheffing grotere inhoudsmaat

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 5 lid 2.1 sub c](#) teneinde een grotere inhoudsmaat voor woningen (incl. aan- en uitbouwen) toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De inhoud bedraagt niet meer dan 1000 m³;
- b. De grotere inhoud leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige structuur van de omgeving;
- c. Het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. De afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [artikel 5 lid 1](#) omschreven waarden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik van gronden en/of opstallen:

- a. Voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en bewerken of verwerken van producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond van de grond en opstallen;
- b. Voor detailhandel;
- c. Voor verblijfsrecreatie;
- d. Als seksinrichting;
- e. Het gebruik van een bijgebouw als zelfstandige woonruimte (met uitzondering van mantelzorg);
- f. Het realiseren van paardenbakken;
- g. Het parkeren van vrachtwagens.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

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

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 6 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. De aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. De betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
 3. Het overleggen van een rapport als bedoeld in dit lid onder b.1 is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de betrokken locatie in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c. Het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. Vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. Een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 30 m²;
 3. Een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst of indien de door de heipalen veroorzaakte verstoring beperkt blijft tot minder dan 1 procent van de oppervlakte van het te bebouwen gebied, waarbij voor ingeheide ronde palen de oppervlakte van de verstoring berekend dient te worden door de dubbele straal (r) van de palen te nemen en bij ingeheide vierkante palen door de oppervlakte van de heipaal (lxb) te vermenigvuldigen met een factor vier.

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

6.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het ophogen van de bodem met meer dan 30 cm;

- b. Het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. Het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. Het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. Het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. Het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. Het scheuren van grasland;
- j. Het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

6.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van [artikel 6 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. Noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 6 lid 2](#) in acht is genomen;
- b. Een oppervlakte beslaan van ten hoogste 30 m²;
- c. Niet dieper dan 30 cm worden uitgevoerd;
- d. Naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden niet schaden, nadat uit beschikbare informatie de archeologische waarde van de betrokken locatie afdoende is vastgesteld;
- e. Bestaan uit het heien van palen, zo lang de door de heipalen veroorzaakte verstoring beperkt blijft tot minder dan 1 procent van de oppervlakte van het te bebouwen gebied, waarbij voor ingeheide ronde palen de oppervlakte van de verstoring berekend dient te worden door de dubbele straal (r) van de palen te nemen en bij ingeheide vierkante palen door de oppervlakte van de heipaal (lxb) te vermenigvuldigen met een factor vier;
- f. Bestaan uit het graven van sleuven voor de aanleg van kabels, leidingen, drainage e.d., waarbij de sleufdiepte beperkt blijft tot maximaal 60 cm en de sleufbreedte tot maximaal 50 cm;
- g. Bestaan uit het graven van sleuven voor de aanleg van kabels, leidingen, drainage e.d., indien geheel gewerkt wordt binnen de breedte en diepte van al bestaande leidingsleuven of vergraven wegcunetten;
- h. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- i. Ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 6 lid 3.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. De aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. De betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de

archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

6.3.4 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van [artikel 6 lid 3.1](#) is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

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

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 7 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. De aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. De betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
 3. Het overleggen van een rapport als bedoeld in dit lid onder b.1 is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de betrokken locatie in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c. Het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. Vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. Een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. Een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst of indien de door de heipalen veroorzaakte verstoring beperkt blijft tot minder dan 1 procent van de oppervlakte van het te bebouwen gebied, waarbij voor ingeheide ronde palen de oppervlakte van de verstoring berekend dient te worden door de dubbele straal (r) van de palen te nemen en bij ingeheide vierkante palen door de oppervlakte van de heipaal (lxb) te vermenigvuldigen met een factor vier.

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

7.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het ophogen van de bodem met meer dan 30 cm;
- b. Het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. Het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. Het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. Het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. Het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. Het scheuren van grasland;
- j. Het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

7.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van [artikel 7 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. Noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 7 lid 2](#) in acht is genomen;
- b. Een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. Niet dieper dan 30 cm worden uitgevoerd;
- d. Naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden niet schaden, nadat uit beschikbare informatie de archeologische waarde van de betrokken locatie afdoende is vastgesteld;
- e. Bestaan uit het heien van palen, zo lang de door de heipalen veroorzaakte verstoring beperkt blijft tot minder dan 1 procent van de oppervlakte van het te bebouwen gebied, waarbij voor ingeheide ronde palen de oppervlakte van de verstoring berekend dient te worden door de dubbele straal (r) van de palen te nemen en bij ingeheide vierkante palen door de oppervlakte van de heipaal (lxb) te vermenigvuldigen met een factor vier;
- f. Bestaan uit het graven van sleuven voor de aanleg van kabels, leidingen, drainage e.d., waarbij de sleufdiepte beperkt blijft tot maximaal 60 cm en de sleufbreedte tot maximaal 50 cm;
- g. Bestaan uit het graven van sleuven voor de aanleg van kabels, leidingen, drainage e.d., indien geheel gewerkt wordt binnen de breedte en diepte van al bestaande leidingsleuven of vergraven wegcunetten;
- h. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- i. Ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 7 lid 3.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. De aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. De betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

7.3.4 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van [artikel 7 lid 3.1](#) is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 6

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 6' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

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

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 8 lid 1](#) genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. De aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. De betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de bouwvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
 3. Het overleggen van een rapport als bedoeld in dit lid onder b.1 is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de betrokken locatie in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c. Het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

1. Vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
2. Een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
3. Een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 500 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst of indien de door de heipalen veroorzaakte verstoring beperkt blijft tot minder dan 1 procent van de oppervlakte van het te bebouwen gebied, waarbij voor ingeheide ronde palen de oppervlakte van de verstoring berekend dient te worden door de dubbele straal (r) van de palen te nemen en bij ingeheide vierkante palen door de oppervlakte van de heipaal (lxb) te vermenigvuldigen met een factor vier.

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

8.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 6' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het ophogen van de bodem met meer dan 30 cm;
- b. Het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. Het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. Het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- e. Het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. Het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. Het scheuren van grasland;
- j. Het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage.

8.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van [artikel 8 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. Noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 8 lid 2](#) in acht is genomen;
- b. Een oppervlakte beslaan van ten hoogste 30 m²;
- c. Niet dieper dan 500 cm worden uitgevoerd;
- d. Naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarden niet schaden, nadat uit beschikbare informatie de archeologische waarde van de betrokken locatie afdoende is vastgesteld;
- e. Bestaan uit het heien van palen, zo lang de door de heipalen veroorzaakte verstoring beperkt blijft tot minder dan 1 procent van de oppervlakte van het te bebouwen gebied, waarbij voor ingeheide ronde palen de oppervlakte van de verstoring berekend dient te worden door de dubbele straal (r) van de palen te nemen en bij ingeheide vierkante palen door de oppervlakte van de heipaal (lxb) te vermenigvuldigen met een factor vier;

- f. Bestaan uit het graven van sleuven voor de aanleg van kabels, leidingen, drainage e.d., waarbij de sleufdiepte beperkt blijft tot maximaal 60 cm en de sleufbreedte tot maximaal 50 cm;
- g. Bestaan uit het graven van sleuven voor de aanleg van kabels, leidingen, drainage e.d., indien geheel gewerkt wordt binnen de breedte en diepte van al bestaande leidingsleuven of vergraven wegcunetten;
- h. Reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- i. Ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

8.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 8 lid 3.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. De aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. De betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

8.3.4 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van [artikel 8 lid 3.1](#) is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Afstand bebouwing tot wegen

- a. Het is niet toegestaan nieuwe bebouwing, anders dan vervangende nieuwbouw, te situeren binnen een afstand van:
 1. 50 meter langs wegen met de aanduiding "specifieke vorm van verkeer – gebiedsontsluitingsweg";
 2. 15 meter langs wegen met de aanduiding "specifieke vorm van verkeer – erftoegangsweg";
- b. De afstand wordt gemeten vanuit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan van de betreffende weg.
- c. Dit verbod geldt niet voor bouwwerken die worden opgericht binnen en conform de regels van de bestemming "Verkeer".

10.2 Milieu

10.2.1 Stiltegebied

Ter plaatse van de aanduiding "milieuzone – stiltegebied" zijn geen nieuwe ontwikkelingen toegelaten die de ervaring van de natuurlijke geluiden in een stiltegebied kunnen verstoren. Dit betekent in ieder geval dat onderstaande functies niet zijn toegestaan:

- a. Lawaaisporten;
- b. Nieuwvestiging van intensieve recreatie;
- c. Nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijvigheid;
- d. Laagvliegbewegingen.

Een geluidsrapport dient te worden overlegd wanneer nieuwe functies zijn gepland binnen het stiltegebied.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Wetgevingszone

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen:

- a. "Wetgevingszone – omgevingsvergunning gevoelige bodem";
- b. "Wetgevingszone – omgevingsvergunning overgangsgebied";

gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

12.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. Gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. Na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in [artikel 12 lid 1.1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [artikel 12 lid 1.1](#) met maximaal 10%.

12.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in [artikel 12 lid 1.1](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

12.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 12 lid 2.1](#), te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in [artikel 12 lid 2.1](#), na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in [artikel 12 lid 2.1](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Ottoland, A 81".