

Molenlanden



Regels

bestemmingsplan “Molenaarsgraaf, Kweldamweg 1”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2019-07-11

Plan identificatie: NL.IMRO.1978.BPKweldamweg1MLN-VG01

Auteur: RdG

1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	11
2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Agrarisch met waarden	12
3.1 Bestemmingsomschrijving	12
3.2 Bouwregels	14
3.3 Afwijken van de bouwregels	16
3.4 Specifieke gebruiksregels	17
3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	18
3.6 Wijzigingsbevoegdheid	21
Artikel 4 Groen	22
4.1 Bestemmingsomschrijving	22
4.2 Bouwregels	22
Artikel 5 Waarde - Archeologie 4	22
5.1 Bestemmingsomschrijving	22
5.2 Bouwregels	22
5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	23
3 Algemene regels	25
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 7 Algemene bouwregels	25
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	25
4 Overgangs- en slotregels	26
Artikel 9 Overgangsrecht	26
Artikel 10 Slotregel	27

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Molenaarsgraaf, Kweldamweg 1 van de Gemeente Molenlanden.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1978.BPKweldamweg1MLN-VG01 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 waarden in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten 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 bestand

Bestaan 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 biovergisting

Het vergisten van dierlijke mest en andere organische (afval)stromen waardoor biogas ontstaat, dat kan worden gebruikt als energievoorziening.

1.23 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.

1.24 bos

Elk terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (een of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) en extensieve recreatie.

1.25 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 van een standplaats.

1.26 bouwperceel

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

1.27 bouwvlak

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

1.28 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.

1.29 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.

1.30 burgemeester en wethouders

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

1.31 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.

1.32 dagrecreatie

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

1.33 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.

1.34 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.

1.35 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.

1.36 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.

1.37 gebouw

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

1.38 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.

1.39 glastuinbouwbedrijf

Een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf waarin de productie geheel of in overwegende mate plaatsvindt in kassen of permanent aanwezige tunnels, met een hoogte van 1 meter of meer.

1.40 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.

1.41 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.

1.42 hondenkennel

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

1.43 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.

1.44 horeca

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

1.45 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.

1.46 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.

1.47 kampeerboerderij

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

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 kampeermiddelen, 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 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.

1.57 mestbewerking

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

1.58 mestverwerking

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

1.59 natuurwaarde

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

1.60 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).

1.61 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.

1.62 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.

1.63 ontheffing

Het afwijken door middel van een omgevingsvergunning.

1.64 overige grondgebonden agrarische bedrijven

Niet-grondgebonden agrarische bedrijven, exclusief intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven.

1.65 paardenhouderij

Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in:

- a. Productiegericht: een agrarisch bedrijf dat zich richt op het produceren van paarden die geschikt zijn voor een bepaalde taak zoals hengstenstations, opfokbedrijven, paarden- en ponyfokbedrijven, handelsstallen en africhtings- en trainingsstallen, africhtingsbedrijven e.d.;
- b. Gebruiksgericht: een agrarisch verwant bedrijf of recreatiebedrijf in de vorm van een pensionstal, een wedstrijdstal, verhuurbedrijven, maneges, stallen en/of oefenaccommodaties.

1.66 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.

1.67 recreatief medegebruik

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

1.68 recreatiewoning

Een gebouw dat dient als recreatiewoonverblijf voor gebruikers die hun hoofdwoonverblijf elders hebben.

1.69 stacaravan

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

1.70 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.

1.71 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.

1.72 trekkershut

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

1.73 tunnel

Een werk of bouwwerk voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend materiaal en dienend tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen.

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 woning/wooneenheid

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.81 wro-zone

- a. Voor zover in de regels ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone -' is opgenomen, wordt hieronder tevens verstaan de aanduiding 'wetgevingzone -';
- b. Voor zover in de regels de aanduiding 'wro-zone - aanlegvergunning - ...' is opgenomen, wordt hieronder tevens verstaan de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning -'.

1.82 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

Indien krachtens dit plan een meting moet worden verricht, dan moet de volgende wijze van meten worden toegepast:

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 vloeroppervlakte

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. Agrarisch gebruik van gronden, niet zijnde intensieve veehouderij;
- b. Grondgebonden veehouderijen;
- c. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - handel en revisie van zuivelmachines' tevens een bedrijf in handel en revisie van zuivelmachines;
- d. Bedrijfsmatige nevenactiviteiten, zoals opgenomen in [artikel 3 lid 1.2](#);
- e. Behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
- f. Extensief recreatief medegebruik;
- g. Water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- h. Bestaande perceelsontsluitingen;
- i. Bestaande voorzieningen van openbaar nut.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, perceelsontsluitingen, groen 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. Bescherming van waarden: 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. Agrarisch bedrijf: Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' zijn agrarische bedrijven toegestaan. Per 'bouwvlak' is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan;
- c. Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit: 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. Maximaal mag 100 m² verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend;
- d. Niet-agrarische bedrijfsactiviteiten: Uitsluitend ter plaatse van de specifieke functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - handel en revisie van zuivelmachines' is een niet agrarisch bedrijf toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', zoals deze nader is aangeduid en wel uitsluitend ten behoeve van de in de onderstaande tabel genoemde activiteiten, waarbij de in de tabel genoemde bebouwde oppervlakte voor die activiteiten niet mag worden overschreden.

Aanduiding	Betekenis	Toegestane bedrijfsmatige niet-agrarische activiteit	Adres	Kern	Maximaal bebouwd oppervlak
(saw-hrz)	Specifieke vorm van agrarisch met waarden - handel en revisie van zuivelmachines	Handel, revisie en bouw van zuivel- /voedings- middelenmachines met bijbehorende opslag, werkplaats, kantoor en andere ondergeschikte activiteiten	Kweldamweg 1	Molenaarsgraaf	2.800 m ²

- e. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden: 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 ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden – weidevogelgebied" het behoud en bescherming van de weidevogelbiotoop;
 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. Recreatief medegebruik: 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. Aan huis verbonden beroep: 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. 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.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Op de tot 'Agrarisch met waarden' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van doeleinden omschreven in [artikel 3 lid 1](#).

3.2.2 Bouwvlak

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen uitsluitend worden opgericht:

- a. Agrarische bedrijfsgebouwen;
- b. Indien een niet agrarisch bedrijfsactiviteit als bedoeld in [artikel 3 lid 1.2 sub d](#) is toegestaan, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van deze niet-agrarische activiteit;
- c. Eén bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen per aangeduid "bouwvlak", met dien verstande dat:
 - 1. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" is een bedrijfswoning niet toegestaan binnen het betreffende "bouwvlak";
 - 2. Ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen binnen het betreffende "bouwvlak";
- d. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming;
- e. Gebouwen die bedrijfseconomisch noodzakelijk en doelmatig zijn voor de bedrijfsvoering en afgestemd zijn op de aard, inrichting en omvang van het bedrijf, hetgeen met een schriftelijk advies van een agrarisch deskundige dient te worden aangetoond.

3.2.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gerealiseerd;
- b. De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 7 m;
- c. De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 12 m.

3.2.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bedrijfswoningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 - 1. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" is een bedrijfswoning niet toegestaan binnen het betreffende "bouwvlak";
 - 2. Ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen binnen het betreffende "bouwvlak";
- b. De goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen en inclusief een kelder met een plafondhoogte van meer dan 0,3 m boven peil.

3.2.2.3 Bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning

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

- a. Bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gerealiseerd;
- b. Het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning mag maximaal 50 m² bedragen;
- c. De goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen mag maximaal 3 m bedragen;
- d. De bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen mag maximaal 6 m bedragen;
- e. Bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning mogen uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning worden opgericht.

3.2.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die uitsluitend binnen de aanduiding 'bouwvlak' zijn toegestaan, 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.

3.2.3 Buiten bouwvlak

Voor het oprichten van bouwwerken buiten de aanduiding 'bouwvlak' geldt het volgende:

- 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 sleuflo'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 banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d. met een maximale bouwhoogte van 2,5 m.

3.2.4 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd krachtens een bouwvergunning, 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 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 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.

3.3.2 Ontheffing bouwen buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [artikel 3 lid 2](#) 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.

3.3.3 Ontheffing grotere bouwhoogte erf- en perceelafscheidings

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in [artikel 3 lid 2.3 sub a onder 1](#) teneinde voor erf- en perceelsafscheidings buiten de aanduiding 'bouwwlak' 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 erfafscheidings 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.

3.3.4 Ontheffing grotere inhoudsmaat bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2](#) teneinde een grotere inhoudsmaat voor bedrijfswoningen (inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen) 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 3 lid 1](#) omschreven waarden.

3.3.5 Ontheffing kleinschalige windenergievoorzienings

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3 lid 2](#) ten behoeve van het toestaan van kleinschalige windenergievoorzienings aan de ruilverkavelingslinten, met dien verstande dat:

- a. De maximum as- en tiphoogte respectievelijk niet meer dan 15 en 20 m mag bedragen;
- b. De windenergievoorziening wordt gebruikt ten dienste van de hoofdbestemming;
- c. De windenergievoorziening wordt geplaatst binnen het geldende bouwwlak van de hoofdbestemming;
- d. Geen afbreuk wordt gedaan aan de landschaps- en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in [artikel 3 lid 1](#);
- e. Er sprake dient te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- f. Geen afbreuk wordt gedaan aan de in de omgeving aanwezige natuurwaarden;
- g. Indien de windenergievoorziening wordt geplaatst op of bij een monument, dan dient er een positief advies te zijn van de monumentencommissie.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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. Buitenopslag ten behoeve van de niet agrarisch bedrijfsactiviteit als bedoeld in [artikel 3 lid 1.2 sub d](#) is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - buitenopslag';

- b. 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 'bouwwlak';
- c. 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;
- d. Detailhandel, behoudens het bepaalde in [artikel 3 lid 1.2 sub c](#);
- e. Wonen, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- f. Het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde bouwwerken; bestaand gebruik mag worden voortgezet;
- g. Kamperen;
- h. Het aanbrengen van boomgaarden en fruitteelt;
- i. Het realiseren van paardenbakken;
- j. Complexgewijze volkstuinen en/of moestuinen.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke beplanting

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden overeenkomstig de in [artikel 3 lid 1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschappelijke beplanting van het terrein een en ander in hoofdlijnen aansluitend het bij deze regels gevoegde landschappelijke beplantingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke beplanting van het terrein;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden overeenkomstig de in [artikel 3 lid 1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 2 jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschappelijke beplanting van het terrein een en ander in hoofdlijnen aansluitend het bij deze regels gevoegde landschappelijke beplantingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke beplanting van het terrein;
- c. Er kan worden afgeweken van het landschappelijk beplantingsplan, indien:
 - 1. Het een kleinschalige aanpassing betreft;
 - 2. Wordt aangetoond dat de landschappelijke/ecologische kwaliteit minimaal gelijk blijft.

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

3.5.1 Aanlegvergunning

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 5.4](#) opgenomen aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren of te doen of laten uitvoeren.

3.5.2 Uitzonderingen

Het onder [artikel 3 lid 5.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. Welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding 'bouwwlak';
- 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.

3.5.3 Verlening

De in [artikel 3 lid 5.1](#) 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.

3.5.4 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. 2. Er mag geen onherstelbare schade plaatsvinden aan ecologische waarden in de gebieden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - weidevogelgebied'.
Het aanleggen of verharderen 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. 3. Er mag geen onherstelbare schade plaatsvinden aan ecologische waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - weidevogelgebied'.
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. Het mag niet leiden tot inklinking; 2. De waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij het de

	waterbeheerder; 3. Het verkavelingspatroon mag niet onevenredig worden aangetast.
Het graven, dempen, vergroten of herprofilen van sloten en kleine oppervlaktewateren	1. Indien de werkzaamheden passen binnen de afspraken zoals gemaakt in het convenant Alblassewaard/Vijfheerenlanden kan een aanlegvergunning worden afgegeven. Indien niet voldaan kan worden aan het bepaalde onder 1., dan gelden de volgende criteria: 2. Het verkavelingspatroon mag niet onevenredig worden aangetast; 3. Het mag niet leiden tot inklinking; 4. De waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder; 5. 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.
Het aanbrengen boomteelt, heesters of sierteelt buiten de aanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem' en/of 'wro-zone – aanlegvergunning peilbeheer'	1. De karakteristieke openheid van het gebied mag niet onevenredig worden aangetast; 2. Er mag geen onherstelbare schade plaatsvinden aan ecologische waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – weidevogelgebied'; 3. Het mag niet leiden tot inklinking.
Het omzetten (scheuren) van grasland in bouwland buiten de aanduiding 'wro-zone – aanlegvergunning gevoelige bodem' en/of 'wro-zone – aanlegvergunning peilbeheer'	1. De karakteristieke openheid van het gebied mag niet onevenredig worden aangetast. 2. Er mag geen onherstelbare schade plaatsvinden aan ecologische waarden in de gebieden aangeduid met 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – weidevogelgebied'.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging (nieuw)vestiging en omschakeling

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van de (nieuw)vestiging dan wel omschakeling van een agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De (nieuw)vestiging betreft een grondgebonden veehouderij of een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf; omschakeling is uitsluitend toegestaan naar een grondgebonden veehouderij of een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. Voor een overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf geldt dat deze zich uitsluitend mag vestigen op een bestaande agrarisch bedrijfslocatie;
- c. De bedrijfseconomische noodzaak van de vestiging/verplaatsing/omschakeling dient aangetoond te worden, hetgeen door de initiatiefnemer met een schriftelijk advies van een agrarisch deskundige aangetoond dient te worden;
- d. Er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf, dan wel van een bedrijf met reëel perspectief om binnen enige jaren tot volwaardig bedrijf uit te groeien, hetgeen door de initiatiefnemer met een schriftelijk advies van een agrarisch deskundige aangetoond dient te worden;
- e. Er dient een bouwvlak op maat te worden toegekend door middel van het opnemen van de aanduiding 'bouwvlak';
- f. De onder [artikel 3 lid 2](#) genoemde eisen worden in acht genomen;
- g. Vestiging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 100 m' of ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 400 m';
- h. (Nieuw)vestiging is uitsluitend toegestaan:
 1. Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied dorpslint' of ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied verkavelingslint' en wel uitsluitend grenzend aan de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – gebiedsontsluitingsweg' of de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – erftoegangsweg';
 2. Op de gronden ten zuiden van en grenzend aan de Melkweg;
- i. De wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - te ontwikkelen natuur';
- j. Een nieuwe bedrijfswoning kan uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
- k. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- l. De wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- m. Het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- n. Uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- o. Er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
- p. De waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- q. De wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [artikel 3 lid 1](#) omschreven waarden. Voor zover het betreft de waterhuishouding, wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.

3.6.2 Wijziging vergroten en/of vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming op onderdelen wijzigen ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van de aanduiding 'bouwvlak', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De vergroting en/of vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van continuïteit van het bedrijf, hetgeen door de initiatiefnemer met een schriftelijk advies van een agrarisch deskundige aangetoond dient te worden;
- b. De bestaande aanduiding 'bouwvlak' mag worden uitgebreid tot een maximum van 2 ha;
- c. De wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - handel en revisie van zuivelmachines';
- d. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. De wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- f. Geurgevoelige objecten kunnen uitsluitend worden toegestaan indien voldaan wordt aan de geldende geurnormen of afstanden;
- g. Er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid;
- h. Het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- i. Uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- j. De waterhuishouding wordt niet onevenredig aangetast; hiertoe wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder;
- k. De wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [artikel 3 lid 1](#) omschreven waarden.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Landschappelijke inpassing, groen, water, voetpaden, perceelsontsluitingen, nutsvoorzieningen, bruggen, dammen, duikers en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

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

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 5 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 omgevingsvergunning een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is de omgevingsvergunning te verlenen 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 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;
 - 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 volgende 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:
 - i. 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;
 - ii. Een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;
 - iii. 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.

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

5.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden 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.

5.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van [artikel 5 lid 3.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. Noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 5 lid 2](#) in acht is genomen;
- b. Een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m²;
- c. Niet dieper worden uitgevoerd dan 30 cm;
- 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.

5.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 5 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.

5.3.4 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van [artikel 5 lid 3.1](#) is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

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 7 Algemene bouwregels

7.1 Afstand bebouwing tot wegen

7.1.1 Wegen

Het is niet toegestaan nieuwe bebouwing, anders dan vervangende nieuwbouw, te situeren binnen een afstand van:

- a. 50 meter langs wegen met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – gebiedsontsluitingsweg';
- b. 15 meter langs wegen met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – erftoegangsweg';

De afstand wordt gemeten vanuit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan van de betreffende weg.

Dit verbod geldt niet voor bouwwerken die worden opgericht binnen en conform de regels van de bestemming 'Verkeer'.

7.2 Milieu

7.2.1 Wet geluidhinder verkeerslawaaï

Geluidsgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder mogen slechts worden opgericht indien en voor zover wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling ontheffing kan worden verleend, ontheffing verlenen van het plan voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes, gasreducerstations en schakelstations, mits de inhoud niet meer bedraagt dan 50 m³ en de goothoogte niet meer dan 3 m.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 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.

9.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in [artikel 9 lid 1.1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [artikel 9 lid 1.1](#) met maximaal 10%.

9.1.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in [artikel 9 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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1 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.

9.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 9 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.

9.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in [artikel 9 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.

9.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in [artikel 9 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan: 'Molenaarsgraaf, Kweldamweg 1'.