

Buitengebied Harmelen

ONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

Buitengebied Harmelen



Afbeelding 0: Overzichtskaart plangebied bestemmingsplan buitengebied Harmelen, bron BügelHajema Adviseurs

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Agrarisch	15
Artikel 4	Agrarisch met waarden	24
Artikel 5	Bedrijf	34
Artikel 6	Bedrijf - Nutsvoorziening	38
Artikel 7	Groen	39
Artikel 8	Horeca	40
Artikel 9	Maatschappelijk	42
Artikel 10	Natuur	44
Artikel 11	Recreatie - Dagrecreatie	46
Artikel 12	Recreatie - Verblijfsrecreatie	47
Artikel 13	Sport	49
Artikel 14	Verkeer	51
Artikel 15	Verkeer - Railverkeer	52
Artikel 16	Water	53
Artikel 17	Wonen - 1	54
Artikel 18	Wonen - 2	57
Artikel 19	Leiding - Gas	58
Artikel 20	Leiding - Hoogspanningsverbinding	60
Artikel 21	Leiding - Riool	62
Artikel 22	Leiding - Water	63
Artikel 23	Waarde - Aardkundig waardevol gebied	64
Artikel 24	Waarde - Archeologie 1	66
Artikel 25	Waarde - Archeologie 2	69
Artikel 26	Waarde - Archeologie 3	72
Artikel 27	Waarde - Ecologie	75
Artikel 28	Waarde - Karakteristiek verkavelingspatroon	77
Artikel 29	Waarde - Openheid	79
Artikel 30	Waterstaat - Waterkering	80
Hoofdstuk 3	Algemene regels	82
Artikel 31	Anti-dubbeltelregel	82
Artikel 32	Algemene bouwregels	83
Artikel 33	Algemene gebruiksregels	84
Artikel 34	Algemene aanduidingsregels	87
Artikel 35	Algemene afwijkingsregels	92
Artikel 36	Algemene wijzigingsregels	100
Artikel 37	Overige regels	108
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	109
Artikel 38	Overgangsrecht	109
Artikel 39	Slotregel	110

Bijlagen bij regels	111
Bijlage 1 Staat van bedrijven	112
Bijlage 2 Cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen en karakteristieke hoofdgebouwen	115
Bijlage 3 Positieve lijst bedrijfsdoeleinden	118
Bijlage 4 Compensatieregeling	121
Bijlage 5 Ruimte voor ruimteregeling	123
Bijlage 6 Emissieplafond per bedrijf	126

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied Harmelen met identificatienummer NL.IMRO.0632.buitengebHarmelen-bOW1 van de gemeente Woerden;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 agrarische bedrijvigheid:

bedrijvigheid, geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren met uitzondering van vissen en wormen, nader te onderscheiden in:

a. akker- en tuinbouw:

de teelt van gewassen op open grond; daaronder niet begrepen bosbouw, sierteelt en fruitteelt;

b. fruitteelt:

de teelt van fruit op open grond;

c. grondgebonden veehouderij:

het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder begrepen de teelt van ruwvoeder-gewassen;

d. intensieve veehouderij:

de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;

e. glastuinbouw:

de bedrijfsmatige teelt van tuinbouwgewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;

f. paardenfokkerij:

het fokken van veulens en de opfok van jonge paarden/pony's met de daaraan verbonden basistraining tot een leeftijd van 2 à 3 jaar;

g. kwekerij:

het telen, kweken en verzorgen van bomen, heesters, struiken, planten en bloemen of tuinbouwzaden, niet zijnde een tuincentrum.

1.6 agrarisch loonwerkbedrijf:

bedrijf, dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven, grondverzet werkzaamheden en het verrichten van cultuurtechnische werkzaamheden, met behulp van werktuigen;

1.7 ander agrarisch gebruik:

het telen en/of kweken van champignons, vissen en/of wormen in agrarische gebouwen;

1.8 archeologische waarde:

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijk aanwezigheid of activiteit uit oude tijd;

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.10 bed and breakfast appartement:

een deel van bebouwing, bedoeld voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben en niet langer dan 4 weken per jaar aaneengesloten verblijft. Onder recreatief nachtverblijf is bed and breakfast appartementen is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep mensen;

1.11 bedrijfsmatige exploitatie:

het beheren en/of exploiteren van alle recreatieverblijven binnen een bouwvlak of bestemmingsvlak, waarbij voor recreatief nachtverblijf geldt dat daar wisselende recreatieve (nachts)verblijfsmogelijkheden worden geboden;

1.12 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, slechts bestemd voor één persoon, gezin of andere groep van personen, die één huishouden vormen, van wie huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is voor controle en toezicht buiten de normale werkuren;

1.13 bestaand:

- a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologische toestemming;

1.14 bestaand(e) maatvoering:

maatvoering, zoals dat rechtens bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel nadien krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag is ingediend voor dat tijdstip, kan worden gerealiseerd;

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijgebouw:

een vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat door constructie of afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen woning. Een bijgebouw mag via een deur rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woning. Er is geen zelfstandige wooneenheid in een bijgebouw toegestaan. In een vrijstaand bijgebouw is nachtverblijf niet toegestaan (geen slaapkamer of badkamer);

1.18 bijzondere status boom:

een beschermenswaardige houtopstand geregistreerd op de gemeentelijke Bijzondere Status Bomen Lijst Woerden. Op de BSB-lijst vermelde houtopstanden wordt in beginsel geen kapvergunning afgegeven, tenzij er sprake is van ernstige bedreiging van de openbare veiligheid of andere uitzonderlijke situatie. Een Bijzondere Status boom behoort tot één van de volgende categorieën:

- a. herdenkingsbomen;
- b. bijzondere beschermingswaarde houtopstanden met een relatief hoge leeftijd en met een bijzondere schoonheids- of zeldzaamheidswaarde, of een bijzondere functie voor de omgeving;

1.19 boogkas:

een in hoofdzaak uit plastic of andere transparante materialen bestaand bouwwerk of voorziening, ten behoeve van het kweken en telen van gewassen;

1.20 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

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

1.25 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.26 cultuurhistorisch waardevol bijgebouw:

bijgebouw aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding' - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw', dat als cultuurhistorisch waardevol geïnventariseerd is en als zodanig is aangeduid of door de Commissie voor Monumenten en Cultuurlandschap als zodanig is aangewezen;

1.27 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending aan particulieren; onder detailhandel is hier geen horeca en geen internetverkoop begrepen;

1.28 duikschool:

een school waar men een opleiding in de duiksport kan volgen en een duikbrevet kan halen. Onder duikschool is geen horeca, overnachting en verkoop en verhuur van duikartikelen begrepen;

1.29 duurzame neventak intensieve veehouderij:

ondergeschikt bestanddeel van de totale bedrijfsomvang van een grondgebonden agrarisch bedrijf, hetgeen op basis van de inzichten op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan inhoudt dat de omvang per diercategorie ten hoogste de volgende oppervlakte mag bedragen:

vleesvarkens	2.240 m ²
zeugen	1.050 m ²
legghennen batterij	700 m ²
legghennen volièrestal	600 m ²
legghennen scharrelstal	1.625 m ²
legghennen grondstal	1.500 m ²
konijnen	500 m ²
nertsen	600 m ²
vleeskalkoenen	1.700 m ²
vleeseenden	2.100 m ²
vleeskalveren	900 m ²

1.30 ecologische hoofdstructuur:

bestaande natuur, nieuwe natuur en ecologische verbindingzones conform kaart 8: natuur uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening;

1.31 eigendomsgrens:

is gelijk aan de grens met de naburige eigenaar, maar is niet van toepassing als meerdere naburige eigenaren in één bouw- of bestemmingsvlak liggen;

1.32 erfinrichtingsplan:

een plan waaruit blijkt hoe het betreffende erf in het landschap ligt en op welke wijze de kenmerken van de landschapswaarden zijn doorvertaald in de (nieuw aan te leggen) inrichting van het erf;

1.33 extensieve openluchtrecreatie:

vormen van recreatief medegebruik van gronden door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel- ruiter- en fietspaden, vis-, picknick- en kano-opstapplaatsen;

1.34 gebouw:

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

1.35 gebruiksgesichte paardenhouderij:

paardenhouderij die is gericht op het africhten en trainen van paarden, het bieden van stalruimte voor paarden, het geven van instructie aan derden, het trainen van paarden en uitbrengen in de sport, verhuur van diensten met behulp van paarden, de in- en verkoop van paarden, menhal en wedstrijden ten behoeve van de hippische sport;

1.36 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 landbouwbedrijven (waaronder melkveebedrijven) die niet zijn aan te merken als intensieve veehouderijbedrijven waaronder in ieder geval worden verstaan: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven, paardenhouderijen, paardenfokkerijen en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant;

1.37 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is;

1.38 horeca:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van drank- en etenswaren, die ter plaatse genuttigd worden;

1.39 internetverkoop:

verkoop van artikelen via internet, waarbij op het perceel alleen opslag/magazijnruimte voor deze artikelen aanwezig is en waarbij de artikelen (eventueel per post) bij de klant worden thuisbezorgd;

1.40 kampeermiddel:

een tent, tentwagen, kampeerauto of (sta)caravan dan wel enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde waarvoor een omgevingsvergunning vereist is; een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;

1.41 karakteristiek hoofdgebouw:

hoofdgebouw, aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw', dat als cultuurhistorisch waardevol is geïnventariseerd is en de karakteristieke boerderijen, bestaande uit de woning met daaraan vastgebouwd de tot de boerderij behorende bedrijfsruimte (voormalige deel), die als zodanig zijn aangeduid of door de Commissie voor Monumenten en Cultuurlandschap als zodanig is aangewezen;

1.42 kernrandzone:

250 meter breed gebied grenzend aan de bebouwde kom, waarbij de bebouwde kom grens overeenkomt met de rode contour in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie van de provincie Utrecht op kaart 5;

1.43 manege:

een gebruiksgerichte, dienstverlenende paarden- of ponyhouderij, waarbij het doel is het geven van gelegenheid om met paarden en/of pony's binnen en/of buiten het betreffende perceel te rijden en het daaruit trekken van inkomsten, bijvoorbeeld uit lesgeven;

1.44 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband, meer dan 8 uur per week of langer dan 3 maanden. De mantelzorger zorgt onbetaald en heeft een persoonlijke band met de hulpvrager, als familielid, vriend of kennis;

1.45 monument:

alle rijks- en gemeentelijke monumenten;

1.46 normaal beheer en onderhoud:

onderhoud dat, gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren; het gaat hierbij om werkzaamheden die regelmatig worden uitgevoerd;

1.47 nutsvoorziening:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, bemalingsinstallaties;

1.48 ondergeschikte nevenactiviteit:

ondergeschikt bestanddeel, minder dan 50% van de totale activiteiten van een bedrijf in omvang, arbeid en inkomen;

1.49 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voorzover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

1.50 ondersteunend glas:

kassen waarvan het agrarisch product in ondergeschikte mate een bijdrage levert aan de productie van het betreffende vollegrondstuinbouwbedrijf;

1.51 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een kap met maximaal 1 wand;

1.52 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.53 paardenhouderij:

het fokken van veulens en de opfok van jonge paarden/pony's met de daaraan verbonden basistraining tot een leeftijd van 2 à 3 jaar en/of het stallen van pensionpaarden/pony's, het trainen en africhten van paarden/pony's en/of het handelen in paarden/pony's;

1.54 peil:

de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende, afgewerkte maaiveld, maar niet hoger dan de hoogte van de kruin van die weg in geval het bouwwerk aan een weg gelegen is;

1.55 permanente bewoning:

bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen, die één huishouden vormen, van een ruimte als hoofdwoonverblijf, waarbij niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt;

1.56 recreatief nachtverblijf:

kortdurend verblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

1.57 relatie:

ter plaatse van de aanduiding 'relatie' wordt de verbinding aangegeven tussen twee of meer afzonderlijk begrensde bouwvlakken of bestemmingsvlakken, inclusief de daaraan toegekende aanduidingen waarmee die bouwvlakken of bestemmingsvlakken één vlak vormen;

1.58 seksinrichting:

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting wordt in elk geval verstaan een parenclub en een prostitutiebedrijf, al of niet in combinatie met elkaar;

1.59 tuincentrum:

een kwekerij annex detailhandelsvestiging in kwekerijproducten, zoals planten, bollen, bloemen, struiken en bomen, alsmede in artikelen voor tuinaanleg en -onderhoud;

1.60 tunnelkas:

een bouwwerk voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend kunststof ten behoeve van het kweken en telen van gewassen;

1.61 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.62 voorkeurswaarde Wet geluidhinder:

de voorkeurswaarde is de geluidsbelasting die altijd toelaatbaar is op de gevel van de geluidsgevoelige bestemming;

1.63 vrij beroep:

beroep of beroepsmatige dienstverlening op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch en daarmee gelijk te stellen gebied;

1.64 zelfstandige wooneenheid/woonruimte:

een woonruimte met een eigen toegang die door een persoon, gezin of andere groep van personen kan worden bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, als douche, toilet, etc., buiten die woonruimte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de oppervlakte van een overig bouwwerk:

de horizontale projectie van alle delen van het bouwwerk binnen de omtrekslijn;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

ter hoogte van de bovenkant van de begane grondvloer, tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren;

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij uitsluitend als duurzame neventak;
- b. intensieve veehouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', met dien verstande dat niet meer dan 1 ha van het bouwvlak gebruikt mag worden ten behoeve van de intensieve veehouderij, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- c. glastuinbouw, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- d. fruitteelt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt';
- e. gebruiksgerichte paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', met dien verstande dat uitsluitend de bestaande oppervlakte bebouwing en bestaande oppervlakte van het bouwvlak gebruikt mag worden ten behoeve van de gebruiksgerichte paardenhouderij;
- f. kwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwekerij';
- g. ander agrarisch gebruik van de bestaande bebouwing, voor bijvoorbeeld champignon-, vis- of wormenkwekerij;
- h. behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' en 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw';
- i. extensieve openluchtrecreatie;
- j. het wonen ten behoeve van het bedrijf, waarbij het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak niet meer bedraagt dan 1, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is het wonen ten behoeve van het bedrijf niet toegestaan;
- k. wonen, anders dan ten behoeve van het agrarische bedrijf, in een voormalig agrarische bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning';
- l. ander gebruik van de bestaande bebouwing als ondergeschikte nevenactiviteit, namelijk:
 1. hobbymatige agrarische activiteiten, zoals stallen van vee;
 2. bewerking en opslag van agrarische producten;
 3. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
 4. paardenhouderij;
 5. hoveniersbedrijf;
 6. natuur- en landschapsbeheer;
 7. opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet-agrarische goederen die geen risico's voor de omgeving opleveren;
 8. logies in de woning;
 9. zorgboerderij met dagopvang;waarbij de activiteiten 1, 3 t/m 6 en 9 aanvullend in de openlucht binnen het bouwvlak zijn toegestaan;

met daarbij behorende:

- m. erfbeplanting;
- n. nutsvoorzieningen;
- o. erven en terreinen;
- p. wegen en paden;
- q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 *Bouwregels*

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. binnen elk bouwvlak mag uitsluitend worden gebouwd de bij één agrarisch bedrijf passende en doelmatige bebouwing;
- b. binnen elk bouwvlak mag een streekeigen hooi- of kapberg met beweegbare kap en drie of meer roeden, die past bij de karakteristieke bebouwing ter plaatse en gesitueerd is achter het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van overkappingen, bouwwerken voor mestopslag, andere silo's en tunnelkassen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwekerij' mogen kassen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 10 m achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning en overige gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen of bijgebouwen, worden op ten minste 5 m achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning gebouwd;
- e. bijgebouwen en bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning of van het dichts bij de weg gelegen gebouw;
- f. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen of niet meer dan de bestaande inhoud, indien dit als zodanig is vergund. Indien de inhoud van de bedrijfswoning meer bedraagt dan 600 m³, mag ingeval van herbouw van de bedrijfswoning de inhoud van de bedrijfswoning niet meer bedragen dan 600 m³;
- g. de afstand van gebouwen tot de naburige eigendomsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen, of bedraagt niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder is dan 2 m;
- h. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met de nokrichting evenwijdig aan de slagenverkaveling van de bijbehorende polder of met de bestaande nokrichting, indien deze daarvan afwijkt;
- i. de dakhelling van bedrijfswoningen en bijgebouwen mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- j. de dakhelling van bedrijfsgebouwen mag niet minder dan 20° en niet meer dan 60° bedragen;
- k. de gezamenlijke oppervlakte van bij een bedrijfswoning behorende bijgebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen, waarbij de oppervlakte van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet meegerekend wordt;
- l. in afwijking van het bepaalde onder k, mag bij meerdere wooneenheden in een monumentaal of karakteristieke hoofdgebouw en/of bij bewoning van een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen niet meer bedragen dan 50 m² voor al deze wooneenheden tezamen;
- m. de goothoogte van gebouwen en de bouwhoogte van bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. goothoogte in m	max. bouwhoogte in m
bedrijfswoningen	De goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte vermeerderd met 10%, indien de bestaande goothoogte lager is dan 3 m, mag de goothoogte in elk geval 3 m bedragen.	-
bijgebouwen	3	6
kassen	5	6
overige gebouwen	6	10
bouwwerken voor mestopslag	-	6
kassen	5	6
silo's	-	12
erf- of terreinafscheidingen	-	2
bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak	-	12
bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak	-	2

- n. in afwijking van het bovenstaande geldt voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de functies genoemd onder 3.1 sub l dat de bestaande bebouwing mag worden herbouwd, met uitzondering van opslag en stalling van niet-agrarische goederen, in dat geval is herbouw van maximaal de helft van de oppervlakte toegestaan. De goot- en bouwhoogte van deze bedrijfsgebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- o. in afwijking van het bovenstaande geldt dat het aantal bouwlagen van stallen ten behoeve van huisvesting van vee ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' niet meer mag bedragen dan één.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2 ten behoeve van het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, mits:
1. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
 2. het bouwvlak met niet meer dan 10% wordt vergroot tot maximaal 1,5 ha, of indien het agrarisch bouwvlak kleiner is dan 1 ha, met niet meer dan 2.500 m² wordt vergroot;
 3. de bebouwing zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw wordt gesitueerd ter verkoming van het verdichten van de bebouwingslinten en om het zicht op de open polders te behouden;
- b. lid 3.2 ten behoeve van het bouwen buiten het bouwvlak van:
1. bouwwerken voor mestopslag, direct aansluitend aan het bouwvlak, tot 1000 m³ en een hoogte van 5 m;

2. andere silo's dan voor mestopslag, tot een gezamenlijke oppervlakte van 250 m² aansluitend aan het bouwvlak bij een grondgebonden veehouderij bedrijf, en een hoogte van 2 m;
mits:
 - de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
 - wordt voorzien in een 5 m brede zone met afschermdende streekeigen beplanting rondom de mest of andere silo's;
- c. sub 3.2 ten behoeve van het bouwen van agrarische bedrijfsgebouwen met de nokrichting haaks op de slagenverkaveling, mits:
 1. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond, en
 2. het zicht op het gebouw is beperkt door afschermdende streekeigen beplanting of door bestaande gebouwen of andere bouwwerken;
- d. lid 3.2 ten behoeve van het bouwen van kassen met een goot- en bouwhoogte van maximaal 20% meer dan aangegeven, mits:
 1. de noodzaak voor een doelmatige agrarisch bedrijfsvoering is aangetoond;
 2. er sprake zal zijn van een verantwoorde landschappelijke aankleding;
- e. sub 3.2 ten behoeve van het vergroten van de goot- en/of bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 11 m;
 2. voor het bouwen van overige gebouwen tot een goothoogte van 10 m, indien het betreft gebouwen voor een fruitteeltbedrijf;
 3. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond;
- f. lid 3.2 ten behoeve van het bouwen van een veldschuur en schuilgelegenheid buiten het bouwvlak, mits:
 1. de afstand met het agrarische bedrijf minimaal 500 m bedraagt;
 2. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
 3. de aanwezige landschaps- en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast;
 4. bij een zelfde agrarisch bedrijf het totaal aantal veldschuren en/of schuilgelegenheden niet meer dan twee en de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 100 m² bedraagt;
 5. de goothoogte niet meer dan 2,5 m en de hoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
- g. lid 3.2 ten behoeve van het bouwen van een agrarische stal met een afwijkende dakvorm, zoals een serrestal, mits:
 1. aan de hand van een inrichtingsplan is aangetoond dat:
 - een afwijkende dakvorm past in het omliggende landschap;
 - de stal met de afwijkende vorm een meerwaarde heeft voor de ruimtelijke kwaliteit van het landschap;
 - de samenhang op het erf wordt versterkt;
 2. de stal landschappelijke wordt ingepast met streekeigen beplanting;
 3. de stal in de richting van het verkavelingspatroon wordt gerealiseerd;
 4. de aanwezige landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
 5. advies is ingewonnen van een landschapsdeskundige.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Stijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen het gebruiken van gronden buiten het bouwvlak voor buitenopslag, zoals -niet als bouwwerk aan te merken- mestbassins, silo's, boogkassen en opslag van ruwvoer en overige materialen. Deze bepaling geldt niet voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwekerij'.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Per agrarisch bedrijf mag de maximale ammoniakemissie niet meer bedragen dan het emissieplafond, zoals in Bijlage 6 bij de regels is opgenomen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.4.2, mits de toename van de ammoniakemissie per saldo niet leidt tot een toename van stikstofdepositie in omliggende Natura 2000-gebieden;
- b. lid 3.4.1 voor de opslag van goederen tot een hoogte van 3 m, mits:
 1. aangetoond wordt dat de opslag noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
 2. er binnen het bouwvlak geen plaats meer voor is;
 3. er minimaal een 5 m brede zone met afscherpende streekeigen beplanting rondom de buitenopslag aanwezig is;
 4. na advies door de landschapsdeskundige;
- c. lid 3.2 en lid 3.4 ten behoeve van gebruik en eventuele herbouw van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak en uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit, voor de volgende niet-agrarische nevenactiviteiten:
 1. loonwerkbedrijf;
 2. veehandelsbedrijf;
 3. fouragehandel;
 4. sierviskwekerij;
 5. dierenartspraktijk;
 6. bed and breakfast-appartementen buiten de woning, mits een nachtregister wordt bijgehouden, aangesloten wordt bij een recreatieorganisatie en er sprake is van bedrijfsmatige exploitatie;
 7. kampeerboerderij;
 8. paarden-, kano-, roeiboot- of fietsenverhuur;
 9. agrarische dagrecreatie, zoals poldersport, agrarische kinderfeestjes en ontvangstruimte/excursies;
 10. manege, mits het bouwvlak niet meer dan 250 m van de bebouwde kom is gelegen;
 11. kinderboerderij;
 12. educatie en voorlichting;
 13. tentoonstellingsruimte, museum;
 14. dierenasiel of -pension, hondenfokkerij;
 15. zorgboerderij, met nachtverblijf;
 16. hoefsmederij, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 17. overige dagrecreatie, zoals bezoektuinen, bezoekerscentrum en sauna, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 18. medisch verwante dienstverlening, zoals een privékliniek, een kuuroord of een

- groepspraktijk tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
19. commerciële dienstverlening, zoals een computerservicebedrijf of geluidsstudio, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 20. ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, zoals slachterij, vlees-, zuivel- en plantaardige productverwerking, imkerij, palingrokerij, wijnmakerij, bierbrouwerij, en riet- en vlechtwerk, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 21. overige ambachtelijke bedrijven, zoals aannemers-, timmer-, schilder-, dakdekkers-, rietdekkers-, en installatiebedrijven, houtzagerij en -schaverij, speeltoestellenfabricage, lasinrichting/bankwerkerij, vervaardiging en reparatie van medische/precisie instrumenten, orthopedische artikelen, sieraden, muziekinstrumenten, spel- en speelgoed, gebruiksgoederen, meubelmakerij/stoffeerderij/restauratie, vervaardiging textiel/kleding, pottenbakkerij, natuursteenbewerking/beeldhouwerij en zeefdrukkerij, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 22. kleinschalige horecagelegenheid, zoals een theeschenkerij of ontvangstruimte, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 23. kinderopvang tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 24. detailhandel in agrarische streekeigen producten, zoals bij een (Groene Hart) landwinkel, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;

met dien verstande dat:

- de gezamenlijke oppervlakte van het bovenstaande niet-agrarische gebruik per agrarisch bedrijf in elk geval niet meer mag bedragen dan 500 m² voor 1 tot en met 15 en 100 m² voor 16 tot en met 24, waarbij de oppervlakte in een 'karakteristiek hoofdgebouw' en in een 'cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' niet meetelt, en bij gebruikmaking van het bepaalde in sub c de voorgeschreven gezamenlijke maximale oppervlakte onverkort geldt;
- de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen voor de niet-agrarische nevenactiviteiten mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m, of niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarische bedrijf mag, zolang van de afwijking gebruik wordt gemaakt, niet worden vergroot, tenzij wordt aangetoond dat deze bebouwing vanwege bouwtechnische, milieutechnische of andere redenen niet geschikt meer is voor de agrarische functie op het perceel;
- de activiteiten 7 t/m 15, 17, 22 (bijbehorend terras) en 23 zijn aanvullend in de openlucht binnen het bouwperceel toegestaan;
- de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig mogen worden belemmerd;
- de hoeveelheid extra verkeer dient te passen bij de wegstructuur;
- het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het bouwperceel op eigen terrein plaats te vinden;
- er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden;
- het andere gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties;
- het andere gebruik betreft geen detailhandel, met uitzondering van detailhandel als bedoeld onder sub 24, en in andere zelfgemaakte, bewerkte, gekweekte of geteelde producten;
- de akoestische kwaliteit van het Stiltegebied Kockengen/Teckop mag niet

worden aangetast; op de percelen Gerverscop nummer 5a tot en met nummer 27 zijn in ieder geval (bedrijfs)activiteiten uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten met een richtafstand voor geluid van meer dan 30 meter en (bedrijfs)activiteiten die naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot een activiteit met een richtafstand voor geluid van meer dan 30 meter, niet toegestaan. Ook activiteiten die de meer dan 25 gemotoriseerde verkeersbewegingen per dag veroorzaken, zijn niet toegestaan;

- d. lid 3.2 en lid 3.4 ten behoeve van medegebruik van een nieuw te realiseren stal binnen een bouwperceel en uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit voor de volgende niet-agrarische nevenactiviteiten:
 1. bed en breakfast -appartementen, buiten de woning, mits een nachtregister wordt bijgebouwen, aangesloten wordt bij een recreatieorganisatie en er sprake is van bedrijfsmatige exploitatie;
 2. agrarische dagrecreatie;
 3. educatie en voorlichting;
 4. tentoonstellingsruimte / museum;
 5. kleinschalige horeca, zoals een theehuisjes of ontvangstruimte;
 6. zorgboerderij;

met dien verstande dat:

 - de gezamenlijke oppervlakte van het bovenstaande niet-agrarische gebruik per agrarisch bedrijf in elk geval niet meer bedragen dan 500 m² voor de activiteiten 1 t/m 4 en voor de activiteiten onder 1 t/m 15 genoemd in lid 3.5 sub b, en 100 m² voor de niet agrarische activiteiten onder 5 en de activiteiten genoemd in lid 3.5 sub b onder 16 t/m 24, en bij gebruikmaking van het bepaalde in sub b de voorgeschreven gezamenlijke maximale oppervlakte onverkort geldt;
 - de nevenactiviteit past in de maatvoering van de nieuwe bebouwing die passend en doelmatig is voor de agrarische bedrijfsvoering. De nevenactiviteit mag geen extra oppervlakte stal met zich meebrengen of de bouwhoogte verhogen om de nevenactiviteit mogelijk te maken;
 - aangetoond moet worden dat de bestaande bebouwing van de betreffende agrarische bedrijf niet gebruikt kan worden ten behoeve van de nevenactiviteit;
 - de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden belemmerd;
 - de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur;
 - het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het bouwvlak op eigen terrein plaats te vinden;
 - er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden;
 - het andere gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclameuitingen en technische installaties;
 - het andere gebruik betreft geen detailhandel, met uitzondering van detailhandel als bedoeld onder lid 3.5 sub b onder 24, en in andere zelfgemaakte, bewerkte, gekweekte of geteelde producten;
- e. lid 3.1 ten behoeve van het wonen, anders dan ten behoeve van het agrarische bedrijf, in een voormalige agrarische bedrijfswoning (plattelandswoning), mits:
 1. het aantal (bedrijfs)woningen op het betreffende perceel niet toeneemt;
 2. er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;

3. de overige bebouwing op het bouwvlak in gebruik blijft ten behoeve van de agrarische functie;
 4. ten behoeve van deze functie geen bebouwing wordt gerealiseerd;
 5. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en het landschap- en bebouwingsbeeld;
- f. lid 3.1 ten behoeve van een tijdelijk baggerdepot, mits:
1. het een tijdelijk baggerdepot betreft voor een periode van maximaal 5 jaar;
 2. de noodzaak van het baggerdepot en de maatvoering wordt aangetoond;
 3. het baggerdepot alleen gebruikt wordt ten behoeve van bagger uit de gemeente Woerden;
 4. het woon- en leefklimaat van omliggende percelen niet onevenredig worden aangetast;
 5. de natuur- en landschapswaarde op het perceel en in de directe omgeving niet onevenredig worden aangetast;
 6. het gebruik milieuhygiënisch inpasbaar is; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
 7. het verkeerstechnisch geen problemen oplevert.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren:
1. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
 2. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m²;
 3. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
 4. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.
- b. Het sub a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan;
 3. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwvlakken zijn begrepen, met uitzondering van demping van watergangen langs wegen.
- c. De sub a bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

- d. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in sub a winnen burgemeester en wethouders advies in van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval advies nodig wordt geacht.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van verschuiving dan wel vergroting van het bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering moet zijn aangetoond;
 2. het bouwperceel voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden blijft bevatten als in de bestaande situatie;
 3. geen gebouw door het wijzigen buiten het bouwvlak mag komen te liggen;
 4. de oppervlakte van het bouwvlak tot 1,5 ha mag worden vergroot;
 5. de bebouwingsmogelijkheden zoveel mogelijk achter de hoofdgebouwen worden gesitueerd, om bebouwingslinten niet onnodig verder te verdichten, en het zicht op de open polders te behouden;
 6. in afwijking van het bepaalde onder 4, mag de oppervlakte van een bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' worden vergroot tot ten hoogste 2 ha;
 7. door middel van een erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat de uitbreiding past in het landschap;
 8. de bebouwing landschappelijk wordt ingepast.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van vergroting van agrarische bouwvlakken tot 2,5 ha, met dien verstande dat:
 1. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering moet zijn aangetoond;
 2. het bouwperceel voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden blijft bevatten als in de bestaande situatie;
 3. geen gebouw door het wijzigen buiten het bouwvlak mag komen te liggen;
 4. de oppervlakte van het bouwvlak tot 2,5 ha mag worden vergroot;
 5. de bebouwingsmogelijkheden zoveel mogelijk achter de hoofdgebouwen worden gesitueerd, om bebouwingslinten niet onnodig verder te verdichten, en het zicht op de open polders te behouden;
 6. door middel van een erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat de uitbreiding past in het landschap;
 7. de bebouwing landschappelijk wordt ingepast;
 8. de uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is;
 9. de uitbreiding dient bij de dragen aan verbetering van het dierenwelzijn;
 10. de uitbreiding dient bij de dragen aan vermindering van de milieubelasting;
 11. de uitbreiding dient bij de dragen aan de volksgezondheid.

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij uitsluitend als duurzame neventak;
- b. fruitteelt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt';
- c. automatiseringsbedrijf tot een gezamenlijke vloeroppervlakte van 635 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - automatiseringsbedrijf';
- d. kwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwekerij';
- e. paardenfokkerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenfokkerij';
- f. gebruiksgerichte paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', met dien verstande dat:
 1. uitsluitend de bestaande oppervlakte bebouwing gebruikt mag worden ten behoeve van de gebruiksgerichte paardenhouderij;
 2. op het adres Reijerscop 8 tevens de verkoop van harnachementen via internet en tijdens wedstrijden via een buitenkraam is toegestaan;
- g. ander agrarisch gebruik van de bestaande bebouwing, voor bijvoorbeeld champignon-, vis- of wormenkwekerij;
- h. behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' en 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw';
- i. instandhouding van ter plaatse voorkomende hoogstamboomgaarden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hoogstamboomgaard';
- j. extensieve openluchtrecreatie;
- k. het wonen ten behoeve van het bedrijf, waarbij het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak niet meer bedraagt dan 1, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is het wonen ten behoeve van het bedrijf niet toegestaan;
- l. ander gebruik van de bestaande bebouwing als ondergeschikte nevenactiviteit, namelijk:
 1. hobbymatige agrarische activiteiten, zoals stallen van vee;
 2. bewerking en opslag van agrarische producten;
 3. bestaande internetverkoop op het perceel Reijerscop 8;
 4. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
 5. paardenhouderij;
 6. hoveniersbedrijf;
 7. natuur- en landschapsbeheer;
 8. opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet-agrarische goederen die geen risico's voor de omgeving opleveren;
 9. logies in de woning;
 10. zorgboerderij met dagopvang;waarbij de activiteiten 1, 4 t/m 7 en 10 aanvullend in de openlucht binnen het bouwvlak zijn toegestaan;
- m. de instandhouding van de landschappelijke waarden;
met daarbij behorende:
- n. erfbeplanting;

- o. nutsvoorzieningen;
- p. erven en terreinen;
- q. wegen en paden;
- r. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 *Bouwregels*

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. binnen elk bouwvlak mag uitsluitend worden gebouwd de bij één agrarisch bedrijf passende en doelmatige bebouwing;
- b. binnen elk bouwvlak mag een streekeigen hooi- of kapberg met beweegbare kap en drie of meer roeden, die past bij de karakteristieke bebouwing ter plaatse en gesitueerd is achter het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van overkappingen, bouwwerken voor mestopslag, andere silo's en tunnelkassen;
- d. bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'relatie' wordt aangemerkt als behorend tot één agrarisch bedrijf;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwekerij' mogen kassen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 10 m achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning en mogen overige gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen of bijgebouwen, op ten minste 5 m achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning worden gebouwd;
- f. bijgebouwen en bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning of van het dichtst bij de weg gelegen gebouw;
- g. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen of niet meer dan de betaande inhoud indien dit als zodanig is vergund. Indien de inhoud van de bedrijfswoning meer bedraagt dan 600 m³ mag ingeval van herbouw van de bedrijfswoning de inhoud van de bedrijfswoning niet meer bedragen dan 600 m³;
- h. de afstand van gebouwen tot de naburige eigendomsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder dan 2 m bedraagt;
- i. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met de nokrichting evenwijdig aan de slagenverkaveling van de bijbehorende polder of met de bestaande nokrichting, indien deze daarvan afwijkt;
- j. de dakhelling van bedrijfswoningen en bijgebouwen mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- k. de dakhelling van bedrijfsgebouwen mag niet minder dan 20° en niet meer dan 60° bedragen;
- l. de gezamenlijke oppervlakte van bij een bedrijfswoning behorende bijgebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen, waarbij de oppervlakte van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet meegerekend wordt;
- m. in afwijking van het bepaalde onder l, mag bij meerdere wooneenheden in een monumentaal of karakteristieke hoofdgebouw en/of bij bewoning van een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen niet meer bedragen dan 50 m² voor al deze wooneenheden tezamen;
- n. de goothoogte van gebouwen en de hoogte van bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. goothoogte in m	max. bouwhoogte in m
bedrijfswoningen	De goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte vermeerderd met 10%, indien de bestaande goothoogte lager is dan 3 m, mag de goothoogte in elk geval 3 m bedragen.	-
bijgebouwen	3	6
kassen	5	6
overige gebouwen	6	10
bouwwerken voor mestopslag	-	6
silo's	-	12
erf- of terreinafscheidingen	-	2
bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak	-	12
bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak	-	2

- o. in afwijking van het bovenstaande geldt voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de functies genoemd onder 4.1 sub k dat de bestaande bebouwing mag worden herbouwd, met uitzondering van opslag en stalling van niet-agrarische goederen, in dat geval is herbouw van maximaal de helft van de oppervlakte toegestaan. De goot- en bouwhoogte van deze bedrijfsgebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2 ten behoeve van het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak, mits:
1. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
 2. het bouwvlak met niet meer dan 10% wordt vergroot tot maximaal 1,5 ha, of indien het agrarisch bouwvlak kleiner is dan 1 ha, met niet meer dan 2.500 m² wordt vergroot;
 3. de bebouwingsmogelijkheden zoveel mogelijk achter en niet naast het hoofdgebouw wordt gesitueerd, om bebouwingslinten niet onnodig te verdichten, en het zicht op de open polders te behouden;
 4. de aanwezige landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast;
- b. lid 4.2 ten behoeve van het bouwen buiten het bouwvlak van:
1. bouwwerken voor mestopslag, direct aansluitend aan het bouwvlak, tot 1000 m³ en een hoogte van 5 m;
 2. andere silo's dan voor mestopslag, tot een gezamenlijke oppervlakte van 250 m² en een hoogte van 2 m;

mits:

- de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
 - wordt voorzien in een brede zone van 5 m met afschermdende streekeigen beplanting rondom de mestopslag of silo's;
- c. lid 4.2 ten behoeve van het bouwen van kassen, mits:
1. de goot- en bouwhoogte maximaal respectievelijk 5 m en 6 m bedragen;
 2. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 300 m²;
 3. de noodzaak voor een doelmatige agrarisch bedrijfsvoering is aangetoond;
 4. het desbetreffende bedrijf naar omvang en activiteiten overwegend grondgebonden blijft en geen omschakeling plaatsvindt naar een overwegend glastuinbouwbedrijf;
- d. lid 4.2 ten behoeve van het bouwen van agrarische bedrijfsgebouwen met de nokrichting haaks op de slagenverkaveling, mits:
1. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond, en
 2. het zicht op het gebouw is beperkt door afschermdende streekeigen beplanting of door bestaande gebouwen of andere bouwwerken;
- e. lid 4.2 ten behoeve van het vergroten van de goot- en/of bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat:
1. de bouwhoogte niet meer dan 11 m mag bedragen;
 2. voor het bouwen van overige gebouwen tot een goothoogte van 10 m, indien het betreft gebouwen voor een fruitteeltbedrijf;
 3. er sprake dient te zijn van een landschappelijke inpassing door middel van een erfinrichtingsplan;
 4. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- f. lid 4.2 voor het bouwen van kassen met een goot- en bouwhoogte van maximaal 20% meer dan aangegeven, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwekerij', mits:
1. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
 2. er sprake zal zijn van een verantwoorde landschappelijke aankleding.
- g. lid 4.2 ten behoeve van het bouwen van een veldschuur en schuilgelegenheid buiten het bouwvlak, mits:
1. de afstand met het agrarische bedrijf minimaal 500 meter bedraagt;
 2. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
 3. het totaal aantal veldschuren en/of schuilgelegenheden per agrarisch bedrijf niet meer dan twee en de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 100 m² bedraagt;
 4. de goothoogte niet meer dan 2,5 m en de hoogte niet meer dan 4 m bedraagt;
- h. lid 4.2 ten behoeve van het bouwen van een agrarische stal met een afwijkende dakvorm, zoals een serrestal, mits:
1. aan de hand van een inrichtingsplan is aangetoond dat:
 - een afwijkende dakvorm past in het omliggende landschap;
 - de stal met de afwijkende vorm een meerwaarde heeft voor de ruimtelijke kwaliteit van het landschap;
 - de samenhang op het erf wordt versterkt;
 2. de stal landschappelijke wordt ingepast met streekeigen beplanting;
 3. de stal in de richting van het verkavelingspatroon wordt gerealiseerd;
 4. de aanwezige landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
 5. advies is ingewonnen van een landschapsdeskundige.

4.4 *Specifieke gebruiksregels*

4.4.1 **Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen het gebruiken van gronden buiten het bouwvlak voor buitenopslag, zoals -niet als bouwwerk aan te merken- mestbassins, silo's, boogkassen en opslag van ruwvoer en overige materialen. Deze bepaling geldt niet voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwekerij'.

4.4.2 **Voorwaardelijke verplichting**

Per agrarisch bedrijf mag de maximale ammoniakemissie niet meer bedragen dan het emissieplafond, zoals in Bijlage 6 bij de regels is opgenomen.

4.5 *Afwijken van de gebruiksregels*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.4.2, mits de toename van de ammoniakemissie per saldo niet leidt tot een toename van stikstofdepositie in omliggende Natura 2000-gebieden;
- b. lid 4.4.1 voor de opslag van goederen tot een hoogte van 3 m, mits:
 1. aangetoond wordt dat de opslag noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
 2. er binnen het bouwvlak geen plaats meer voor is;
 3. er minimaal een 5 m brede zone met afschermende streekeigen beplanting rondom de buitenopslag aanwezig is;
 4. na advies door de landschapsdeskundige;
- c. lid 4.2 en lid 4.4 ten behoeve van gebruik en eventuele herbouw van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak en uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit, voor de volgende niet-agrarische nevenactiviteiten:
 1. loonwerkbedrijf;
 2. veehandelsbedrijf;
 3. fouragehandel;
 4. sierviskwekerij;
 5. dierenartspraktijk;
 6. bed and breakfast-appartementen buiten de woning, mits een nachtregister wordt bijgehouden, aangesloten wordt bij een recreatieorganisatie en er sprake is van bedrijfsmatige exploitatie;
 7. kampeerboerderij;
 8. paarden-, kano-, roeiboot- of fietsenverhuur;
 9. agrarische dagrecreatie, zoals poldersport, agrarische kinderfeestjes en ontvangstruimte/excursies;
 10. manege, mits het bouwperceel niet meer dan 250 m van de bebouwde kom is gelegen;
 11. kinderboerderij;
 12. educatie en voorlichting;
 13. tentoonstellingsruimte, museum;
 14. dierenasiel of -pension, hondenfokkerij;
 15. zorgboerderij, met nachtverblijf;
 16. hoefsmederij, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 17. overige dagrecreatie, zoals bezoektuinen, bezoekerscentrum en sauna, tot een

- oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
18. medisch verwante dienstverlening, zoals een privékliniek, een kuuroord of een groepspraktijk tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 19. commerciële dienstverlening, zoals een computerservicebedrijf of geluidsstudio, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 20. ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, zoals slachterij, vlees-, zuivel- en plantaardige productverwerking, imkerij, palingrokerij, wijnmakerij, bierbrouwerij, en riet- en vlechtwerk, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 21. overige ambachtelijke bedrijven, zoals aannemers-, timmer-, schilder-, dakdekkers-, rietdekkers-, en installatiebedrijven, houtzagerij en -schaverij, speeltoestellenfabricage, lasinrichting/bankwerkerij, vervaardiging en reparatie van medische/precisie instrumenten, orthopedische artikelen, sieraden, muziekinstrumenten, spel- en speelgoed, gebruiksgoederen, meubelmakerij/stoffeerderij/restauratie, vervaardiging textiel/kleding, pottenbakkerij, natuursteenbewerking/beeldhouwerij en zeefdrukkerij, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 22. kleinschalige horecagelegenheid, zoals een theeschenkerij of ontvangstruimte, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 23. kinderopvang tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 24. detailhandel in agrarische streekeigen producten, zoals bij een (Groene Hart) landwinkel, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;

met dien verstande dat:

- de gezamenlijke oppervlakte van het bovenstaande niet-agrarische gebruik per agrarisch bedrijf in elk geval niet meer mag bedragen dan 500 m² voor 1 tot en met 15 en 100 m² voor 16 tot en met 24, waarbij de oppervlakte in een 'karakteristiek hoofdgebouw' en in een 'cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' niet meetelt en bij gebruikmaking van het bepaalde in sub c de genoemde gezamenlijke maximale oppervlakte onverkort geldt;
- de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen voor de niet-agrarische nevenactiviteiten mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m, of niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsbebouwing van het betreffende agrarische bedrijf mag, zolang van de omgevinsvergunning gebruik wordt gemaakt, niet worden vergroot, tenzij wordt aangetoond dat deze bebouwing vanwege bouwtechnische, milieutechnische of andere redenen niet geschikt meer is voor de agrarische functie op het perceel;
- de activiteiten 7 t/m 15, 17, 22 (bijbehorend terras) en 23 zijn aanvullend in de openlucht binnen het bouwperceel toegestaan;
- de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig mogen worden belemmerd;
- de hoeveelheid extra verkeer dient te passen bij de wegstructuur;
- het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het bouwperceel op eigen terrein plaats te vinden;
- er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden;
- het andere gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties;
- het andere gebruik betreft geen detailhandel, met uitzondering van detailhandel als bedoeld onder sub 24, en in andere zelfgemaakte, bewerkte,

- gekweekte of geteelde producten;
 - de akoestische kwaliteit van het Stiltegebied Kockengen/Teckop mag niet worden aangetast; op de percelen Gerverscop nummer 5a tot en met nummer 27 zijn in ieder geval (bedrijfs)activiteiten uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten met een richtafstand voor geluid van meer dan 30 meter en (bedrijfs)activiteiten die naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot een activiteit met een richtafstand voor geluid van meer dan 30 meter, niet toegestaan. Ook activiteiten die de meer dan 25 gemotoriseerde verkeersbewegingen per dag veroorzaken, zijn niet toegestaan;
- d. lid 4.2 en lid 4.4 ten behoeve van medegebruik van een nieuw te realiseren stal binnen een bouwperceel en uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit voor de volgende niet-agrarische nevenactiviteiten:
1. bed en breakfast -appartementen, buiten de woning, mits een nachtregister wordt bijgebouwen, aangesloten wordt bij een recreatieorganisatie en er sprake is van bedrijfsmatige exploitatie;
 2. agrarische dagrecreatie;
 3. educatie en voorlichting;
 4. tentoonstellingsruimte / museum;
 5. kleinschalige horeca, zoals een theehuisjes of ontvangstruimte;
 6. zorgboerderij;
- met dien verstande dat:
- de gezamenlijke oppervlakte van het bovenstaande niet-agrarische gebruik per agrarisch bedrijf in elk geval niet meer bedragen dan 500 m² voor de activiteiten 1 t/m 4 en voor de activiteiten onder 1 t/m 15 genoemd in lid 4.5 sub b, en 100 m² voor de niet agrarische activiteiten onder 5 en de activiteiten genoemd in lid 4.5 sub b onder 16 t/m 24, en bij gebruikmaking van het bepaalde in sub b de genoemde gezamenlijke maximale oppervlakte onverkort geldt;
 - de nevenactiviteit past in de maatvoering van de nieuwe bebouwing die passend en doelmatig is. De nevenactiviteit mag geen extra oppervlakte stal met zich meebrengen of de bouwhoogte verhogen om de nevenactiviteit mogelijk te maken;
 - aangetoond moet worden dat de bestaande bebouwing van de betreffende agrarische bedrijf niet gebruikt kan worden ten behoeve van de nevenactiviteit;
 - de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden belemmerd;
 - de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur;
 - het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het bouwvlak op eigen terrein plaats te vinden;
 - er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden;
 - het andere gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclameuitingen en technische installaties;
 - het andere gebruik betreft geen detailhandel, met uitzondering van detailhandel als bedoeld onder lid 4.5 sub b onder 24, en in andere zelfgemaakte, bewerkte, gekweekte of geteelde producten;
- e. lid 4.1 ten behoeve van het wonen, anders dan ten behoeve van het agrarische bedrijf, in een voormalige agrarische bedrijfswoning (plattelandswoning), mits:

1. het aantal (bedrijfs)woningen op het betreffende perceel niet toeneemt;
 2. er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
 3. de overige bebouwing op het bouwvlak in gebruik blijft ten behoeve van de agrarische functie;
 4. ten behoeve van deze functie geen bebouwing wordt gerealiseerd;
 5. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en het landschap- en bebouwingsbeeld;
- f. lid 4.1 ten behoeve van een tijdelijk baggerdepot, mits:
1. het een tijdelijk baggerdepot betreft voor een periode van maximaal 5 jaar;
 2. de noodzaak van het baggerdepot en de maatvoering wordt aangetoond;
 3. het baggerdepot alleen gebruikt wordt ten behoeve van bagger uit de gemeente Woerden;
 4. het woon- en leefklimaat van omliggende percelen niet onevenredig worden aangetast;
 5. de natuur- en landschapswaarde op het perceel en in de directe omgeving niet onevenredig worden aangetast;
 6. het gebruik milieuhygiënisch inpasbaar is; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
 7. het verkeerstechnisch geen problemen oplevert.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren:
1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 onder het maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 3. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
 4. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
 5. het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen;
 6. het vellen of rooien van hoogstam-fruitbomen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogstamboomgaard';
 7. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m²;
 8. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
 9. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.
- b. Het sub a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan;
 3. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwvlakken zijn begrepen, met uitzondering van demping van watergangen langs wegen.
- c. De sub a bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- d. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in sub a winnen burgemeester en wethouders advies in van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval advies nodig wordt geacht.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van verschuiving dan wel vergroting van het bouwvlak, met dien verstande dat:
1. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering moet zijn aangetoond;
 2. de landschappelijke waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
 3. het bouwperceel voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden blijft bevatten als in de bestaande situatie;
 4. geen gebouw door het wijzigen buiten het bouwvlak mag komen te liggen;
 5. de oppervlakte van het bouwvlak tot 1,5 ha mag worden vergroot;
 6. de bebouwingsmogelijkheden zoveel mogelijk achter de hoofdgebouwen worden gesitueerd, om bebouwingslinten niet onnodig verder te verdichten, en het zicht op de open polders te behouden;
 7. de openheid en het karakteristieke verkavelingspatroon niet onevenredig mogen worden aangetast;
 8. door middel van een erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat de uitbreiding past in het landschap;
 9. de bebouwing landschappelijke wordt ingepast.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van vergroting van agrarische bouwvlakken tot 2,5 ha, met dien verstande dat:
1. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering moet zijn aangetoond;
 2. het bouwperceel voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden blijft bevatten als in de bestaande situatie;
 3. geen gebouw door het wijzigen buiten het bouwvlak mag komen te liggen;
 4. de oppervlakte van het bouwvlak tot 2,5 ha mag worden vergroot;
 5. de bebouwingsmogelijkheden zoveel mogelijk achter de hoofdgebouwen worden gesitueerd, om bebouwingslinten niet onnodig verder te verdichten, en het zicht op de open polders te behouden;
 6. door middel van een erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat de uitbreiding past in het landschap;

7. de bebouwing landschappelijke wordt ingepast;
8. de uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is;
9. de uitbreiding dient bij de dragen aan verbetering van het dierenwelzijn;
10. de uitbreiding dient bij de dragen aan vermindering van de milieubelasting;
11. de uitbreiding dient bij de dragen aan de volksgezondheid.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven, dan wel naar aard en invloed vergelijkbare bedrijven;
- b. agrarisch loonbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf';
- c. veehandelsbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - veehandelsbedrijf';
- d. installatiebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf';
- e. machineverhuur- en aannemingsbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machineverhuur- en aannemingsbedrijf';
- f. lasbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - lasbedrijf';
- g. dierenpension, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dierenpension';
- h. het wonen ten behoeve van het bedrijf, waarbij het aantal bedrijfswoningen per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 1. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is het wonen ten behoeve van het bedrijf niet toegestaan;
- i. behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' en 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw';
- j. ander gebruik van de bestaande bebouwing als ondergeschikte nevenactiviteit namelijk:
 1. hobbymatige agrarische activiteiten;
 2. bewerking en opslag van agrarische producten;
 3. bestaande internetverkoop op het perceel Reijerscop 8;
 4. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
 5. paardenhouderij;
 6. hoveniersbedrijf;
 7. natuur- en landschapsbeheer;
 8. opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet-agrarische goederen die geen risico's voor de omgeving opleveren;
 9. logies in de woning;
 10. zorgboerderij met dagopvang;

met daarbij behorende:

- k. erfbeplanting;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. erven en terreinen;
- n. wegen en paden;
- o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met dien verstande dat binnen de bestemming niet is begrepen:

- p. detailhandelsbedrijven, anders dan detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsvoering en tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
- q. bedrijven, die zijn aangewezen als inrichtingen die in een belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken als bedoeld in de Wet geluidhinder.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen, inclusief bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan in de volgende tabel is weergegeven:

adres	max. oppervlakte gebouwen ¹⁾ in m ²
Ambachtsheerelaan 37a/b	2.700 ²⁾
Ambachtsheerelaan 43a	12.646 ³⁾
Breudijk 3 b	560
Breudijk 18	380
Breudijk 19	540
Breudijk 24	800
Dorpsstraat 1	1.175
Geverscop 1	3.900
Gerverscop 1a	370
Gerverscop 20	980
Geverscop 21	2.080
Reijerscop 5	500
Reijerscop 25	880
Reijerscop 26	2.121
Reijerscop 40	132
Utrechtsestraatweg 13	720
Utrechtsestraatweg 17	1.350
Utrechtsestraatweg 21-21a	525
Utrechtsestraatweg 36	650
Utrechtsestraatweg 36a	1.800
Utrechtsestraatweg 41	270
Wildveldseweg 6	602

¹⁾ de oppervlakte van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is niet meegerekend

²⁾ van die oppervlakte mag ten hoogste 200 m² worden gebouwd als gebouwen, anders dan kassen

³⁾ waarvan 176 m² schuur en 12.470 m² kas.

- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de maximale gezamenlijke oppervlakte niet meer bedragen dan de bestaande gezamenlijke oppervlakte, indien deze meer bedraagt;
- c. de goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel bedraagt niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte per gebouw, indien deze meer bedraagt dan respectievelijk 3 m en 6 m;
- d. binnen elk bestemmingsvlak mag een streekeigen hooi- of kapberg met beweegbare

- kap en drie of meer roeden, die past bij de karakteristieke bebouwing ter plaatse en gesitueerd is achter het hoofdgebouw worden gebouwd;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 600 m³ bedragen of niet meer dan de bestaande inhoud indien dit als zodanig is vergund. Indien de inhoud van de bedrijfswoning meer bedraagt dan 600 m³ mag ingeval van herbouw van de bedrijfswoning de inhoud van de bedrijfswoning niet meer bedragen dan 600 m³;
 - f. bijgebouwen en bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning of van het dichts bij de weg gelegen gebouw, met dien verstande dat de afstand van het bijgebouw en van het bedrijfsgebouw tot respectievelijk de betreffende bedrijfswoning of het voorste gebouw niet meer dan 20 m mag bedragen of niet meer dan de bestaande afstand, indien deze meer bedraagt dan 20 m;
 - g. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met de nokrichting evenwijdig aan de slagenverkaveling van de bijbehorende polder of met de bestaande nokrichting, indien deze daarvan afwijkt;
 - h. de dakhelling van bedrijfswoningen en bijgebouwen mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
 - i. de dakhelling van bedrijfsgebouwen mag niet minder dan 20° en niet meer dan 60° bedragen;
 - j. de gezamenlijke oppervlakte van bij een bedrijfswoning behorende bijgebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen, waarbij de oppervlakte cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet meegerekend wordt;
 - k. in afwijking van het bepaalde in sub j, mag bij meerdere wooneenheden in een monumentaal of karakteristieke hoofdgebouw en/of bij bewoning van een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen niet meer bedragen dan 50 m² voor al deze wooneenheden tezamen;
 - l. de afstand van gebouwen tot de naburige eigendomsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder dan 2 m bedraagt;
 - m. de goot- en bouwhoogte van niet-inpandige bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen en de bouwhoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan in de volgende tabel is weergegeven:

bouwwerken	max. goothoogte in m	max. bouwhoogte in m
niet-inpandige bedrijfswoningen	6	10
bijgebouwen bij bedrijfswoningen	3	6
erf- of terreinafscheidingen	-	2
luifels	-	6
overige andere bouwwerken	-	12

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. sub 5.2 ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen met de nokrichting haaks op de slagenverkaveling, mits:
 1. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond, en
 2. het zicht op het gebouw is beperkt door afschermende streekeigen beplanting of door bestaande gebouwen of andere bouwwerken.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.1 ten behoeve van het per geval (be)bouwen en gebruiken van gronden en bouwwerken voor een ander soort bedrijf, dan het in dat lid bedoelde, met uitzondering van de bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - vrijkomende agrarische bebouwing', mits:
 1. het betreft een loonwerkbedrijf, veehandelsbedrijf, foeragehandel, hovenier, sierviskwekerij, dierenartspraktijk, dierenasiel of -pension, hondenfokkerij, paardenhouderij, opslagbedrijf en/of caravan- en botenstalling, en overige beroeps- en bedrijfsactiviteiten, die in de van deze regels deel uitmakende positieve lijst (Bijlage 3 Positieve lijst bedrijfsdoeleinden) zijn opgenomen;
 2. de toegestane oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van gebouwen ten opzichte van de bestaande situatie niet worden vergroot conform lid 5.2;
 3. het ander soort bedrijf geen opslag van goederen in de open lucht inhoudt of met zich meebrengt;
 4. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur;
 5. parkeren binnen het bestemmingsvlak op eigen terrein dient plaats te vinden;
 6. de akoestische kwaliteit van het Stillegebied Kockengen/Teckop mag niet worden aangetast; op de percelen Gerverscop nummer 5a tot en met nummer 27 zijn in ieder geval (bedrijfs)activiteiten uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten met een richtafstand voor geluid van meer dan 30 meter en (bedrijfs)activiteiten die naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot een activiteit met een richtafstand voor geluid van meer dan 30 meter, niet toegestaan. Ook activiteiten die de meer dan 25 gemotoriseerde verkeersbewegingen per dag veroorzaken, zijn niet toegestaan.

Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorziening

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen een gemaal;
met daarbij behorende:
- b. erfbeplanting;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. erven en terreinen;
- e. wegen en paden;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op het perceel aan de Utrechtsestraatweg 2/2a mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op het perceel aan de Gerverscop naast huisnummer 5 mag niet meer bedragen dan 75 m²;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op overige percelen bedraagt niet meer dan 30 m², dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- d. de goot- en bouwhoogte van gebouwen op de percelen aan de Utrechtsestraatweg en aan de Geverscop mogen niet meer bedragen dan 4,5 m en 7 m;
- e. de goot- en bouwhoogte van gebouwen op overige percelen bedraagt niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte per gebouw, indien deze meer bedraagt dan respectievelijk 3 m en 6 m;
- f. de afstand van gebouwen tot de naburige eigendomsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder dan 2 m bedraagt;
- g. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan in de volgende tabel is weergegeven:

bouwwerken	max. bouwhoogte in m
erf- of terreinafscheidingen	2
bouwwerken, geen gebouwen zijnde	12

Artikel 7 Groen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, watergangen en waterpartijen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. speelplaatsen.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Op of in de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd:
 - 1. ten dienste van de bestemming, zoals verlichtingselementen, speeltoestellen en zitbanken;
 - 2. behorend bij aangrenzend water, in- en uitritten en paden, zoals duikers en bruggen en bouwwerken ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en andere palen en masten mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. de bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer bedragen dan 5 m;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 8 Horeca

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca in de vorm van een restaurant;
- b. het wonen ten behoeve van het bedrijf, waarbij het aantal in pandige bedrijfswoningen per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 1;

met daarbij behorende:

- c. erfbeplanting;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. erven en terreinen;
- f. wegen en paden;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen inclusief bedrijfswoning en bijgebouwen bij de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 350 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan respectievelijk 3 m en 7 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte per gebouw, indien deze meer bedraagt dan respectievelijk 3 m en 7 m;
- c. binnen elk bestemmingsvlak mag een streekeigen hooi- of kapberg met beweegbare kap en drie of meer roeden, die past bij de karakteristieke bebouwing ter plaatse en gesitueerd is achter het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. de afstand van gebouwen tot de naburige eigendomsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder dan 2 m bedraagt;
- e. de afstand van de bedrijfswoning tot de weg mag niet minder bedragen dan de bestaande afstand;
- f. bijgebouwen en bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning of van het dicht bij de weg gelegen gebouw, met dien verstande dat de afstand van het bijgebouw en van het bedrijfsgebouw tot respectievelijk de betreffende bedrijfswoning of het voorste gebouw niet meer dan 20 m mag bedragen of niet meer dan de bestaande afstand, indien deze meer bedraagt dan 20 m;
- g. in afwijking van en aanvulling op het hiervoor bepaalde:
 1. mag de inhoud van bedrijfswoningen niet meer dan 600 m³ bedragen, bestaande grotere woningen mogen worden gehandhaafd, maar niet vergroot en niet volledig herbouwd;
 2. mag de gezamenlijke oppervlakte van bij een bedrijfswoning behorende bijgebouwen niet meer dan 50 m² bedragen;
 3. mogen de goot- en bouwhoogte van bij een bedrijfswoning behorende bijgebouwen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m;
 4. mag de dakhelling van bijgebouwen niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
 5. mag de dakhelling van bedrijfsgebouwen niet minder dan 20° en niet meer dan 60° bedragen;
- h. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan in de

volgende tabel is weergegeven:

bouwwerken	max. bouwhoogte in m
erf- of terreinafscheidingen	2
andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde	10

8.3 *Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. sub 8.2 ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen met de nokrichting haaks op de slagenverkaveling, mits:
 1. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond, en
 2. het zicht op het gebouw is beperkt door afschermdende streekeigen beplanting of door bestaande gebouwen of andere bouwwerken.

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. scouting, ter plaatse van de aanduiding 'scouting';
- b. verpleeghuis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - verpleeghuis';
- c. dierenasiel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dierenasiel';
- d. dierenartsenpraktijk en diergeneeskundige opleidingsinstelling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenpraktijk';
- e. behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' en 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw';

met de daarbij behorende:

- f. erfbeplanting;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. erven en terreinen;
- i. wegen en paden;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

met dien verstande dat:

- k. het wonen ten behoeve van de maatschappelijke voorzieningen niet is toegestaan.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte en de goot- en bouwhoogte van gebouwen ter plaatsen van de aanduiding 'scouting' mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 225 m² en 3 m en 4,5 m;
- b. de gezamenlijke oppervlakte en de bouwhoogte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - verpleeghuis' mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6625 m² en 8,5 m;
- c. de gezamenlijke oppervlakte en de goot- en bouwhoogte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'dierenasiel' mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 576 m², 3 m en 6 m;
- d. de gezamenlijke oppervlakte en de goot- en bouwhoogte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenpraktijk' mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 900 m², 3 m en 10 m;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c mogen ter plaatse van de aanduidingen 'dierenasiel' en 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenpraktijk' uitsluitend een fietsenstalling en/of berging buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd met een gezamenlijke grondoppervlakte van 100 m² en een bouwhoogte van niet meer dan 4 m;
- f. binnen elk bestemmingsvlak mag een streekeigen hooi- of kapberg met beweegbare kap en drie of meer roeden, die past bij de karakteristieke bebouwing ter plaatse en gesitueerd is achter het hoofdgebouw worden gebouwd;
- g. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met de nokrichting evenwijdig aan de slagenverkaveling van de bijbehorende polder of met de bestaande nokrichting, indien deze daarvan afwijkt;
- h. de afstand van gebouwen tot de naburige eigendomsgrens mag niet minder dan 2 m

bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder dan 2 m bedraagt;

- i. de dakhelling van bedrijfsgebouwen mag niet minder dan 20° en niet meer dan 60° bedragen;
- j. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan in de volgende tabel is weergegeven:

bouwwerken	max. bouwhoogte in m
erf- of terreinafscheidingen	2
bouwwerken, geen gebouwen zijnde	12

9.3 *Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. sub 9.2 ten behoeve van het bouwen van gebouwen met de nokrichting haaks op de slagenverkaveling, mits:
 - 1. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond, en
 - 2. het zicht op het gebouw is beperkt door afschermdende streekeigen beplanting of door bestaande gebouwen of andere bouwwerken.

9.4 *Afwijken van de gebruiksregels*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 ten behoeve van een ander soort maatschappelijke voorziening, ter zake van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, recreatie en fysieke en geestelijke volksgezondheid, en openbare en bijzondere dienstverlening, mits daardoor in ruimtelijke en milieuhygiënisch opzicht geen blijven minder gunstige gevolgen ontstaan voor de omgeving van de betreffende voorziening, in vergelijking met de gevolgen van de oorspronkelijke voorziening ten aanzien waarvoor deze afwijking wordt verleend.

Artikel 10 Natuur

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke- en natuurwetenschappelijke waarden;
- b. de instandhouding van ter plaatse voorkomende, cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen, waaronder begrepen van oudsher voorkomende bouwwerken, houtkaden en andere objecten;
- c. instandhouding van ter plaatse voorkomende waardevolle beplanting;
- d. paden-, lanen- en groenstructuur;
- e. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds;
- f. extensieve openluchtrecreatie.

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren:
 1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 onder het maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 3. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
 4. het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen;
 5. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
 6. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
 7. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.
- b. Het sub a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan;
 3. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwvlakken zijn begrepen, met uitzondering van demping van watergangen langs wegen.

- c. De sub a bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- d. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in sub a winnen burgemeester en wethouders advies in van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval advies nodig wordt geacht.

Artikel 11 Recreatie - Dagrecreatie

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuin;
- met daarbij behorende:
- b. erfbeplanting;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. erven en terreinen;
- e. wegen en paden;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met dien verstande dat:

- g. het wonen ten behoeve van de dagrecreatieve voorzieningen niet is toegestaan.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. per volkstuin mag 1 gebouw worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 18 m² en een bouwhoogte van maximaal 2,7 m;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan in de volgende tabel is weergegeven:

bouwwerken	max. bouwhoogte in m
erf- of terreinafscheidingen	2
bouwwerken, geen gebouwen zijnde	12

Artikel 12 Recreatie - Verblijfsrecreatie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kampeerboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerboerderij';
- b. bed en breakfast-appartementen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- c. het wonen ten behoeve van het bedrijf, waarbij het aantal bedrijfswoningen per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 1. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is het wonen ten behoeve van het bedrijf niet toegestaan;
- d. behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' en 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw';

met daarbij behorende:

- e. erfbeplanting;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. erven en terreinen;
- h. wegen en paden;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen, inclusief bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen op het adres Breukdijk 37 mag niet meer bedragen dan 860 m²;
- b. de goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan respectievelijk 5 m en 10 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte per gebouw, indien deze meer bedraagt dan respectievelijk 5 m en 10 m;
- c. binnen elk bestemmingsvlak mag een streekeigen hooi- of kapberg met beweegbare kap en drie of meer roeden, die past bij de karakteristieke bebouwing ter plaatse en gesitueerd is achter het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. bijgebouwen en bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning of van het dicht bij de weg gelegen gebouw, met dien verstande dat de afstand van het bijgebouw en van het bedrijfsgebouw tot respectievelijk de betreffende bedrijfswoning of het voorste gebouw niet meer dan 20 m mag bedragen of niet meer dan de bestaande afstand, indien deze meer bedraagt dan 20 m;
- e. de afstand van gebouwen tot de naburige eigendomsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder dan 2 m bedraagt;
- f. in afwijking van en aanvulling op het hiervoor bepaalde:
 1. mag de inhoud van een bedrijfswoning niet meer bedragen dan 600 m³, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van bij een bedrijfswoning behorende bijgebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen, waarbij de oppervlakte cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet meegerekend wordt;
 3. in afwijking van het bepaalde in sub 2, mag bij meerdere wooneenheden in een monumentaal of karakteristieke hoofdgebouw en/of bij bewoning van een

- cultuurhistorisch waardevol bijgebouw de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen niet meer bedragen dan 50 m² voor al deze wooneenheden tezamen;
4. mogen de goot- en bouwhoogte van een niet-inpandige bedrijfswoning niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m;
 5. mogen de goot- en bouwhoogte van bij een bedrijfswoning behorende bijgebouwen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m;
 6. mag de dakhelling van bedrijfswoningen en bijgebouwen niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
 7. mag de dakhelling van bedrijfsgebouwen niet minder dan 20° en niet meer dan 60° bedragen;
 8. mogen gebouwen uitsluitend worden gebouwd met de nokrichting evenwijdig aan de slagenverkaveling van de bijbehorende polder of met de bestaande nokrichting, indien deze daarvan afwijkt;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' geldt dat bed en breakfast alleen in de stomp van de molen en onder de volgende voorwaarden is toegestaan:
1. er dient een nachtregister bij te worden gehouden;
 2. er dient te zijn aangesloten bij een recreatieorganisatie;
 3. er dient sprake te zijn van een bedrijfsmatige exploitatie;
- h. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan in de volgende tabel is weergegeven:

bouwwerken	max. bouwhoogte in m
erf- of terreinafscheidingen	2
bouwwerken, geen gebouwen zijnde	12

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. sub 12.2 ten behoeve van het bouwen van gebouwen met de nokrichting haaks op de slagenverkaveling, mits:
 1. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond, en
 2. het zicht op het gebouw is beperkt door afschermende streekeigen beplanting of door bestaande gebouwen of andere bouwwerken.

Artikel 13 Sport

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tennisbanen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tennisbaan';
- b. manege, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'manege';
- c. sociaal-cultureel centrum annex zwembad en horecavoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - sociaal-cultureel centrum';
- d. duikschool, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - duikschool';
- e. het wonen ten behoeve van het bedrijf, waarbij het aantal bedrijfswoningen per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 1, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' het wonen ten behoeve van het bedrijf niet is toegestaan;
- f. behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' en 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw';

met daarbij behorende:

- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. erven en terreinen;
- j. wegen en paden;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen, inclusief bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'tennisbaan' mag niet meer bedragen dan 315 m²;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen inclusief bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'manege' mag niet meer bedragen dan 5.400 m²;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ter plaatsen van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - sociaal-cultureel centrum' mag niet meer bedragen dan 3.500 m²;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen inclusief bedrijfswoning en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - duikschool' mag niet meer bedragen dan 620 m²;
- e. de goot- en bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte per gebouw, indien deze meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m;
- f. binnen elk bestemmingsvlak mag een streekeigen hooi- of kapberg met beweegbare kap en drie of meer roeden, die past bij de karakteristieke bebouwing ter plaatse en gesitueerd is achter het hoofdgebouw worden gebouwd;
- g. de afstand van gebouwen tot de naburige eigendomsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder dan 2 m bedraagt;
- h. de afstand van de bedrijfswoning tot de weg mag niet minder bedragen dan de bestaande afstand;

- i. bijgebouwen en bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning of van het dichts bij de weg gelegen gebouw, met dien verstande dat de afstand van het bijgebouw en van het bedrijfsgebouw tot respectievelijk de betreffende bedrijfswoning of het voorste gebouw niet meer dan 20 m mag bedragen of niet meer dan de bestaande afstand, indien deze meer bedraagt dan 20 m;
- j. in afwijking van en aanvulling op het hiervoor bepaalde:
 1. mag de inhoud van een bedrijfswoning niet meer bedragen dan 600 m³, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van bij een bedrijfswoning behorende bijgebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen, waarbij de oppervlakte cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet meegerekend wordt;
 3. in afwijking van het bepaalde in sub 2, mag bij meerdere wooneenheden in een monumentaal of karakteristieke hoofdgebouw en/of bij bewoning van een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen niet meer bedragen dan 50 m² voor al deze wooneenheden tezamen;
 4. mogen de goot- en bouwhoogte van een niet-inpandige bedrijfswoning niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m;
 5. mogen de goot- en bouwhoogte van bij een bedrijfswoning behorende bijgebouwen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m;
 6. mogen gebouwen uitsluitend worden gebouwd met de nokrichting evenwijdig aan de slagenverkaveling van de bijbehorende polder of met de bestaande nokrichting, indien deze daarvan afwijkt;
 7. mag de dakhelling van bedrijfswoningen en bijgebouwen niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
 8. mag de dakhelling van bedrijfsgebouwen niet minder dan 20° en niet meer dan 60° bedragen;
- k. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan in de volgende tabel is weergegeven:

bouwwerken	max. bouwhoogte in m
erf- of terreinafscheidingen	2
bouwwerken, geen gebouwen zijnde	12

13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. sub 13.2 ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen met de nokrichting haaks op de slagenverkaveling, mits:
 1. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond, en
 2. het zicht op het gebouw is beperkt door afschermende streekeigen beplanting of door bestaande gebouwen of andere bouwwerken.

Artikel 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen, op- en afritten, inritten, parkeerstroken, fiets- en voetpaden, bermen, groen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- verkooppunt motorbrandstoffen met lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- op de gronden mogen uitsluitend worden gebouwd gebouwen ten behoeve van verkooppunten motorbrandstoffen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals viaducten, verkeerstekens, lichtmasten, portalen, afrasteringen, bruggen, geluidwerende voorzieningen en nuts- en waterstaatsbebouwing;
- de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' mag bij elk verkooppunt voor brandstoffen niet meer dan 300 m² bedragen;
- in afwijking van het bepaalde in lid b mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen bij het verkooppunt voor motorbrandstoffen ter plaatse van de Veldhuizerweg niet meer mag bedragen dan 450 m², met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte van de bijbehorende winkel niet meer mag bedragen dan 150 m²;
- de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6,5 m, in afwijking hiervan mag de bouwhoogte van gebouwen bij het verkooppunt voor motorbrandstoffen ter plaatse van de Veldhuizerweg mag niet meer dan 4,25 m bedragen;
- de bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

Bouwwerken	Maximale bouwhoogte (in m)
Viaducten en soortgelijke kunstwerken	10
Verkeerstekens, palen en masten op de gronden bij rijkswegen	20
Verkeerstekens, palen en masten op de gronden bij provinciale wegen	15
Overige verkeerstekens, palen, masten op de gronden bij overige wegen en overige andere bouwwerken	6

14.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik van wegen, parkeerstroken, voet- en fietspaden en bermen als parkeergelegenheid of voor opslag van materialen voor het bedrijf.

Artikel 15 Verkeer - Railverkeer

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegen met daarbij behorende voorzieningen, bermen, groen, paden en water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. wegen en paden, gelijk- of ongelijkvloers ten opzichte van de spoorweg.

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bij de bestemming behorende gebouwen en andere bouwwerken, zoals schakel- en kabelkasten, bovenleidingen, sein- en andere masten, verkeerstekens, viaducten, overweginstallaties en geluidwerende voorzieningen;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan 4 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag niet meer dan 10 m bedragen gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf.

Artikel 16 Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, waterpartijen, oevers en taluds;
- b. waterhuishouding;
- c. waterwegen ten dienste van het verkeer te water;
- d. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden;
- e. extensieve openluchtrecreatie, voorzover de waterhuishouding en de onder d bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast.

16.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid 16.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. andere bouwwerken, behorende bij de bestemming of bij aangrenzende wegen, in- en uitritten en paden, zoals duikers, gemalen, stuwen en steigers, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen,
- b. gebouwen ten dienste van beheer en onderhoud tot een goothoogte van maximaal 3 m en een oppervlakte van maximaal 20 m²,
- c. bestaande bruggen mogen uitsluitend op dezelfde plaats worden herbouwd, tenzij herbouw op een andere locatie op het perceel noodzakelijk is.

16.3 Specifieke gebruiksregels

In andere watergangen dan een hoofdwatgang is een dam met duiker toegestaan voor de noodzakelijke ontsluiting van een perceel, mits de waterhuishouding hierdoor niet belemmerd wordt en met een maximum van één dam per oorspronkelijk verkavelingsperceel.

Artikel 17 Wonen - 1

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, waarbij het aantal woningen per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 1, dan wel niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- b. behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' en 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw';
- c. wonen in een bijgebouw ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ambachtelijk bedrijf' zijn tevens toegestaan:
 1. een ambachtelijk bedrijf;
 2. bedrijfsactiviteiten als genoemd in categorie 1 en 2 van Bijlage 1 Staat van bedrijven;
 3. detailhandel in ter plaatse vervaardigde producten voorzover deze detailhandel een ondergeschikt en niet zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering vormt;

met de daarbij behorende:

- e. erfbeplanting;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. wegen en paden;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

17.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de afstand van de woning tot de weg mag niet minder bedragen dan de bestaande afstand;
- b. de afstand van gebouwen tot de naburige eigendomsgrens mag niet minder dan 2 m bedragen, of niet minder dan de bestaande afstand indien deze minder dan 2 m bedraagt;
- c. binnen elk bestemmingsvlak mag een streekeigen hooi- of kapberg met beweegbare kap en drie of meer roeden, die past bij de karakteristieke bebouwing ter plaatse en gesitueerd is achter het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 600 m³, met dien verstande dat:
 1. indien de bestaande inhoud minder dan 450 m³ bedraagt, de inhoud niet meer mag bedragen dan 500 m³;
 2. indien de bestaande inhoud meer dan 450 m³ en minder dan 600 m³ bedraagt, de inhoud niet meer mag bedragen dan de bestaande inhoud vermeerderd met 10 %, tot 600 m³, en
 3. indien de bestaande inhoud meer dan 600 m³ bedraagt, mag de bestaande inhoud niet meer bedragen dan de bestaande inhoud;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d, sub 2 en 3, mag de inhoud van woningen gelegen aan de Tiendweg niet meer dan 600 m³ bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder d, mag de inhoud van woningen gelegen aan de Cattenbroekerdijk niet meer dan 750 m³ bedragen;
- g. de goot- en bouwhoogte van een woning bedraagt niet meer dan de bestaande goot- en

- bouwhoogte;
- h. de dakhelling van woningen en bijgebouwen mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
 - i. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning, met dien verstande dat de afstand tot de betreffende woning niet meer dan 20 m mag bedragen, of niet meer dan de bestaande afstand bedraagt, indien deze meer is dan 20 m;
 - j. de gezamenlijke oppervlakte van bij een woning behorende bijgebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen, waarbij de oppervlakte van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet meegerekend wordt;
 - k. in afwijking van het bepaalde onder j, mag bij meerdere wooneenheden in een monumentaal of karakteristieke hoofdgebouw en/of bij bewoning van een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen niet meer bedragen dan 50 m² voor al deze wooneenheden tezamen;
 - l. in afwijking van het bepaalde onder j, mag de gezamenlijke oppervlakte van bij een woning behorende bijgebouwen aan de Cattenbroekerdijk niet meer bedragen dan 100 m²;
 - m. de oppervlakte van een overkapping mag niet meer dan 20 m² bedragen, mits de bij een woning behorende gronden als bedoeld in lid 1, voor ten minste 50% onbebouwd blijven, de oorspronkelijke woning en de gronden daaronder niet meegerekend;
 - n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ambachtelijk bedrijf' mogen bedrijfsgebouwen worden opgericht, mits:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen niet meer bedraagt dan 120 m²;
 - 2. de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5 m en 8 m;
 - o. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met de nokrichting evenwijdig aan de slagenverkaveling van de bijbehorende polder of met de bestaande nokrichting, indien deze daarvan afwijkt;
 - p. de goothoogte en hoogte van bijgebouwen en de hoogte van andere bouwwerken mogen niet meer bedragen dan daarbij hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. goothoogte in m	max. bouwhoogte in m
bijgebouwen	3	6
pergola's en overkappingen	-	2,70
erf- of terreinafscheidingen	-	2
bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	12

- q. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is herbouw niet toegestaan.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 17.2 ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen met de nokrichting haaks op de slagenverkaveling, mits:
 - 1. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond, en
 - 2. het zicht op het gebouw is beperkt door afschermdende streekeigen beplanting of door bestaande gebouwen of andere bouwwerken;
- b. lid 17.2 ten behoeve van het bouwen van een geluidsscherm annex berging met een

goothoogte van 4 m en een nokhoogte van 6 m op het perceel Reijerscop 24a.

Artikel 18 Wonen - 2

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waarbij het aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1; met de daarbij behorende:
- b. erfbeplanting, tuinen, erven en terreinen;
- c. wegen en paden;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 700 m³;
- c. de bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bij een zelfde woning behorende bijgebouwen mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- e. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat deze hoogte niet door een ballustrade of hekwerk wordt overschreden;
- f. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning, met dien verstande dat:
 - 1. de afstand van de voorgevel van de woning en het bijgebouw minimaal 1 m bedraagt;
 - 2. de afstand tot de betreffende woning niet meer dan 20 m bedraagt;
- g. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen aan de straatzijde, waarvan de hoogte niet meer dan 1 m mag bedragen, en met uitzondering van verkeersborden, lichtmasten, vlaggenmasten e.d..

18.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen het gebruik van een plat dak van een bijgebouw als dakterras.

Artikel 19 Leiding - Gas

19.1 Bestemmingsomschrijving

De op voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een aardgastransportleiding.

19.2 Bouwregels

In afwijking van het overigens in deze regels bepaalde ten aanzien van het bouwen krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, mogen de gronden uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de betreffende leiding.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming, mits:

- a. hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de betreffende leiding;
- b. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad;
- c. er geen kwetsbare objecten worden toegelaten, en;
- d. alvorens de afwijking te verlenen schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de leiding.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren:
 1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, alsmede de aanleg van drainage tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 3. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
 4. het aanleggen van landschapselementen;
 5. het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen;
 6. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 7. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
 8. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.
- b. Het sub a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan;
 3. graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse

netten.

- c. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien daardoor, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de belangen van de leiding, en vooraf ter zake door burgemeester en wethouders schriftelijk advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

19.5 Specifieke gebruiksregels

In het geval van strijdigheid van bepalingen, gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen, die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

Artikel 20 Leiding - Hoogspanningsverbinding

20.1 Bestemmingsomschrijving

De op voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van een bovengrondse hoogspanningsverbinding.

20.2 Bouwregels

Op de in lid 20.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' worden gebouwd met dien verstande, dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 50 m.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de aangegeven onderliggende bestemmingen, op voorwaarde, dat:

- a. de belangen van de leiding dit toelaten;
- b. alvorens de afwijking te verlenen, schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de leiding;
- c. voor het overige de regels van de onderliggende bestemmingen van toepassing zijn.

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

- a. Het is verboden op de 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' bestemde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden:
 1. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
 2. het aanleggen van watergangen en -partijen;
 3. het wijzigen van het maaiveldniveau;
 4. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting;
 5. het leggen van kabels en leidingen;
 6. het plaatsen van onroerende objecten, geen bebouwing zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- b. Het in 20.4 sub a vervatte verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
 1. welke betreffen het normale onderhoud en beheer van de hoofdtransportleiding;
 2. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn.
- c. De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 20.4 sub a zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de hoofdtransportleidingen ontstaat of kan ontstaan.

Advisering

d. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder 20.4 sub a, wordt het advies ingewonnen van de leiding beheerder.

Artikel 21 Leiding - Riool

21.1 Bestemmingsomschrijving

De op voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een rioolpersleiding.

21.2 Bouwregels

In afwijking van het overigens in deze regels bepaalde ten aanzien van het bouwen krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, mogen de gronden uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de betreffende leiding.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de betreffende leiding en vooraf ter zake het advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de hierna aangegeven werken en werkzaamheden uit te voeren:
 1. aanleggen van gesloten verhardingen;
 2. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 3. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingen;
 4. het aanleggen van geluidswallen;
 5. indrijven van voorwerpen in de bodem, niet zijnde bouwen.
- b. Het sub a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn of vergund zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
 2. het normale onderhoud van de leiding en belemmeringenstrook of van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
 3. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.
- c. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien daardoor, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de belangen van de leiding, en vooraf ter zake door burgemeester en wethouders het advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 22 Leiding - Water

22.1 Bestemmingsomschrijving

De op voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een hoofdwatertansportleiding.

22.2 Bouwregels

In afwijking van het overigens in deze regels bepaalde ten aanzien van het bouwen krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, mogen de gronden uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de betreffende leiding.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de betreffende leiding en vooraf ter zake het advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de hierna aangegeven werken en werkzaamheden uit te voeren:
 1. aanleggen van gesloten verhardingen;
 2. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 3. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplantingen;
 4. het aanleggen van geluidswallen;
 5. indrijven van voorwerpen in de bodem, niet zijnde bouwen.
- b. Het sub a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 1. reeds in uitvoering zijn of vergund zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
 2. het normale onderhoud van de leiding en belemmeringenstrook of van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
 3. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.
- c. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien daardoor, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de belangen van de leiding, en vooraf ter zake door burgemeester en wethouders het advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 23 Waarde - Aardkundig waardevol gebied

23.1 Bestemmingsomschrijving

De op voor 'Waarde - Aardkundig waardevol gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de aan het gebied toegekende aardkundige waarden, gekenmerkt door het aanwezig zijn van bijzondere aardkundige verschijnselen.

23.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik van de gronden op een wijze die leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren:
 1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 onder het maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 3. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
 4. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
 5. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.
- b. Het sub a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan;
 3. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwvlakken zijn begrepen.
- c. De sub a bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- d. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in sub a winnen burgemeester en

wethouders advies in van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval advies nodig wordt geacht.

Artikel 24 Waarde - Archeologie 1

24.1 Bestemmingsomschrijving

De op voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden (hoge verwachtingswaarde).

24.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan 100 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 30 cm wordt uitgevoerd:

- a. dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in de Wabo een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, tenzij de aanvraag betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
- b. kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde onder b indien in het rapport als bedoeld onder a naar het oordeel van burgemeester en wethouders is aangetoond dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.2 sub a voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport indien naar oordeel van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in andere beschikbare informatie in voldoende mate is vastgesteld.

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

24.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op een diepte van meer dan 0,3 m beneden maaiveld en over een oppervlakte van meer dan 100 m² uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het ploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte;
- c. het verbreden, verdiepen, graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen;
- d. het aanplanten en/of het rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd en/of voorzover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem wordt geroerd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en bovengrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van het grondwaterpeil;
- g. het verwijderen van fundamenteën;
- h. het ophogen van gronden;
- i. het scheuren van grasland en diepploegen;
- j. het aanbrengen van diepwortelende beplanting.

24.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

- a. Het in sublid 24.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 - 1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale gebruik en onderhoud;
 - 2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan;
 - 3. het vervangen van bestaande drainage;
 - 4. in het kader van archeologisch vooronderzoek, mits dit onderzoek wordt verricht door een hiertoe bevoegde instantie;
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op een terrein, binnen dan wel deel uitmakend van eenzelfde ontwikkelgebied, waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven.

24.4.3 Beoordelingscriteria

- a. De in sublid 24.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- b. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in sublid 24.4.1 dient een rapport te zijn overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld dat:
 - 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 - 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad;tenzij naar oordeel van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in andere beschikbare informatie in voldoende mate is vastgesteld.

24.4.4 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 24.4.1 de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

24.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomen geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van archeologisch onderzoek daartoe aanleiding geeft.

Artikel 25 Waarde - Archeologie 2

25.1 Bestemmingsomschrijving

De op voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden (middelhoge verwachtingswaarde).

25.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan 500 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 30 cm wordt uitgevoerd:

- a. dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in de Wabo een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, tenzij de aanvraag betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
- b. kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde onder b indien in het rapport als bedoeld onder a naar het oordeel van burgemeester en wethouders is aangetoond dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.2 sub a voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport indien naar oordeel van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in andere beschikbare informatie in voldoende mate is vastgesteld.

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

25.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op een diepte van meer dan 0,3 m beneden maaiveld en over een oppervlakte van meer dan 500 m² uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;

- b. het ploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte;
- c. het verbreden, verdiepen, graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen;
- d. het aanplanten en/of het rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd en/of voorzover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem wordt geroerd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en bovengrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van het grondwaterpeil;
- g. het verwijderen van fundamenteën;
- h. het ophogen van gronden;
- i. het scheuren van grasland en diepploegen;
- j. het aanbrengen van diepwortelende beplanting.

25.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

- a. Het in sublid 25.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 - 1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale gebruik en onderhoud;
 - 2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan;
 - 3. het vervangen van bestaande drainage;
 - 4. in het kader van archeologisch vooronderzoek, mits dit onderzoek wordt verricht door een hiertoe bevoegde instantie;
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op een terrein, binnen dan wel deel uitmakend van eenzelfde ontwikkelgebied, waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven.

25.4.3 Beoordelingscriteria

- a. De in sublid 25.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- b. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in sublid 25.4.1 dient een rapport te zijn overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld dat:
 - 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 - 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad;tenzij naar oordeel van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord in andere beschikbare informatie in voldoende mate is vastgesteld.

25.4.4 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 25.4.1 de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

25.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van archeologisch onderzoek daartoe aanleiding geeft.

Artikel 26 Waarde - Archeologie 3

26.1 Bestemmingsomschrijving

De op voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden (lage verwachtingswaarde).

26.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan 10.000 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 100 cm wordt uitgevoerd:

- a. dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in de Wabo een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, tenzij de aanvraag betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van de bestaande bebouwing waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
- b. kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde onder b indien in het rapport als bedoeld onder a naar het oordeel van burgemeester en wethouders is aangetoond dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden.

26.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.2 sub a voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport indien naar oordeel van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in andere beschikbare informatie in voldoende mate is vastgesteld.

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

26.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op een diepte van meer dan 100 cm beneden maaiveld en over een oppervlakte van meer dan 10.000 m² uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het ploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte;
- c. het verbreden, verdiepen, graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen;
- d. het aanplanten en/of het rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd en/of voorzover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem wordt geroerd;
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en bovengrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van het grondwaterpeil;
- g. het verwijderen van fundamenteën;
- h. het ophogen van gronden;
- i. het scheuren van grasland en diepploegen;
- j. het aanbrengen van diepwortelende beplanting.

26.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

- a. Het in sublid 26.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 - 1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale gebruik en onderhoud;
 - 2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan;
 - 3. het vervangen van bestaande drainage;
 - 4. in het kader van archeologisch vooronderzoek, mits dit onderzoek wordt verricht door een hiertoe bevoegde instantie.
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op een terrein, binnen dan wel deel uitmakend van eenzelfde ontwikkelgebied, waarvoor eerder een omgevingsvergunning is afgegeven.

26.4.3 Beoordelingscriteria

- a. De in sublid 26.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- b. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in sublid 26.4.1 dient een rapport te zijn overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld dat:
 - 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
 - 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad;tenzij naar oordeel van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in andere beschikbare informatie in voldoende mate is vastgesteld.

26.4.4 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 26.4.1 de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

26.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 te wijzigen zodanig dat de dubbelbestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomen geval wordt verwijderd, voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van archeologisch onderzoek daartoe aanleiding geeft.

Artikel 27 Waarde - Ecologie

27.1 Bestemmingsomschrijving

De op voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de gronden ten behoeve van de instandhouding en realisatie van de Ecologische Hoofdstructuur.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren:
 1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 onder het maaiveld, waarbij de kruidl laag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 3. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
 4. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
 5. het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen;
 6. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
 7. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
 8. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.
- b. Het sub a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan;
 3. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwvlakken zijn begrepen, met uitzondering van demping van watergangen langs wegen.
- c. De sub a bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- d. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in sub a winnen burgemeester en wethouders advies in van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen ter zake

deskundige, ingeval advies nodig wordt geacht.

Artikel 28 Waarde - Karakteristiek verkavelingspatroon

28.1 Bestemmingsomschrijving

De op voor 'Waarde - Karakteristiek verkavelingspatroon' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het in stand houden van het karakteristieke verkavelingspatroon van het landschap.

28.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik van de gronden op een wijze die leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren:
 1. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
 2. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
 3. het verwijderen van onverharde wegen of paden.
- b. Het sub a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan;
 3. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwvlakken zijn begrepen, met uitzondering van demping van watergangen langs wegen.
- c. De sub a bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- d. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in sub a winnen burgemeester en wethouders advies in van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval advies nodig wordt geacht.
- e. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in sub a winnen burgemeester en wethouders advies in van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval advies nodig wordt geacht.

Artikel 29 Waarde - Openheid

29.1 Bestemmingsomschrijving

De op voor 'Waarde - Openheid' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen van de grootschalige openheid van het gebied dient te worden beschermd, met uitzondering van de gronden:

- a. ter plaatse van een bouwvlak binnen de bestemming Agrarisch met waarden;
- b. ter plaatse van de bestemmingen Bedrijf, Bedrijf - Nutsvoorziening, Groen, Maatschappelijk, Natuur, Recreatie - Dagrecreatie, Recreatie - Verblijfsrecreatie, Sport, Verkeer - Railverkeer, Water, Wonen - 1.

29.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik van de gronden op een wijze die leidt tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren:
 1. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt, met uitzondering van fruitbomen;
 2. het aanleggen van landschapselementen.
- b. Het sub a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan;
 3. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwvlakken zijn begrepen.
- c. De sub a bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- d. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in sub a winnen burgemeester en wethouders advies in van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval advies nodig wordt geacht.

Artikel 30 Waterstaat - Waterkering

30.1 Bestemmingsomschrijving

De op voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterkering en daarbij behorende voorzieningen.

30.2 Bouwregels

In afwijking van het overigens in deze regels bepaalde ten aanzien van het bouwen krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, mogen de gronden uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de waterkering, waarbij de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen.

30.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 30.2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming, mits de belangen van de waterstaatsdoeleinden dat gedogen, en nadat ter zake advies is ingewonnen bij het Hoogheemraadschap.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren:
 1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 onder het maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 3. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
 4. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
 5. het aanbrengen van landschapselementen;
 6. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
 7. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.
- b. Het sub a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan;

3. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwvlakken zijn begrepen, met uitzondering van demping van watergangen langs wegen.
- c. De sub a bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- d. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in sub a winnen burgemeester en wethouders advies in van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval advies nodig wordt geacht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 31 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 32 Algemene bouwregels

- a. Onverminderd het overige bepaalde in het plan met betrekking tot het bouwen, mag of mogen, voorzover een en ander past binnen de regels van de Keur van het Hoogheemraadschap "De Stichtse Rijnlanden" en de provinciale reglementen, op en in gronden:

1. binnen een afstand van 5 m, loodrecht gemeten op de bestemmingsgrens van de bestemming Water niet worden gebouwd, anders dan overeenkomstig de bestaande situatie;
2. binnen de hierna bij de verschillende categorieën wegen genoemde afstanden, loodrecht gemeten uit de as van de weg binnen de bestemming Verkeer, uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd, anders dan bestaande bouwwerken:

categorieën wegen	afstanden tot weg-as
rijkswegen	100 m
provinciale wegen	30 m
overige wegen	15 m

- b. Kelders:

1. mogen gebouwd worden tot een maximale diepte van 3 m binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak;
2. tellen niet mee bij de oppervlakte of volume van gebouwen;
3. zijn in principe alleen onder gebouwen, uitgezonderd kassen, toegestaan;
4. gesitueerd buiten de woningen of bedrijfswoning mogen geen slaapkamers of badkamers bevatten;
5. moeten rechtstreeks bereikbaar zijn vanuit de woning of een bijgebouw of bedrijfsgebouw;
6. met een eventuele hellingbaan moeten op voldoende afstand van de openbare weg zijn gelegen, zodat er geen verkeersonveilige situatie ontstaat;
7. als ondergrondse mestopslag bij agrarische bedrijven mogen in afwijking van het bepaalde onder 3 en 5 worden gebouwd.

- c. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geldt dat bestaande twee-onder-een-kapwoningen niet mogen worden gesloopt ten behoeve van de realisatie van twee vrijstaande woningen ter plaatse.

Artikel 33 Algemene gebruiksregels

33.1 Strijdig gebruik

Tot gebruik in strijd met dit plan wordt in ieder geval begrepen;

- a. het gebruik ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden -water, steigers, aanlegplaatsen en bijbehorende gronden- als ligplaats voor woonboten of -schepen, drijvende recreatiewoningen en andere drijvende woongelegenheden;
- c. het gebruik van gronden als stand- of ligplaats van kampeermiddelen, demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor detailhandel in etenswaren en/of dranken, en andere onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d. het gebruik van gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- e. het gebruik van gronden voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegtuigsport;
- f. het gebruik van gronden voor militaire oefeningen met rups- en andere zware voertuigen;
- g. het gebruik van gronden voor meer dan één inrit per oorspronkelijk verkavelingspatroon;
- h. het gebruik van gronden binnen de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden buiten de bouwvlakken ten behoeve van paardenbakken, anders dan bestaande paardenbakken. In afwijking hiervan mogen op gronden behorende bij woningen paardenbakken worden gerealiseerd, mits:
 1. het ten hoogste 1 paardenbak met een maximale oppervlakte van 800 m² betreft bij een zelfde bedrijf of woning, op een perceel van ten minste 0,5 ha;
 2. de paardenbak direct aansluitend aan, en zo mogelijk achter het agrarische bouwvlak of ander bestemmingsvlak wordt gerealiseerd, doch in ieder geval achter de achtergevellijn van de woning;
 3. de afstand van de paardenbak tot een woning van derden ten minste 15 m bedraagt;
 4. er geen lichtmasten buiten het bouwvlak of bestemmingsvlak worden opgericht;
 5. wordt voorzien in een minimaal 5 m brede afschermdende zone met streekeigen beplanting rondom de paardenbak.
- i. het gebruiken van een woning en bijbehorende bijgebouwen voor de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis of voor beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis, mits de gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het "vrij" beroep en/of van de uitoefening van beroeps- en bedrijfsactiviteiten, niet meer bedraagt dan 40% van de oppervlakte van de betreffende woning en, samen met de daarbij behorende bijgebouwen in ieder geval niet meer dan 100 m² bedraagt, waarbij:
 1. het betreft de volgende beroeps- en bedrijfsactiviteiten:
 - dierenartspraktijk;
 - bed and breakfast"-appartementen buiten de woning, mits het gaat om bedrijfsmatige exploitatie, aangesloten is bij een recreatie organisatie, een nachtregister wordt bijgehouden en naburige agrarische bedrijven daardoor niet extra belemmerd worden;
 - educatie en voorlichting;

- medisch verwante dienstverlening conform de positieve lijst in Bijlage 3 Positieve lijst bedrijfsdoeleinden;
 - commerciële dienstverlening conform de positieve lijst in Bijlage 3 Positieve lijst bedrijfsdoeleinden;
 - ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, conform de positieve lijst in Bijlage 3 Positieve lijst bedrijfsdoeleinden;
 - overige ambachtelijke bedrijven, conform de positieve lijst in Bijlage 3 Positieve lijst bedrijfsdoeleinden;
 - kinderopvang;
 - kleinschalig kantoor;
 - het geen horeca of detailhandel betreft, behoudens detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten;
2. in afwijking van het bepaalde sub 1 is een boerderijwinkel met een oppervlakte van ten hoogste 65 m² en ondergeschikte horeca tot een oppervlakte van 35 m² toegestaan op het perceel Breudijk 56b;
 3. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van de beroeps- en bedrijfsactiviteiten plaatsvindt;
 4. de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur en parkeren op eigen terrein geschiedt;
 5. de akoestische kwaliteit van het Stillegebied Kockengen/Teckop niet mag worden aangetast; op de percelen Gerverscop nummer 5a tot en met nummer 27 zijn in ieder geval (bedrijfs)activiteiten uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten met een richtafstand voor geluid van meer dan 30 meter en (bedrijfs)activiteiten die naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot een activiteit met een richtafstand voor geluid van meer dan 30 meter, niet toegestaan. Ook activiteiten die de meer dan 25 gemotoriseerde verkeersbewegingen per dag veroorzaken, zijn niet toegestaan.

33.2 Toegestaan gebruik

- a. In gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' en 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw' is naast het bestaande gebruik in overeenstemming met de bestemming, ook ander gebruik en verbouw van de bestaande bebouwing toegestaan, namelijk voor:
 1. hobbymatige agrarische activiteiten, zoals het stallen van vee;
 2. bewerking en opslag van agrarische producten;
 3. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten;
 4. paardenhouderij;
 5. hoveniersbedrijf;
 6. natuur- en landschapsbeheer;
 7. opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet agrarische goederen die geen risico's voor de omgeving opleveren;
 8. logies in de woning;
 9. zorgboerderij met dagopvang;

waarbij het cultuurhistorisch waardevolle gebouw de maximale maat is.

De activiteiten 1, 3 t/m 6 en 9 zijn aanvullend in de openlucht binnen het bouwperceel dan wel bestemmingsvlak toegestaan.

- b. In de bestemmingsvlakken van voormalige agrarische bedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - vrijkomende agrarische bebouwing', is ander gebruik van de bestaande bebouwing als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan, namelijk:

1. hobbymatige agrarische activiteiten, zoals stallen van vee,
2. bewerking en opslag van agrarische producten,
3. verkoop van zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m²,
4. paardenhouderij,
5. hoveniersbedrijf,
6. natuur- en landschapsbeheer,
7. opslag en stalling van niet-milieugevaarlijke, niet-agrarische goederen die geen risico's voor de omgeving opleveren,
8. logies in de woning,
9. zorgboerderij met dagopvang.

Met dien verstande dat:

- voor de ondergeschikte activiteiten in lid 1 t/m 6 en 9) mag de oppervlakte van de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen herbouwd worden, met uitzondering van de oppervlakte voor opslag en stalling van niet agrarische goederen (lid 7) want dan is herbouw van maximaal de helft van de oppervlakte toegestaan.
- de goothoogte en hoogte van bedrijfsgebouwen voor ondergeschikte nevenactiviteiten van lid 1 mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m, of niet meer dan de bestaande goothoogte en hoogte indien deze meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m,
- de activiteiten 1,3 t/m 6 en 9 aanvullend in de openlucht binnen het bestemmingsvlak zijn toegestaan.

Artikel 34 Algemene aanduidingsregels

34.1 Milieuzone - bescherming grondwaterafhankelijke natuur

34.1.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding Milieuzone - bescherming grondwaterafhankelijke natuur zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de kwantiteit en de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van grondwaterafhankelijke natuurgebieden.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren:
 1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 onder het maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 3. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
 4. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
 5. het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen;
 6. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
 7. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
 8. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.
- b. Het sub a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan;
 3. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwvlakken zijn begrepen, met uitzondering van demping van watergangen langs wegen.
- c. De sub a bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet

onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

- d. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in sub a winnen burgemeester en wethouders advies in van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval advies nodig wordt geacht.

34.2 Milieuzone - boringsvrijezone

34.2.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding Milieuzone - boringsvrijezone zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van grondwater voor de openbare drinkwatervoorziening.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren:
 - 1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 - 2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 onder het maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 - 3. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
 - 4. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
 - 5. het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen;
 - 6. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
 - 7. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
 - 8. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.
- b. Het sub a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
 - 1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 - 2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan;
 - 3. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwvlakken zijn begrepen, met uitzondering van demping van watergangen langs wegen.
- c. De sub a bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten

gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

- d. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in sub a winnen burgemeester en wethouders advies in van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval advies nodig wordt geacht.

34.3 Milieuzone - grondwaterbescherming

34.3.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding Milieuzone - grondwaterbescherming zijn de gronden mede bestemd voor exploitatie en bescherming van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening en daarbij behorende voorzieningen.

34.3.2 Bouwregels

In afwijking van het overigens in deze regels bepaalde ten aanzien van het bouwen krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, mogen de gronden uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de bestemming, tot een hoogte van 2 m.

34.4 Milieuzone - stiltegebied

Ter plaatse van de aanduiding Milieuzone - stiltegebied dient het heersende geluidsniveau van 40 dB(A) te beschermd te worden. Het gebruik van de gronden mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de milieusituatie waarbij voor geluid geldt dat het heersende geluidsniveau van 40 dB(A) niet mag worden aangetast.

34.5 Vrijwaringszone - bodembewerking

34.5.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding Vrijwaringszone - bodembewerking zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en het herstel en de bescherming van kwetsbaar veengebied tegen bodembewerkingen ter voorkoming van versnelde bodemdaling.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren:
 - 1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 - 2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 onder het maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;

3. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
 4. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
 5. het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen;
 6. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
 7. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
 8. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.
- b. Het sub a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:
1. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
 2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan;
 3. werken en werkzaamheden op en in gronden die binnen agrarische bouwvlakken zijn begrepen, met uitzondering van demping van watergangen langs wegen.
- c. De sub a bedoelde vergunning wordt slechts verleend, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- d. Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in sub a winnen burgemeester en wethouders advies in van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval advies nodig wordt geacht.

34.6 Waardevolle boom

34.6.1 Aanduiding 'overige zone - waardevolle boom'

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevolle boom' zijn de gronden mede bestemd voor groei plaats voor een bijzondere status boom. Het betreft de gehele kroonprojectie van de boom (de oppervlakte van de kroon geprojecteerd op maaiveld).

34.6.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in sublid 34.6.1, mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de betreffende bijzondere status boom worden gebouwd.

34.6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in sublid 34.6.2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de desbetreffende bestemming van deze gronden, mits:

- a. de instandhouding van de Bijzondere Status Boom wordt gewaarborgd, en
- b. nadat ter zake advies is ingewonnen bij de natuur- en landschapsdeskundige bij andere werken en werkzaamheden dan normaal onderhoud en beheer.

34.6.4 Specifieke gebruiksregels

De gronden als bedoeld in sublid 34.6.1, mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig en ten behoeve van de in dat sublid aangegeven doeleinden.

34.6.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bepaalde in sublid 34.6.4, ten behoeve van het gebruiken overeenkomstig de desbetreffende bestemming van deze gronden, mits:

- a. de instandhouding van de Bijzondere Status Boom wordt gewaarborgd, en
- b. nadat ter zake advies is ingewonnen bij de natuur- en landschapsdeskundige bij andere werken en werkzaamheden dan normaal onderhoud en beheer.

Artikel 35 Algemene afwijkingsregels

35.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het bestemmingsplan:

- a. ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de goothoogte niet meer dan 3 m en de inhoud niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
- b. indien en voorzover afwijkingen ten aanzien van grens of richting van wegen, paden en waterlopen, en ligging van bebouwingsgrenzen en grenzen van bouwvlakken en aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- c. voor afwijkingen van bepalingen ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages en aangetoond wordt dat deze afwijking noodzakelijk is voor het toegestane gebruik;
- d. voor afwijkingen van bestemmingsgrenzen en grenzen van bouwpercelen, ten behoeve van erkers, ingangspartijen en andere uitbreidingen van woningen, mits die afwijkingen niet meer dan 2 m bedragen ten opzichte van hetgeen in de verbeelding is aangegeven;
- e. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 40 m, indien aangetoond wordt dat dit noodzakelijk is voor de telecommunicatie, er minimaal 2 gebruikers zijn, de landschappelijke kwaliteit niet onevenredig wordt geschaad en er geen naburige antennemast mede gebruikt kan worden;
- f. voor het afwijken van bepalingen ten aanzien van de afstand tot de naburige eigendomsgrens, indien aangetoond wordt dat het naburige perceel geen onevenredige (schaduw)hinder ondervindt van een bouwplan;
- g. voor het uitbreiden van een woning met 50 m³ of bijgebouw met 50 m² bij sloop van elke 100 m² legale niet-cultuurhistorisch waardevolle (voormalige) bedrijfsgebouwen (niet bij agrarische bedrijven) conform de systematiek van Bijlage 4 Compensatieregeling, mits minimaal 50 m² aan erfbebouwing bij elke aanwezige woning blijft staan. De te slopen (voormalige) bedrijfsgebouwen mogen niet na sloop nogmaals herbouwd kunnen worden of doordat ze al onder het overgangsrecht vallen, of doordat de toegestane oppervlakte (bedrijfs)gebouwen wordt verminderd in de tabel de bij de van toepassing zijnde bestemming conform artikel 36.7, sub b.

35.2 Bijzondere afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het plan ten behoeve van:

Mantelzorg

- a. het bestemmingsplan ten behoeve van het toestaan van mantelzorg in een (bedrijfs)woning inclusief aangebouwde bijgebouwen, onder de voorwaarden dat:
 1. er aantoonbaar behoefte bestaat aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden, in welk kader een indicatie voor mantelzorg aanwezig is;

2. de gezamenlijke inhoud van de betreffende bedrijfswoning en de bedoelde woonruimte niet meer mag bedragen dan 600 m³ of dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen niet meer bedraagt dan 50 m² op niet meer dan 20 m vanaf de woning;
3. de goothoogte en bouwhoogte van de bedoelde woonruimte niet meer mogen bedragen dan die van de betreffende bedrijfswoning;
4. op geen van de gevels van de bedoelde woonruimte mag, bij voltooiing, de geluidbelasting vanwege een weg de ter plaatse maximale toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
5. er geen onevenredige aantasting plaats mag vinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
6. in alle gevallen sprake is en blijft van afhankelijke woonruimte;
7. indien de noodzaak van mantelzorg is vervallen, de omgevingsvergunning wordt ingetrokken en de situatie in de woning of bijgebouw wordt teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan;
8. aangetoond is dat het tijdelijke huisvesting betreft;

Kleinschalig kamperen

- b. het bestemmingsplan ten behoeve van het binnen of direct aansluitend aan het bouwvlak in de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden en het bestemmingsvlak in de overige bestemmingen tot een afstand van 50 m daarvan, gebruiken van gronden als standplaats voor ten hoogste 25 kampeermiddelen in de periode van 15 maart t/m 31 oktober (buiten deze periode mogen de kampeermiddelen niet aanwezig zijn), tot deze kampeermiddelen worden ook te bouwen trekkershutten van maximaal 25 m² gerekend, de goot- en bouwhoogte van deze trekkershutten mogen niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m bedragen en er zijn maximaal 3 trekkershutten toegestaan per bouwvlak in de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden en per bestemmingsvlak in de overige bestemmingen, mits deze buiten de toegestane periode niet worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf. Ten behoeve van het recreatief nachtverblijf mag de toegestane bebouwing verbouwd en gebruikt worden voor de noodzakelijke sanitaire ruimten, mits:
 1. deze afwijking niet is toegestaan binnen de bestemmingen Natuur en Groen en daar waar de gronden mede bestemd zijn voor Waarde - Ecologie;
 2. wordt voorzien in een redelijke inpassing van een en ander in het landschap, al of niet met behulp van opgaande beplanting;
 3. door middel van een nachtregister wordt aangetoond dat er alleen sprake is van kortdurend recreatief nachtverblijf (niet langer dan 4 weken per jaar aaneengesloten verblijf);
 4. de landschappelijke waarden zoals het karakteristieke verkavelingspatroon en de openheid van het landschap niet onevenredig worden aangepast;
 5. de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering belemmerd worden.

Voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw' en 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' geldt het bepaalde in de artikelen 33.2 sub a, 35.2 sub c, sub d en sub g.

Vergroten woonruimte karakteristiek hoofdgebouw of monument

- c. het bestemmingsplan ten behoeve van het vergroten van de woonruimte binnen de

aaneengesloten bestaande bebouwing, mits:

1. het een woning betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' en 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw';
2. een en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de cultuurhistorische waarde van de betreffende bebouwing;
3. op geen van de gevels van de uitbreiding van de woning, bij voltooiing, de geluidbelasting de ter plaatse maximale toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder wordt overschreden;
4. vooraf vaststaat dat daardoor het aantal woningen niet toeneemt;
5. de naburige agrarische bedrijfsvoering hierdoor niet belemmerd wordt;
6. het bevoegd gezag advies inwint bij een cultuurhistorische deskundige, zoals de Commissie voor Monumenten en Cultuurlandschap;

met dien verstande dat deze afwijking voor extra inhoud van de woonruimte niet meer van toepassing is als het karakteristieke of monumentale pand wordt gesloopt, behoudens na een calamiteit.

Aantal wooneenheden in karakteristiek of monumentaal hoofdgebouw

d. het bestemmingsplan ten behoeve van het toestaan van meerdere wooneenheden binnen de aaneengesloten bestaande bebouwing, mits:

1. het een (bedrijfs)woning betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' en 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw';
2. een en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de cultuurhistorische waarde van de betreffende bebouwing;
3. op geen van de gevels van de uitbreiding van de woning, bij voltooiing, de geluidbelasting de ter plaatse maximale toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder wordt overschreden;
4. de naburige agrarische bedrijfsvoering hierdoor niet belemmerd wordt;
5. de gezamenlijke oppervlakte van bij alle wooneenheden tezamen behorende erfbebouwing niet meer dan 50 m³ bedraagt;
6. het bevoegd gezag advies inwint bij een cultuurhistorische deskundige, zoals de Commissie voor Monumenten en Cultuurlandschap;

met dien verstande dat deze afwijking voor extra inhoud van de woonruimte niet meer van toepassing is als het karakteristieke of monumentale pand wordt gesloopt, behoudens na een calamiteit;

Wonen in cultuurhistorisch waardevol bijgebouw

e. het bestemmingsplan ten behoeve van het toestaan van wooneenheid in een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw', mits:

1. het een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw';
2. het cultuurhistorisch waardevolle bijgebouw is gewaardeerd met de waardering hoog of middel conform Bijlage 2 Cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen en karakteristieke hoofdgebouwen, of door een cultuurhistorisch deskundige, zoals de Commissie voor monumenten en Cultuurlandschap, waarbij het geen kapberg of boenhok kan betreffen;
3. een en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de cultuurhistorische

- waarde van betreffende bebouwing;
4. op geen van de gevels van de uitbreiding van de woning, bij voltooiing, de geluidbelasting de ter plaatse maximale toegestane grenswaarde krachtens de Wet geluidhinder wordt overschreden;
 5. de naburige agrarische bedrijfsvoering hierdoor niet belemmerd wordt;
 6. geen nieuwe erfbebouwing wordt toegestaan bij deze extra wooneenheid;
 7. er volgens een totaalplan een extra investering van ca. 10% van de toekomstige waarde van het erf, door bijvoorbeeld restauratie van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, aanleg en onderhoud van landschappelijke beplanting of sanering van storende bebouwing;
 8. vooraf in een notariële overeenkomst deze afspraken tevens worden bekrachtigd voor de rechtsopvolger, met dien verstande dat:
 - burgemeester en wethouders advies inwinnen bij de cultuurhistorisch deskundige, zoals de Commissie voor Monumenten en Cultuurlandschap over lid 1 en 8;
 - deze afwijking voor extra inhoud van de woonruimte niet meer van toepassing is als het karakteristieke of monumentale pand wordt gesloopt, behoudens na een calamiteit;

Sloop, herbouw en verplaatsing karakteristieke en monumentale bebouwing

- f. het bestemmingsplan ten behoeve van sloop, herbouw en eventuele verplaatsing van een monument, een karakteristiek hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw' of een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' zoals is weergegeven in Bijlage 2 Cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen en karakteristieke hoofdgebouwen met behoud van de extra wooneenheid of de andere functies onder de volgende voorwaarden:
 1. bij een zeer slechte bouwkundige staat, die is aangetoond conform NEN 2767;
 2. mits de naburige agrarische bedrijfsvoering niet onevenredig belemmerd wordt;
 3. met hergebruik van zoveel mogelijk van de oorspronkelijke materialen en in het oorspronkelijke beeld, zoals de vorm, materialen, en detaillering;
 4. nadat ter zake advies is ingewonnen bij de cultuurhistorisch deskundige, zoals de Commissie voor Monumenten en Cultuurlandschap, over sub 3;

Nevenactiviteiten in karakteristieke en monumentale bebouwing

- g. het bestemmingsplan ten behoeve van het toestaan dat gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' en 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw' zoals zijn weergegeven in Bijlage 2 Cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen en karakteristieke hoofdgebouwen, gebruikt en verbouwd worden voor het volgende gebruik:
 1. loonwerkbedrijf;
 2. veehandelsbedrijf;
 3. foeragehandel;
 4. sierviskwekerij;
 5. dierenartspraktijk;
 6. bed and breakfast-appartementen buiten de woning, mits een nachtregister wordt bijgehouden, er sprake is van bedrijfsmatige exploitatie en aangesloten is bij een recreatie organisatie;
 7. kampeerboerderij;

8. paarden-, kano-, roeiboot- of fietsenverhuur;
9. agrarische dagrecreatie, zoals poldersport, agrarische kinderfeestjes en ontvangstruimte/excursies;
10. manege, mits het bouwperceel niet meer dan 250 m van de bebouwde kom is gelegen;
11. kinderboerderij;
12. educatie en voorlichting;
13. tentoonstellingsruimte, museum;
14. dierenasiel of -pension, hondenfokkerij;
15. zorgboerderij, met nachtverblijf;
16. hoefsmederij;
17. overige dagrecreatie, zoals bezoektuinen, bezoekerscentrum en sauna;
18. medisch verwante dienstverlening, zoals een privékliniek, een kuuroord of een groepspraktijk;
19. commerciële dienstverlening, zoals een computerservicebedrijf of geluidsstudio;
20. ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, zoals slachterij, vlees-, zuivel- en plantaardige productverwerking, imkerij, palingrokerij, wijnmakerij, bierbrouwerij, en riet- en vlechtwerk;
21. overige ambachtelijke bedrijven, zoals aannemers-, timmer-, schilder-, dakdekkers-, rietdekkers-, en installatiebedrijven, houtzagerij en -schaverij, speeltoestellenfabricage, lasinrichting/bankwerkerij, hoefsmederij, vervaardiging en reparatie van medische/precisie instrumenten, orthopedische artikelen, sieraden, muziekinstrumenten, spel- en speelgoed, gebruiksgoederen, meubelmakerij/stoffeerderij/restauratie, vervaardiging textiel/kleding, pottenbakkerij, natuursteenbewerking/beeldhouwerij en zeefdrukkerij;
22. kleinschalige horecagelegenheid, zoals een theeschenkerij of ontvangstruimte;
23. kinderopvang;
24. kleinschalig kantoor voor onder andere zakelijke dienstverlening;

met dien verstande dat de volgende bepalingen in acht genomen dienen te worden:

- één en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van de cultuurhistorische waarde van de betreffende bebouwing;
- de naburige agrarische bedrijfsvoering hierdoor niet belemmerd wordt;
- deze omgevingsvergunning voor ander gebruik is niet meer van toepassing als het cultuurhistorisch waardevolle gebouw wordt gesloopt, behoudens na een calamiteit;
- het cultuurhistorisch waardevolle gebouw is de maximale maat;
- De activiteiten 7 t/m 15, 17, 22 (bijbehorend terras) en 23 zijn aanvullend in de openlucht binnen het bouwperceel c.q. bestemmingsvlak toegestaan;
- de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur;
- het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het bouwperceel of binnen het bestemmingsvlak plaats te vinden;
- er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden;
- het andere gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties;
- het andere gebruik betreft geen detailhandel, met uitzondering van detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten;
- de akoestische kwaliteit van het Stiltegebied Kockengen/Teckop mag niet worden aangetast; op de percelen Gerverscop nummer 5a tot en met nummer 27 zijn in ieder geval (bedrijfs)activiteiten uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten met een richtafstand voor geluid van meer dan 30 meter en (bedrijfs)activiteiten die naar aard en invloed

op de omgeving geacht kan worden te behoren tot een activiteit met een richtafstand voor geluid van meer dan 30 meter, niet toegestaan. Ook activiteiten die de meer dan 25 gemotoriseerde verkeersbewegingen per dag veroorzaken, zijn niet toegestaan;

Alvorens een vergunning te verlenen als bedoeld in sub g het bevoegd gezag dient advies in te winnen bij een cultuurhistorische deskundige, zoals de Commissie voor Monumenten en Cultuurlandschap;

Nevenactiviteiten vrijkomende agrarische bebouwing

h. het bestemmingsplan ten behoeve van gebruik en eventuele herbouw van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen een bestemmingsvlak van vrijkomende agrarische bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - vrijkomende agrarische bebouwing', uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit; voor de volgende niet-agrarische nevenactiviteiten:

1. loonwerkbedrijf;
2. veehandelsbedrijf;
3. fouragehandel;
4. sierviskwekerij;
5. dierenartspraktijk;
6. "bed and breakfast"-appartementen buiten de woning, mits een nachtregister wordt bijgehouden, aangesloten wordt bij een recreatieorganisatie en er sprake is van bedrijfsmatige exploitatie;
7. kampeerboerderij;
8. paarden-, kano-, roeiboot- of fietsverhuur;
9. agrarische dagrecreatie, zoals poldersport, agrarische kinderfeestjes en ontvangstruimte/excursies;
10. manege, mits het bouwperceel niet meer dan 250 m van de bebouwde kom is gelegen;
11. kinderboerderij;
12. educatie en voorlichting;
13. tentoonstellingsruimte, museum;
14. dierenasiel of -pension, hondenfokkerij;
15. zorgboerderij, met nachtverblijf;
16. hoefsmederij, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
17. overige dagrecreatie, zoals bezoektuinen, bezoekerscentrum en sauna, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
18. medisch verwante dienstverlening, zoals een privékliniek, een kuuroord of een groepspraktijk tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
19. commerciële dienstverlening, zoals een computerservicebedrijf of geluidsstudio, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
20. ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven, zoals slachterij, vlees-, zuivel- en plantaardige productverwerking, imkerij, palingrokerij, wijnmakerij, bierbrouwerij, en riet- en vlechtwerk, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
21. overige ambachtelijke bedrijven, zoals aannemers-, timmer-, schilder-, dakdekkers-, rietdekkers-, en installatiebedrijven, houtzagerij en -schaverij, speeltoestellenfabricage, lasinrichting/bankwerkerij, vervaardiging en reparatie van medische/precisie instrumenten, orthopedische artikelen, sieraden, muziekinstrumenten, spel- en speelgoed, gebruiksgoederen, meubelmakerij/stoffeerderij/restauratie, vervaardiging textiel/kleding, pottenbakkerij, natuursteenbewerking/beeldhouwerij en zeefdrukkerij, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;

22. kleinschalige horecagelegenheid, zoals een theeschenkerij of ontvangstruimte, tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
23. kinderopvang tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
24. kleinschalig kantoor voor onder andere zakelijke dienstverlening tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m².

met dien verstande dat:

- de gezamenlijke oppervlakte van de bovenstaande ondergeschikte nevenactiviteiten mag per bestemmingsvlak in elk geval niet meer bedragen dan 500 m² voor 1 tot en met 10 en 100 m² voor 16 tot en met 24, waarbij de oppervlakte in een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' en een karakteristiek hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw' niet meetelt;
- de gezamenlijke oppervlakte van de vrijkomende agrarische bebouwing van het perceel mag niet worden vergroot;
- de goothoogte en hoogte van bedrijfsgebouwen voor de niet-agrarische nevenactiviteiten niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m, of niet meer dan de bestaande goothoogte en hoogte indien deze meer bedragen dan 3 m respectievelijk 6 m;
- de activiteiten 7 t/m 15, 17, 22 (bijbehorend terras) en 23 zijn aanvullend in de openlucht binnen het bestemmingsvlak toegestaan;
- de omliggende agrarische bedrijven mogen niet onevenredig in hun bedrijfsvoering belemmerd worden;
- de hoeveelheid extra verkeer past bij de wegstructuur;
- het parkeren behorende bij het andere gebruik dient binnen het bouwperceel op eigen terrein plaats te vinden;
- er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, in de open lucht plaatsvinden;
- het andere gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties;
- het andere gebruik betreft geen detailhandel, met uitzondering van detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekte of -geteelde producten;
- de akoestische kwaliteit van het Stiltegebied Kockengen/Teckop mag niet worden aangetast; op de percelen Gerverscop nummer 5a tot en met nummer 27 zijn in ieder geval (bedrijfs)activiteiten uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten met een richtafstand voor geluid van meer dan 30 meter en (bedrijfs)activiteiten die naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot een activiteit met een richtafstand voor geluid van meer dan 30 meter, niet toegestaan. Ook activiteiten die de meer dan 25 gemotoriseerde verkeersbewegingen per dag veroorzaken, zijn niet toegestaan;
- voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument', 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw' en 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' het bepaalde in de artikelen 33.2 sub a, 35.2 sub c, sub d en sub g geldt.

Tweede inrit

- i. van het bestemmingsplan en toestaan dat een tweede in- en uitrit wordt aangelegd bij een bestemmingsvlak of bouwvlak, mits:
 1. het een tweede inrit betreft bij een (agrarisch) bedrijf;
 2. aangetoond is dat een tweede inrit noodzakelijke is voor de bedrijfsvoering;

3. na realisatie van de nieuwe inrit niet meer dan 2 inritten per verkavelingspatroon aanwezig zijn;
4. de verkeersveiligheid is gegarandeerd;
5. de aanwezige landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast;
6. voor gebouwen ter plaatste van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - monument', 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw' en 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' het bepaalde in de artikelen 33.2 sub a, 35.2 sub c, sub d en sub g geldt.

Afstand tot de weg/water

- j. van het bestemmingsplan ten behoeve van het toestaan dat er dichters op de bestemmingen Verkeer of Water wordt gebouwd, mits advies is ingewonnen van de wegbeheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan uit oogpunt van wegbeheer en verkeersveiligheid dan wel van de beheerder van de betreffende watergang omtrent de waterstaatkundige aanvaardbaarheid daarvan.

35.3 Archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 24, 25 en 26 ten behoeve van het vrijstellen van archeologisch onderzoek indien een plangebied kleiner is dan 2.500 m² (0,25 ha), tenzij

- a. het plangebied (gedeeltelijk) deel uit maakt van een archeologisch waardevol terrein of archeologisch Rijksmonument;
- b. het plangebied zich bevindt binnen 250 m van de grens van een archeologisch waardevol terrein of archeologisch Rijksmonument;
- c. er concrete aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van archeologische resten op basis van vondstmeldingen of waarnemingen uit het plangebied zelf of binnen een straal van 100 m van de grens van het plangebied op de beleidskaart;
- d. het plangebied zich bevindt in een zone van 100 m aan weerszijden van de verwachte loop van de limesweg;
- e. het plangebied zich (gedeeltelijk) bevindt in een historisch boerderijlint;
- f. het plan en de bodemingrepen een lineair element betreft, zoals bij voorbeeld sleuven voor riolering of kabels&leidingen en te graven sloten/waterwegen.

Artikel 36 Algemene wijzigingsregels

36.1 Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, het plan te wijzigen zodanig dat de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' en 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw' worden toegevoegd dan wel verwijderd van de verbeelding voor zover een cultuurhistorisch deskundige, zoals de Commissie voor Monumenten en Cultuurlandschap positief respectievelijk negatief beslist over de waarde van het gebouw.

36.2 Wijziging naar andere bestemmingen bij beeindiging van agrarische en andere bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op de gronden als bedoeld in Artikel 3 Agrarisch en Artikel 4 Agrarisch met waarden geen agrarisch bedrijf is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in één van de hierna genoemde bestemmingen, met inachtneming van de daarbij aangegeven bepalingen:

- bij wijziging wordt tegelijkertijd het bouwvlak in de verbeelding verwijderd en de aanduiding 'overige zone - vrijkomende agrarische bebouwing' ter plaatse van het bouwvlak in de verbeelding toegevoegd;
- dan wel binnen een bestemmingsvlak op gronden als bedoeld in Artikel 5 Bedrijf, Artikel 8 Horeca, Artikel 9 Maatschappelijk, Artikel 11 Recreatie - Dagrecreatie, Artikel 12 Recreatie - Verblijfsrecreatie, en binnen de bestemmingsvlakken met de aanduiding 'overige zone - vrijkomende agrarische bebouwing' de bestemming te wijzigen in een van de hierna genoemde bestemmingen, mits de naburige bedrijven daardoor niet extra belemmerd worden en met inachtneming van de daarbij aangegeven bepalingen:
 - a. Wonen (het bestaande aantal wooneenheden toegestaan), met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van en aansluitend aan de bestaande woning of woningen ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende bouwvlak of bestemmingsvlak worden aangewezen met de bestemming Wonen als bedoeld in Artikel 17; de overige gronden binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak houden respectievelijk krijgen de betreffende respectievelijk aangrenzende agrarische bestemming;
 2. het bepaalde in Artikel 17 van overeenkomstige toepassing is;
 3. elke wijziging in elk geval alle woonruimten omvat binnen het bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak;
 4. het aantal woningen binnen elk bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak niet mag worden vergroot;
 5. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij de woning behorende gronden en bebouwing door de wijziging niet mag worden belemmerd;
 - b. Bedrijven (loonwerkbedrijf, veehandelsbedrijf, hovenier, sierviskwekerij, dierenartspraktijk, dierenpension, fouragehandel, hondenfokkerij, opslag en caravan- en botenstalling en overige beroeps- en bedrijfsactiviteiten), met dien verstande dat:
 1. ten behoeve van een zelfde bedrijf ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende bouwvlak of bestemmingsvlak, als Bedrijf worden aangewezen. De overige gronden binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak houden respectievelijk krijgen de betreffende respectievelijk aangrenzende agrarische

- bestemming;
2. de gronden nader worden bestemd voor: loonwerkbedrijf, veehandelsbedrijf, hovenier, sierviskwekerij, dierenartspraktijk, dierenpension, fouragehandel, hondenfokkerij, opslag en caravan- en botenstalling en overige beroeps- en bedrijfsactiviteiten, die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 3 positieve lijst zijn opgenomen, met dien verstande dat deze overige beroep- en bedrijfsactiviteiten slechts zijn toegestaan indien:
 - de oppervlakte van de niet-cultuurhistorische waardevolle bebouwing ten behoeve van overige beroeps- en bedrijfsactiviteiten niet meer dan 250 m² bedraagt, en;
 - er een zelfde oppervlak, als die gebruikt wordt voor de overige beroeps- en bedrijfsactiviteiten, van de bestaande niet cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsbebouwing per perceel gesloopt wordt;
 3. in geval van een bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' vooraf vast dient te staan dat de binnen het betreffende bouwvlak voorkomende kassen worden gesloopt, tenzij het betreffende bouwvlak nader wordt bestemd voor caravan- en botenstalling; ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte van de gesloopte kassen mag worden vervangen door bedrijfsgebouwen, tot een maximum van 250 m²;
 4. binnen het betreffende bouwvlak of bestemmingsvlak de gezamenlijke oppervlakte, de goothoogte en de hoogte van gebouwen en het totaal aantal woningen ten opzichte van de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie niet mogen worden vergroot;
 5. het bepaalde in Artikel 5 Bedrijf van overeenkomstige toepassing is;
 6. het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 7. de bedrijfsactiviteiten:
 - de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet mogen belemmeren;
 - niet mogen leiden tot aantasting van het landschap en het natuurlijke milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf voorkomt;
 - geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing mogen inhouden;
 - geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich mogen meebrengen;
 - met zich meebrengen dat de hoeveelheid extra verkeer bij de wegstructuur past;
 - geen detailhandel inhouden of met zich mogen meebrengen, met uitzondering van detailhandel in zelfgemaakte-, bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
 8. de toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen op dit perceel wordt in Artikel 5 Bedrijf in de tabel 5.2 Bouwregels wordt toegevoegd;
- c. Recreatie - Dagrecreatie (kampeerboerderij, 'bed and breakfast'-appartementen), met dien verstande dat:
1. ten behoeve van een zelfde recreatieve voorziening ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende bouwvlak als Recreatie - Verblijfsrecreatie worden aangewezen;
 2. de bebouwing en gronden nader worden bestemd voor kampeerboerderij en/of camping voor mobiele kampeermiddelen, bed and breakfast-appartementen, mits een nachtregister wordt bijgehouden, aangesloten is bij een recreatieorganisatie en sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie, of daarmee gelijk te stellen

- recreatieve voorzieningen;
3. in geval van een camping ook de gronden buiten het bouwperceel, maar wel direct grenzend aan het bouwperceel als Recreatie - Verblijfsrecreatie mogen worden aangewezen tot een maximum van 0,5 ha, mits:
 - op de betreffende gronden geen gebouwen worden gebouwd;
 - wordt voorzien in een redelijke inpassing van een en ander in het landschap, al of niet met behulp van opgaande beplanting;
 - binnen het betreffende bouwvlak of bestemmingsvlak de gezamenlijke oppervlakte, de goothoogte en de hoogte van gebouwen en het totaal aantal woningen ten opzichte van de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie niet mogen worden vergroot;
 4. het bepaalde in Artikel 12 Recreatie - Verblijfsrecreatie van overeenkomstige toepassing is;
 5. het recreatiebedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 6. de recreatie voorzieningen:
 - de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet mogen belemmeren;
 - niet mogen leiden tot aantasting van het landschap en het natuurlijke milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf voorkomt;
 - geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing mogen inhouden;
 - geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich mogen meebrengen;
 - met zich meebrengen dat de hoeveelheid extra verkeer bij de wegstructuur past;
 - geen detailhandel inhouden of met zich mogen meebrengen, met uitzondering van detailhandel in zelfgemaakte-, bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
- d. Recreatie - Verblijfsrecreatie (kano/boten/fietsverhuurpunt, agrarisch dagrecreatie, bezoektuinen, manege kinderboerderij en overige recreatieve voorzieningen) met dien verstande dat:
1. ten behoeve van een zelfde recreatieve voorziening ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende bouwperceel als Recreatie - Dagrecreatie worden aangewezen;
 2. de bebouwing en gronden nader worden bestemd voor /boten/fietsverhuurpunt, agrarisch dagrecreatie, zoals poldersport, agrarische kinderfeestjes, bezoektuinen, manege (mits op minder dan 250 m vanaf de bebouwde kom) en kinderboerderij en overige recreatieve voorzieningen, die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 3 positieve lijst zijn opgenomen, met dien verstande dat deze overige recreatie voorzieningen slechts zijn toegestaan indien:
 - de oppervlakte van de niet-cultuurhistorische waardevolle bebouwing ten behoeve van overige recreatieve voorzieningen niet meer dan 250 m² bedraagt;
 - Er een zelfde oppervlak, als die gebruikt wordt voor de overige recreatieve voorzieningen, van de bestaande niet cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsbebouwing per perceel gesloopt wordt;
 3. binnen het betreffende bouwperceel de gezamenlijke oppervlakte, de goothoogte en de hoogte van gebouwen en het totaal aantal woningen ten opzichte van de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie niet mogen worden vergroot;

4. het bepaalde in Artikel 11 Recreatie - Dagrecreatie van overeenkomstig van toepassing is;
5. het recreatiebedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
6. de recreatie voorzieningen:
 - de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet mogen belemmeren;
 - niet mogen leiden tot aantasting van het landschap en het natuurlijke milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf voorkomt;
 - geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing mogen inhouden;
 - geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich mogen meebrengen;
 - met zich meebrengen dat de hoeveelheid extra verkeer bij de wegstructuur past;
 - geen detailhandel inhouden of met zich mogen meebrengen, met uitzondering van detailhandel in zelfgemaakte-, bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
- e. Maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat:
 1. ten behoeve van een maatschappelijke voorziening ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende bouwperceel of bestemmingsvlak als Maatschappelijk worden aangewezen
 2. de bebouwing en gronden worden nader bestemd voor zorgboerderij met nachtverblijf, museum, educatie- of voorlichtingscentrum of andere voorzieningen op het gebied van sport, cultuur en educatie; Daarnaast voor kinderopvang tot een maximale oppervlakte van 250 m² niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
 3. het bepaalde in Artikel 9 Maatschappelijk van overeenkomstige toepassing is;
 4. het maatschappelijk bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 5. de maatschappelijke voorzieningen:
 - de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet mogen belemmeren;
 - niet mogen leiden tot aantasting van het landschap en het natuurlijke milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf voorkomt;
 - geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing mogen inhouden;
 - geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich mogen meebrengen;
 - met zich meebrengen dat de hoeveelheid extra verkeer bij de wegstructuur past;
 - geen detailhandel inhouden of met zich mogen meebrengen, met uitzondering van detailhandel in zelfgemaakte-, bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
 6. binnen het betreffende bouwperceel de gezamenlijke oppervlakte, de goothoogte en de hoogte van gebouwen en het totaal aantal woningen ten opzichte van de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie niet mogen worden vergroot;
- f. Horeca (restaurant, eethuis, ijssalon, theeschenkerij, ontvangstruimte), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. ten behoeve van kleinschalige horeca voorziening worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende

- gronden binnen het betreffende bouwvlak als 'Horeca' als bedoeld in artikel 8, aangewezen;
2. de onder 1 bedoelde bebouwing en gronden worden nader bestemd voor restaurant, eethuis, ijssalon, theeschenkerij, ontvangstruimte met een oppervlakte tot maximaal 100 m² en in aansluiting hierop zijn terrassen mogelijk;
 3. het bepaalde in artikel 8 Horeca is van overeenkomstige toepassing;
 4. het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 5. de activiteiten:
 - de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet mogen belemmeren;
 - niet mogen leiden tot aantasting van het landschap en het natuurlijke milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf voorkomt;
 - geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing mogen inhouden;
 - geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich mogen meebrengen;
 - met zich meebrengen dat de hoeveelheid extra verkeer bij de wegstructuur past;
 - geen detailhandel inhouden of met zich mogen meebrengen, met uitzondering van detailhandel in zelfgemaakte-, bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
 6. binnen het betreffende bouwperceel de gezamenlijke oppervlakte, de goothoogte en de hoogte van gebouwen en het totaal aantal woningen ten opzichte van de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie niet mogen worden vergroot;
- g. Kantoor, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. ten behoeve van een kleinschalig kantoor voor bijvoorbeeld zakelijke dienstverlening worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende bouwvlak of bestemmingsvlak als 'Kantoor' aangewezen, met dien verstande dat kantoren slechts zijn toegestaan indien:
 - de oppervlakte van de niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ten behoeve van kantoren niet meer dan 250 m² bedraagt, en
 - er eenzelfde oppervlak, als die gebruik wordt voor de kantoren, van de bestaande niet cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsbebouwing per perceel gesloopt wordt;
 2. het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 3. de activiteiten:
 - de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet mogen belemmeren;
 - niet mogen leiden tot aantasting van het landschap en het natuurlijke milieu van de omgeving, waarin het betreffende bedrijf voorkomt;
 - geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing mogen inhouden
 - geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich mogen meebrengen
 - met zich meebrengen dat de hoeveelheid extra verkeer bij de wegstructuur past;
 - geen detailhandel inhouden of met zich mogen meebrengen, met uitzondering van detailhandel in zelfgemaakte-, bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
 4. binnen het betreffende bouwperceel de gezamenlijke oppervlakte, de goothoogte

- en de hoogte van gebouwen en het totaal aantal woningen ten opzichte van de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande situatie niet mogen worden vergroot;
- h. Wonen (extra vrijstaande woning via de 'ruimte voor ruimte'- regeling), mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. in afwijking van het bepaalde in 36.2 sub a onder 4 is op gronden binnen of aansluitend aan een voormalig bouwvlak of bestemmingsvlak, één extra woning van 600 m³ met 50 m² bijgebouwen toegestaan in een apart bestemmingsvlak;
 2. vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak of bestemmingsvlak alle niet-cultuurhistorisch waardevolle (voormalige) bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m² worden gesloopt en/of conform de mogelijkheden voor de ruimte voor ruimte-regeling in Bijlage 5, met dien verstande dat de extra vrijstaande woning niet mag worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'risicointersectie';
 3. de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen als bedoeld onder 2 mogen op verschillende percelen bevinden, maar er dient minimale hoeveelheid gebouwen van 250 m² per perceel gesloopt te worden;
 4. de te slopen (voormalige) bedrijfsgebouwen mogen niet na sloop nogmaals herbouwd kunnen worden of doordat ze onder het overgangsrecht vallen of doordat de toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen wordt verminderd in de tabel of in het artikel van de van toepassing zijnde bestemming;
 5. het bepaalde in Artikel 17 Wonen - 1 van overeenkomstige toepassing is, waarbij de goothoogte van de woning maximaal 5,5, m mag bedragen;
 6. ter plaatse van en aansluitend aan de extra woning met bijgebouwen worden de direct daaraan grenzende gronden aangewezen met de bestemming Wonen, als bedoeld in Artikel 17;
 7. op geen van de gevels van de nieuwe woning mag, bij voltooiing de geluidsbelasting de ter plaatse toegestane voorkeursgrenswaarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
 8. aan de hand van een inrichtingsplan dient de meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit te worden aangetoond, met name ten aanzien van de beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en situering in de weg- en lintstructuur;
 9. in afwijking van de bepaling onder sub 1 en 2, zijn bij sloop van minimaal 2.500 m² niet-cultuurhistorisch waardevolle bedrijfsgebouwen op de gronden binnen of aansluitend aan een voormalig bouwperceel of bestemmingsvlak, twee vrijstaande woningen toegestaan met een inhoud van elk 600 m³, en de daarbij behorende bijgebouwen met een oppervlakte van ten hoogste 50 m², in afzonderlijke bestemmingsvlakken.

36.3 Wijziging vestiging nieuw landgoederen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat de bestemming van gronden als bedoeld in Artikel 3 Agrarisch en/of Artikel 4 Agrarisch met waarden -voor zover deze gronden zijn gelegen in of grenzend aan de kernrandzone of aan de ecologische hoofdstructuur - te wijzigen in de bestemmingen als bedoeld in de artikelen: 17 Wonen - 1 voor maximaal 1 hectare, 7 Groen, en 10 Natuur, ten behoeve van de vestiging van een nieuw landgoed, mits:

- a. het landgoed tenminste 10 ha omvat, waarvan tenminste 9 ha bos- of natuurgebied, dat openbaar toegankelijk is en de gronden van het landgoed grenzen aan de openbare weg;
- b. aan de hand van een inrichtingsplan is aangetoond wat de meerwaarde van het nieuwe landgoed is op het gebied van ecologie, landschap, recreatie en cultuurhistorie. Het

inrichtingsplan dient in ieder geval te bestaan uit:

1. een beschrijving van de inrichting van het nieuwe landgoed;
 2. de bijdrage, die het nieuwe landgoed levert aan de recreatieve mogelijkheden (rond de kern) of aan de ecologische hoofdstructuur;
 3. de beeldkwaliteitsaspecten;
 4. de wijze waarop het nieuwe landgoed duurzaam beheerd zal worden;
 5. en tevens dient te worden aangetoond dat er evenwicht is tussen de verhouding van de te realiseren bos- en natuur en de te realiseren bebouwing ten behoeve van het landgoed;
- c. de te realiseren bebouwing past binnen het karakteristiek van het te realiseren landgoed;
- d. voor het bestemmingsvlak Wonen - 1 het bepaalde in Artikel 17 wordt toegepast;
- e. de nieuw te realiseren bebouwing (hoofdgebouw en bijgebouwen) past binnen het bestemmingsvlak Wonen - 1;
- f. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing door de wijziging niet worden belemmerd;
- g. bij het inrichtingsplan een intentieovereenkomst wordt ondertekend.

36.4 Intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat de oppervlakte per diercategorie voor een duurzame neventak intensieve veehouderij in de Begrippen, wordt aangepast aan nieuwe inzichten of regelgeving.

36.5 Wijziging bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat voorzover dringende redenen, die na het ter inzage leggen van het plan te hunner kennis zijn gekomen, hiertoe aanleiding geven en voorzover zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt de bestemmingsgrenzen zodanig worden gewijzigd, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmingsvlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot;

36.6 Wijziging natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan ten behoeve van de bestemming 'Natuur', met dien verstande dat het wijzigen uitsluitend mag geschieden ten aanzien van gronden waarvan vaststaat dat:

- a. de agrarische functie van aangrenzende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
- b. daar natuurontwikkeling daadwerkelijk zal plaatsvinden of heeft plaatsgevonden, en
- c. de gronden in bezit zijn van een natuurbeschermingsorganisatie of via particulier natuurbeheer als natuurgebied worden ingericht.

36.7 *Wijziging bestemmingen*

binnen de volgende grenzen het plan te gewijzigd kan worden indien en voorzover dringende redenen, die na het ter inzage leggen van het plan te hunner kennis zijn gekomen, hiertoe aanleiding geven en voorzover zulks het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het in het plan begrepen gebied niet schaadt:

- a. het wijzigen van de toegestane oppervlakte in de tabel bij de bestemmingen Bedrijf en bij de bestemmingen Horeca, Maatschappelijk, Recreatie - Dagrecreatie, Recreatie - Verblijfsrecreatie, welke zijn toegevoegd door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 36 sub b en naar aanleiding van een afwijkingsprocedure conform artikel 35 lid 35.1, onder c, wanneer de oppervlakte toegestane bedrijfsgebouwen bij een bestaand bedrijf is toegenomen door sloop van een dubbele oppervlakte (voormalige) bedrijfsgebouwen elders in het landelijk gebied van de gemeente Woerden, mits de toename van de bedrijfsactiviteiten past bij de wegstructuur en geen onevenredige belemmering vormt voor naburige agrarische bedrijven;
- b. het verminderen van de toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen in de tabel bij de bestemming Bedrijf en bij de bestemmingen Horeca, Maatschappelijk, Recreatie - Dagrecreatie, Recreatie - Verblijfsrecreatie, welke zijn toegevoegd door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 36 sub b, naar aanleiding van sloop van bedrijfsgebouwen.

36.8 *Wijziging EHS naar natuur*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen van de bestemming van de gronden welke mede bestemd zijn voor Waarde - Ecologie in de bestemming Natuur, met dien verstande dat:

- a. de agrarische functie van aangrenzende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
- b. natuurontwikkeling daar daadwerkelijk dient plaats te vinden/te hebben plaatsgevonden;
- c. de gronden in bezit zijn van een natuurbeschermingsorganisatie of via particulier natuurbeheer als natuurgebied worden ingericht.

Artikel 37 Overige regels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken, voorzover die worden gebouwd binnen een afstand van 30 m tot bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevol bijgebouw' en 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek hoofdgebouw', zulks ter voorkoming van onevenredige aantasting van het zicht op en de landschappelijke inpassing van het betreffende monument c.q. cultuurhistorisch waardevol pand.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 38 Overgangsrecht

38.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

- a. 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,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. 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.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a. 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.

38.2 *Overgangsrecht gebruik*

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na de 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.
- d. Het bepaalde onder a. 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 39 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Harmelen'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijven

SBI- 1993	SBI- 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW									
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. ≤ 500 m ²	30	10	30			10		30	2
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. ≤ 500 m ²	30	10	30			10		30	2
0142	0162		Kl-stations	30	10	30	C		0		30	
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN									
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. ≤ 200 m ²	10	0	30			0		30	2
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen									
1581	1071	2	1581 v.c. < 2500kg meel/week	30	10	30	C		10		30	2
1584	10821	0	Verwerken cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:									
1584	10821	3	cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met een p.o. ≤ 200 m ²	30	10	30			10		30	2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0		30	2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT									
182	141		Vervaardiging van kleding en - toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			10		30	2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.									
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30			0		30	2
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA									
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0		10	1
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPS-PRODUCTEN									
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:									
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10		30	2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.									
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	0	10	10			0		10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10		30	2

SBI- 1993	SBI- 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	
-	-											
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30	2
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID									
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30			10		30	2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING									
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0		10	1
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN									
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10	1
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE									
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0		10	1
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10			0		10	1
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE									
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0		10	1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK									
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	R	30	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0		10	1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING									
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10			0		10	D 1

Bijlage 2 Cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen en karakteristieke hoofdgebouwen

Bijlage Karakteristieke hoofdgebouwen en cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen

Perceel	nr	a	k	bijg	MIP	opm	culthist bijgebouw	Waardering culthistorisch bijgebouw	Waardering complex
Breudijk	22		RM	2c	RM		Schuur, kapberg	m, l	h
Breudijk	25	a	RM		RM				
Breudijk	27		GM	3c	2		Schuur 1, schuur 2, kapberg	m, l, m	h
Breudijk	29		GM		GM				
Breudijk	31		k	2c	2		schuur, kapberg	m, h	h
Breudijk	33	a,b	k	c	2		Schuur	m	m
Breudijk	39		k		2	zomerhuis bij nr. 41			m
Breudijk	41		k		2	zomerhuis op nr. 39			m
Breudijk	45		k	2c	2		Schuur, kapberg	m, l	h
Breudijk	49		k	3c	2		schuur, kapberg, kapberg	m, m, l	m
Breudijk	48		k		2				m
Breudijk	51		RM	c	RM	linkerhelft woning	schuur	l	h
Breudijk	51	a	RM		RM	rechterhelft woning			
Breudijk	53		k		T				
Gerverscop	1		k	2c	2	In MIP: Wildveldseweg 1	kapberg	l	m
Gerverscop	2		k						m
Gerverscop	5		RM	c	RM	dienstwoning gemaal	gemaal	RM	
Gerverscop	6		k	c			schuur	m	m
Gerverscop	7		k			linkerhelft woning			l
Gerverscop	7	a	k			rechterhelft woning			
Gerverscop	9		GM	c	GM		kapberg	l	h
Gerverscop	11		k			Zomerhuis bij nr.10			l
Gerverscop	12	a	k	2c	T		boenhok, kapberg	m,l	m
Gerverscop	13		GM	c	GM	voorhuis	zomerhuis	h	h
Gerverscop	13	a	GM		GM	achterhuis			h
Gerverscop	14		k		T				m
Gerverscop	16,17		k	2c	1		zomerhuis, boenhok	m, l	h
Gerverscop	23		k	2c	T3		schuur, kapberg	m, l	m
Gerverscop	25		k	c	T		kapberg		m
Gerverscop	27		GM	3c	2		schuur, schuur, kapberg	m, m, m,	h
Gerverscop	31		k	c	1	deel woning	schuur	l	h
Gerverscop	31	a	k		1	deel woning			
Gerverscop	31	b	k		1	deel woning			
Gerverscop	32		k	3c	3		schuur, schuur, kapberg	m, m, m	h
Gerverscop	33		k	2c	1		zomerhuis, kapberg	h, m	h
Groenendaal	3		k	c	T		kapberg	m	m
Haanwijk	4		k	c	T3		schuur	m	h
Haanwijk	7		k	2c	T		schuur, kapberg	l, m	m
Haanwijk	8		k		T3				m
Haanwijk	9		k	c			schuur	m	m
Haanwijk	15		GM	2c	GM		schuur, kapberg	h, l	h
Haanwijk	17		GM		2				h
Haanwijk	29		k	c	T		kapberg	m	h
Haanwijk	31		RM	c	RM		boenhok	m	h
Reijerscop	3		k	c	3		kapberg	m	m
Reijerscop	4		k	2c			kapberg, schuur	m, l	m
Reijerscop	6		RM	c	RM		schuur	m	m
Reijerscop	8		k						
Reijerscop	9,9a		k	2c			zomerhuis, kapberg	l,m	l
Reijerscop	10		k	c	3		schuur	m	m
Reijerscop	11		RM	2c	RM		schuur, kapberg	l, m	h
Reijerscop	12		k	2c	2		schuur, kapberg	m, m	m
Reijerscop	15		k						
Reijerscop 16 / 16a	16,16a		GM	2c	2		schuur, kapberg	l, l	m
Reijerscop	17		k						l
Reijerscop	19		k	2c			schuur, kapberg	m, l	m
Reijerscop	20		k	2c	T3		schuur, kapberg	m, m	m
Reijerscop	21		k	c			schuur	m	m
Reijerscop	24		k	c			schuur	l	l
Reijerscop	24	a	k	2c			schuur, kapberg	m, m	m
Reijerscop	26		RM		RM				h
Reijerscop	27, 27a		k		2				l
Reijerscop	28		GM		GM				h
Reijerscop	29		k	2c			schuur, kapberg	l, l	l
Reijerscop	32		k	c	2		schuur	l	m
Reijerscop	36		RM	c	RM				
Tiendweg	42		RM		RM				
Utrechtsestraatweg	1		k	c	1	gemaal	Dienstwoning gemaal	h	h
Utrechtsestraatweg	4		k	c	2		schuur	l	m
Utrechtsestraatweg	5, 5b		RM	2c	RM		schuur, kapberg	l, m	h
Utrechtsestraatweg	6		k		3		kapberg	m	m
Utrechtsestraatweg	7		k		3	rechter woning			h
Utrechtsestraatweg	8		k		3	middenwoning			
Utrechtsestraatweg	9		k		3	linker woning			
Utrechtsestraatweg	11		k	c	T3		kapberg	m	l
Utrechtsestraatweg	15		k	c	2	Schuur op nr. 14	schuur	m	m
Utrechtsestraatweg	17, 17a		k		1				m
Utrechtsestraatweg	19	a	k	c	2		kapberg	l	l

Utrechtsestraatweg	22		k					
Utrechtsestraatweg	35		RM		RM			
Utrechtsestraatweg	36		k					
Utrechtsestraatweg	37		k	c	T	schuur	m	m
Utrechtsestraatweg	39		k	c	2	schuur	m	m
Utrechtsestraatweg	42		k	c		kapberg	m	m
Wildveldseweg 13	13		k	3c	T	boenhok, schuur, kapberg	h, m, m	m

Hfd = hoofdgebouw

k = karakteristiek hoofdgebouw

GM = gemeentelijke monument

RM = rijksmonument

bijg = bijgebouw

c = cultuurhistorisch waardevol bijgebouw

MIP = Monumenten inventarisatie project

1, 2, 3 = waardering MIP (1991)

T 1, 2, 3 = toegevoegd in SPOU boekje (2000)

T = toegevoegd Belvedere project (2003)

l, m, h = waardering bijgebouw in laag, middel of hoog

Geldend zijn de huisnummers op de dag van terinzage legging van het bestemmingsplan.

Bijlage 3 Positieve lijst bedrijfsdoeleinden

Positieve lijst bedrijfsdoeleinden

Overige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven

- slachterij
- vleesverwerking
- zuivelverwerking (bijv. kaasopslagbedrijven)
- plantaardige productverwerking
- imkerij
- palingrokerij
- wijnmakerij
- bierbrouwerij
- riet- en vlechtwerk

overige ambachtelijke bedrijven

bouwbedrijven

- aannemers-/timmerbedrijf
- schildersbedrijven
- installatiebedrijven
- electrotechnisch installatiebedrijf
- dakdekkersbedrijf
- rietdekkersbedrijf

houtbewerkingsbedrijven

- houtzagerij en -schaverij
- speeltoestellenfabricage

metaalbewerking

- lasinrichtingen/bankwerkerij
- hoefsmederij

vervaardigen en reparatie

- medische/precisie instrumenten
- orthopedische artikelen
- meubelmakerij/restauratie
- meubelstofeerderijen
- vervaardigen en reparatie sieraden
- vervaardigen en reparatie muziekinstrumenten
- spel- en speelgoedfabricage
- spinnen en weven van textiel
- vervaardiging van textielwaren
- kledingvervaardiging
- reparatiebedrijven gebruiksgoederen
- pottenbakkerij
- natuursteenbewerking/beeldhouwerij
- zeefdrukkerij

medisch verwante dienstverlening

- privekliniek
- kuuroord
- groepspraktijk

overige dienstverlening

- computerservicebedrijf
- geluidsstudio

overige recreatieve voorzieningen

dagrecreatie

- bezoekerscentrum
- sauna

"vrij" beroep, zoals

- individuele (para)medische of therapeutische praktijk
- schoonheidsspecialiste
- kappersbedrijf
- adviesbureau
- architect
- makelaardij
- atelier
- zelfstandige zonder personeel
- overige vrije of aan huis gebonden beroepen

NEGATIEVE LIJST

- transportbedrijf
- milieugevaarlijke opslag
- tuincentrum
- reparatie/handel motorvoertuigen
- antiekhandel
- kunsthandel

Bijlage 4 Compensatieregeling

Compensatieregeling

Deze regeling geldt voor sloop van bijgebouwen binnen het plangebied van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Harmelen', 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' en 'Harmelerwaard'.

Voor deze regeling komt in aanmerking bebouwing die de maximaal toegestane hoeveelheid bebouwing op een perceel overschrijdt. Bebouwing die volgens de bouwbeperkingen gerealiseerd kan worden, komt niet in aanmerking voor deze ontheffing.

Welke oppervlakte telt mee?

- a. Elk te slopen niet-cultuurhistorisch waardevol bijgebouw (niet het hoofdgebouw) telt voor de bestaande legale oppervlakte mee. Als de te slopen gebouwen extra hoog zijn (goothoogte hoger dan 6 m) of extra laag (nokhoogte lager dan 3 m) wordt respectievelijk 20% meer dan wel minder gerekend.
- b. Kassen dienen minimaal 2 meter hoog te zijn en tellen voor 1/5 van de bestaande legale oppervlakte mee.
- c. Verleende bouwvergunningen, waarvan de schuur niet is gebouwd, tellen niet mee.
- d. Een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw telt niet in de oppervlakte mee.
- e. De gebouwen of bouwwerken mogen niet langer dan 2 jaar geleden gesloopt zijn om mee te kunnen tellen.

Waar mag herbouwd worden?

In principe binnen elk bouwvlak en binnen de bestemmingsvlakken 'Wonen', 'Bedrijf', 'Bedrijf – Nutsvoorziening', 'Maatschappelijk', 'Recreatie – Dagrecreatie' en 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'.

Bijlage 5 Ruimte voor ruimteregeling

Mogelijkheden ruimte voor ruimteregeling

'Deze regeling geldt voor sloop van bijgebouwen binnen het plangebied van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Harmelen', 'Landelijk gebied Woerden, Kamerik, Zegveld' en 'Harmelerwaard'.

Alle **niet-cultuurhistorisch waardevolle bijgebouwen** moeten worden gesloopt en bij sloop van minimaal 1.000 m² bedrijfsgebouwen is één woning van 600 m³ met 50 m² bijgebouw toegestaan. Volgens de handleiding bestemmingsplannen is er bij sloop van substantieel meer bebouwing maatwerk mogelijk.

Welke oppervlakte telt mee?

- Elk te slopen niet-cultuurhistorisch waardevol bijgebouw (niet het hoofdgebouw) telt voor de bestaande legale oppervlakte mee. Als de te slopen gebouwen extra hoog zijn (goothoogte hoger dan 6 m) of extra laag (nokhoogte lager dan 3 m) wordt respectievelijk 20% meer dan wel minder gerekend. Kassen tellen voor 1/5 van de bestaande legale oppervlakte mee en dienen minimaal 2 meter hoog te zijn.
- Verleende bouwvergunningen, waarvan de schuur niet is gebouwd, tellen niet mee.
- Een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw, dat wel of niet wordt gesloopt, telt voor de helft in oppervlakte mee. Hieronder wordt niet de voormalige stal van een karakteristiek of monumentaal hoofdgebouw begrepen.
- Bij de bouwwerken telt een te slopen mestopslag buiten de gebouwen voor de helft van de oppervlakte mee. Te slopen sleufsilo's tellen voor een kwart van de oppervlakte mee en te slopen torensilo's tellen voor de diameter x de hoogte mee.
- Kassen dienen minimaal 2 meter hoog te zijn en tellen voor 1/5 van de bestaande legale oppervlakte mee.
- De gebouwen of bouwwerken mogen niet langer dan 2 jaar geleden gesloopt zijn om mee te kunnen tellen.

De ruimtelijke kwaliteitswinst blijft van belang bij het bepalen van de oppervlakte te slopen gebouwen of bouwwerken.

Extra compensatie

Versterken van ecologische verbindingzones, openstelling van gronden of restauratie van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kan tot extra compensatie in volume bebouwing leiden.

Wat mag bij afwijkende te slopen oppervlakttes gebouwd worden?

Bij elke 100 m² meer mag de woning 50 m³ groter worden of het bijgebouw mag 50 m² groter worden. In een grotere woning zijn ook meerdere wooneenheden toegestaan, mits de naburige agrarische bedrijven hierdoor niet extra belemmerd worden en elke wooneenheid groter dan 500 m³ wordt. Bij een grotere woning dan 1.000 m³ moet deze overeenkomen met de karakteristieke boerderijstructuur en –uitstraling.

Als niet alle bebouwing gesloopt wordt?

Als een niet-cultuurhistorisch waardevol bijgebouw blijft staan, dan moet de oppervlakte verrekend worden alsof het bijgebouw gesloopt en gebouwd zou worden conform bovenstaande systematiek. Dus bij elke 100 m² meer gesloopt, mag 50 m² bijgebouw meer gebouwd worden.

Waar mag herbouwd worden?

In principe moet in het huidige bouwvlak of bij het huidige erf herbouwd worden en bij voorkeur aan de weg. Nagegaan moet worden of naburige agrarische bedrijven niet extra belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. Met een inrichtingsplan kan aangetoond worden dat vanwege bepaalde belemmeringen of waarden een ligging aansluitend aan het bouwperceel noodzakelijk is of op een locatie nabij de kern. De geluidsbelasting op de gevel van de woning mag niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde op basis van de Wet Geluidhinder of er moet een procedure hogere grenswaarde van te voren worden doorlopen.

Bouwbepalingen

- De goothoogte van de woning mag maximaal 5,5 m bedragen.
- Woning en bijgebouw moeten passen in de karakteristiek van de omgeving.
- Goot- resp. nokhoogte van het bijgebouw 3 resp. 6 m.
- Dakhelling van woning en bijgebouw tussen 30 en 60 graden.

- e. Nokrichting evenwijdig aan de slagenverkaveling.
- f. Afstand tot de eigendomsgrens minimaal 2 m.
- g. Bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de woning.

Bijlage 6 Emissieplafond per bedrijf

Bijlage 6 Emissieplafond per bedrijf

<i>Adres</i>			<i>Emissieplafond in kg NH3/jaar</i>
Breudijk	31	Harmelen	48,3
Breudijk	52	Harmelen	528,5
Breudijk	45 B	Harmelen	878,5
Breudijk	48 A	Harmelen	1200
Breudijk	45	Harmelen	1438
Breudijk	51 B	Harmelen	1468,8
Breudijk	58		406,5
Cattenbroekerdijk	18		1405,5
Gerverscop	8	Harmelen	297,9
Gerverscop	24	Harmelen	611,5
Gerverscop	2	Harmelen	684,7
Gerverscop	18	Harmelen	722,1
Gerverscop	19	Harmelen	722,1
Gerverscop	22	Harmelen	857,98
Gerverscop	17	Harmelen	1030,4
Gerverscop	31 C	Harmelen	1207,4
Gerverscop	9	Harmelen	1211,3
Gerverscop	28	Harmelen	1809
Gerverscop	12 A	Harmelen	1956,8
Gerverscop	6	Harmelen	2059,5
Groenendaal	3	Harmelen	563,7
Groenendaal	5	Harmelen	631
Haanwijk	21	Harmelen	577,6
Haanwijk	23	Harmelen	693,9
Reijerscop	16 A	Harmelen	255
Reijerscop	18 A	Harmelen	33,25
Reijerscop	18	Harmelen	84,9
Reijerscop	27	Harmelen	150
Reijerscop	14 A	Harmelen	154
Reijerscop	8	Harmelen	177,2
Reijerscop	20	Harmelen	588
Reijerscop	4	Harmelen	330,1
Reijerscop	12	Harmelen	391
Reijerscop	31	Harmelen	437,8
Reijerscop	33	Harmelen	439
Reijerscop	21	Harmelen	546,6
Reijerscop	28 A	Harmelen	786,2
Reijerscop	1	Harmelen	826,1
Reijerscop	6	Harmelen	914
Reijerscop	3	Harmelen	1070,4
Reijerscop	40	Harmelen	1161,3

Reijerscop	34	A	Harmelen	1321,3
Reijerscop	9	B	Harmelen	1615
Reijerscop	15		Harmelen	1982,5
Reijerscop	11		Harmelen	2313
Spoorlaan	1		Harmelen	1116
Utrechtsestraatweg	35		Harmelen	474,8
Utrechtsestraatweg	11		Harmelen	648,8
Utrechtsestraatweg	22		Harmelen	698
Utrechtsestraatweg	20		Harmelen	751,6
Wildveldseweg	10		Harmelen	781,70
Wildveldseweg	2	A	Harmelen	61
Wildveldseweg	19		Harmelen	546,2
Wildveldseweg	19	A	Harmelen	605
Wildveldseweg	13		Harmelen	1703,9

Plannaam	Buitengebied Harmelen
Plan-idn	NL.IMRO.0632.buitengebHarmelen-bOW1
Planstatus	ontwerp
Datum:	17 november 2014
Opdrachtgever	Gemeente Woerden
Projectnummer	281.00.03.00.00

