

Aanzet naar nieuwe regels
Bestemmingsplan Buitengebied
Alphen aan den Rijn

Artikel 3 Agrarisch – glastuinbouw

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Hoofdbestemming

De voor Agrarisch – glastuinbouw aangewezen gronden zijn bestemd voor de agrarische bedrijfsvoering in het kader van de uitoefening van:

- a. glastuinbouw;
- b. (plattelands)wonen;
- c. water;

met de daarbij behorende bouwwerken en (groen)voorzieningen.

3.1.2 Medebestemming

De voor Agrarisch – glastuinbouw aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor verbrede landbouw binnen bestaande gebouwen, met een maximum oppervlakte van 100 m² per bedrijf en uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bebouwing ten behoeve van de bestemming is slechts toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. op de gronden mogen uitsluitend worden gebouwd agrarische bedrijfsbebouwing behorende bij één agrarisch bedrijf, één bedrijfswoning met aan- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. in uitzondering op 3.2. onder a is de bouw van kassen toegestaan buiten het bouwvlak;
- d. kassen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 10 meter achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning;
- e. de inhoud van de bedrijfswoning mag, inclusief aan- en bijgebouwen en exclusief ondergrondse bebouwing niet meer dan 650 m³ bedragen;
- f. de maatvoering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	goothoogte	bouwhoogte	dakhelling in °	Opmerkingen
bedrijfswoning	6 meter	10 meter	35° – 65°	max 1 per bouwvlak
bedrijfsbebouwing	6 meter	10 meter		
bouwwerken, geen gebouwen zijnde	.. meter	... meter		
glasopstand	6 meter	10 meter		
silos	–			
erf- of terreinafscheidingen voor de gevelrooilijn van de bedrijfswoning	–	1 meter		
overige erf- of terreinafscheidingen	–	2 meter		

Artikel 4 Agrarisch met waarden – landschapswaarden 1 (Polder Nieuwkoop)

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Hoofdbestemming

- a. De voor Agrarisch met waarden – landschapswaarden 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor de agrarische bedrijfsvoering in het kader van de uitoefening van:
 1. akkerbouw (inclusief energiegewassen);
 2. weidebouw;
 3. vollegrondstuinbouw;
 4. (plattelands)wonen;
 5. water;met de daarbij behorende bouwwerken en (groen)voorzieningen.

- b. De voor Agrarisch met waarden – landschapswaarden 1 aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor het behoud en de versterking van de aan deze gronden eigen zijnde landschappelijke waarde en cultuurhistorische waarde waarbij de volgende karakteristieken in acht moeten worden genomen:
 1. het bestaande sloten – en verkavelingspatroon;
 2. de openheid van het landschap;
 3. de zichtlijnen vanuit het lint op het achterland .

4.1.2 Medebestemming

- a. De voor Agrarisch met waarden – landschapswaarden 1 aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor kleinschalige verblijfs- en dagrecreatie en verbrede landbouw binnen bestaande gebouwen, met een maximum oppervlakte van 100 m² per bouwvlak en uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit.
- b. ter plaatse van de aanduiding cultuurhistorische waarden/karakteristiek, is de bebouwing tevens bestemd voor behoud van de aan de bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische waarde welke karakteristiek is voor het gebied.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bebouwing ten behoeve van de bestemming is slechts toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. op de gronden mogen uitsluitend worden gebouwd agrarische bedrijfsbebouwing behorende bij één agrarisch bedrijf, één bedrijfswoning met aan- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. bestaande zichtlijnen op het perceel dienen gehandhaafd te blijven danwel te worden versterkt;

- d.% van het bouwvlak moet worden voorzien van groene elementen, zoals bomen, beplanting of andere vormen van groenvoorzieningen zoals omschreven in het kwaliteitplan behorende bij dit bestemmingsplan;
- e. de inhoud van de bedrijfswoning mag, inclusief aan- en bijgebouwen en exclusief ondergrondse bebouwing niet meer dan 650 m³ bedragen;
- f. de maatvoering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	gothoogte	bouwhoogte	dakhelling in °	Opmerkingen
bedrijfswoning	6 meter	10 meter	35° – 65°	max 1 per bouwvlak
bedrijfsbebouwing	6 meter	10 meter		
bouwwerken, geen gebouwen zijnde	.. meter	... meter		
silos	–	.. meter		
erf- of terreinafscheidingen voor de gevelrooilijn van de bedrijfswoning	–	1 meter		
overige erf- of terreinafscheidingen	–	2 meter		

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Vergroten bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak voor de gronden zoals weergegeven in artikel 4.1. mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. vergroting van het bouwvlak is gewenst danwel noodzakelijk in het kader van de doelmatige agrarische bedrijfsuitoefening;
- b. vergroting is slechts mogelijk tot uiterlijk 10% van het oppervlakte zoals aangegeven op de verbeelding;
- c. vergroting van het bouwvlak dient zodanig plaats te vinden dat de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in artikel 4.1.1 onder b van het gebied niet worden aangetast;
- d. vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk indien wordt voldaan aan de eisen uit het kwaliteitplan behorende bij dit bestemmingsplan.

4.3.2 Bebouwing buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van het bouwen van agrarische hulpgebouwen buiten het bouwvlak met een omgevingsvergunning af te wijken van artikel 4.2 onder a mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het bouwen van agrarische hulpgebouwen buiten het bouwvlak is gewenst danwel noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsuitoefening, onder meer in verband met de afstand van het perceel tot het bijbehorend bouwvlak;
- b. de grondoppervlakte mag niet meer danm² bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer dan meter bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan meter bedragen;
- e. de dakhelling mag niet meer dan bedragen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken bedoeld in artikel 4.1.1 onder 1, 2, 3 en 5 dat bestond op het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan mag niet worden gewijzigd ten behoeve van gebruik voor (plattelands)wonen.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

4.5.1 Verbodsbepaling

- a. Behoudens het bepaalde in artikel 4.5.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in deze gronden de volgende werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervaktevchandingen met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
 2. het aanleggen, verleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
 3. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden, waaronder begrepen het vergraven of ontgraven van bestaande kaden, dijken of taluds;
 4. het aanleggen of aanbrengen van kaden of aanlegplaatsen;
 5. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.
- b. Ten aanzien van cultuurhistorische waardevolle bebouwing als bedoeld in artikel 4.1.2 onder b:
 1. het geheel of gedeeltelijk slopen.

4.5.2 Uitzonderingen verbodsbepaling

a. Het in 4.5.1 onder a vervatte verbod geldt niet voor:

- het uitvoeren werken en/of werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud van de gronden;
- werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het inwerking treden van het bestemmingsplan;
- werkzaamheden waarvoor een vergunning is verleend krachtens de Ontgrondingenwet;
- het verharden van bestaande toegangspaden vanaf een weg tot een bouwvlak.

2. Het in 4.5.1 onder b vervatte verbod geldt niet voor:

b. PM (*zelfde soort constructie als bij monumenten*)

4.5.3 Toelaatbaarheid

a. Werken en werkzaamheden als bedoeld in 4.5.1 onder a zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de waarden als bedoeld in artikel 4.1.1 onder b;

1. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel;
2. de mogelijkheden voor het herstel van van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

b. Werken en werkzaamheden als bedoeld in 4.5.1 onder b zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de waarden als bedoeld in artikel 4.1.1 onder b;

1. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel;
2. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
3. een afweging van de in het geding zijnde belangen waaronder begrepen de kosten voor het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarde, tot uitkomst heeft dat een vergunning redelijkerwijs kan worden geweigerd.

4.5.4 In te winnen advies

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in 4.5.1, winnen Burgemeester en wethouders advies in van:

- a. een door hen aan te wijzen ter zake deskundige inzake landschap en cultuurhistorie omtrent de gevolgen van voorgenomen werken en werkzaamheden voor het behoud en/of herstel van de waarden van het gebied en de eventueel te stellen voorwaarden;
- b. het betreffende waterschap, indien de werkzaamheden betreffen het dempen of verleggen van sloten of het vergraven of ontgraven van dijken of taluds;
- c. de betreffende leidingbeheerder(s), indien de werkzaamheden betrekking (kunnen) hebben op de bedrijfsveiligheid van bestaande leidingen.

Artikel 5 Agrarisch met waarden – landschapswaarden 2 (Drooggemaakte polder ten westen van Aarlanderveen en Noord- en Zuideinderpolder)

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Hoofdbestemming

- a. De voor Agrarisch met waarden – landschapswaarden 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor de agrarische bedrijfsvoering in het kader van de uitoefening van:
 1. weidebouw;
 2. melkveehouderij;
 3. (plattelands)wonen;
 4. water;met de daarbij behorende bouwwerken en (groen)voorzieningen.

- b. De voor Agrarisch met waarden – landschapswaarden 2 aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor het behoud en de versterking van de aan deze gronden eigen zijnde landschappelijke waarde en cultuurhistorische waarde waarbij de volgende karakteristieken in acht moeten worden genomen:
 1. het bestaande sloten- en verkavelingspatroon;
 2. de openheid van het landschap;
 3. de zichtlijnen vanuit het lint op het achterland.

5.1.2 Medebestemming

- a. De voor Agrarisch met waarden – landschapswaarden 2 aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor kleinschalige verblijfs- en dagrecreatie, verbrede landbouw en voor welzijn, zorg en gezondheid binnen bestaande gebouwen en bijbehorende gronden, met een maximum oppervlakte van 100 m² per bouwvlak en uitsluitend ten behoeve van medegebruik;
- b. ter plaatse van de aanduiding cultuurhistorische waarden/karakteristiek, is de bebouwing tevens bestemd voor behoud van de aan de bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische waarde welke karakteristiek is voor het gebied.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bebouwing ten behoeve van de bestemming is slechts toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. in afwijking van het genoemde onder 5.2 onder a is nieuwbouw ten behoeve van medegebruik zoals omschreven in artikel 5.1.2 onder a niet toegestaan;
- c. op de gronden mogen uitsluitend worden gebouwd agrarische bedrijfsbebouwing behorende bij één agrarisch bedrijf, één bedrijfswoning met aan- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- d. bestaande zichtlijnen op het perceel dienen gehandhaafd te blijven danwel te worden versterkt;
- e.% van het bouwvlak moet worden voorzien van groene elementen, zoals bomen, beplanting of andere vormen van groenvoorzieningen zoals omschreven in het kwaliteitplan behorende bij dit bestemmingsplan;
- f. de inhoud van de bedrijfswoning mag, inclusief aan- en bijgebouwen en exclusief ondergrondse bebouwing niet meer dan 650m³ bedragen;
- g. de maatvoering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	gothoogte	bouwhoogte	dakhelling in °	opmerkingen
bedrijfswoning	6 meter	10 meter	35° – 65°	max 1 per bouwvlak
bedrijfsbebouwing	6 meter	10 meter		
bouwwerken, geen gebouwen zijnde	.. meter	... meter		
silos	–	.. meter		
erf- of terreinafscheidingen voor de gevelrooilijn van de bedrijfswoning	–	1 meter		
overige erf- of terreinafscheidingen	–	2 meter		

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Vergroten bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak voor de gronden zoals weergegeven in artikel 5.1 mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. vergroting van het bouwvlak is gewenst danwel noodzakelijk in het kader van de doelmatige agrarische bedrijfsuitoefening;
- b. vergroting is slechts mogelijk tot uiterlijk 10% van het oppervlakte zoals aangegeven op de verbeelding;
- c. vergroting van het bouwvlak dient zodanig plaats te vinden dat de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in artikel 5.1.1 onder b van het gebied niet worden aangetast;
- d. vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk indien wordt voldaan aan de eisen uit het kwaliteitplan behorende bij dit bestemmingsplan.

5.3.2 Bebouwing buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van het bouwen van agrarische hulpgebouwen buiten het bouwvlak met een omgevingsvergunning af te wijken van artikel 5.2 onder a mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het bouwen van agrarische hulpgebouwen buiten het bouwvlak is gewenst danwel noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsuitoefening, onder meer in verband met de afstand van het perceel tot het bijbehorend bouwvlak;
- b. de grondoppervlakte mag niet meer danm² per gebouw bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer dan meter bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan meter bedragen;
- e. de dakhelling mag niet meer dan bedragen.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Medegebruik groter dan 100 m²

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het in artikel 5.1.2 onder a genoemde medegebruik ten behoeve van kleinschalige verblijfs- en dagrecreatie, verbrede landbouw en voor welzijn, zorg en gezondheid welke groter is dan 100 m².
- b. de omgevingsvergunning bedoeld in artikel 5.4 onder a kan slechts worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. het voorgenomen gebruik dient te voldoen aan de eisen uit het kwaliteitplan behorende bij dit bestemmingsplan;
 2. het voorgenomen gebruik levert geen milieuhygiënische belemmeringen op voor de belendende percelen;
 3. het voorgenomen gebruik is aanvaardbaar gelet op de verkeerskundige situatie ter plaatse en op de aan- en afvoerroutes naar het perceel;
 4. ten behoeve van het voorgenomen gebruik worden voldoende parkeerplaatsen binnen het eigen bouwvlak gerealiseerd;
 5. de agrarische functie op het betreffende perceel dient behouden te blijven.

5.4.2 (plattelands)Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het in artikel 5.1.1 genoemde agrarische gebruik indien is komen vast te staan dat in een agrarisch bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd. Het gebruik mag worden veranderd in gebruik ten behoeve van (plattelands)Wonen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en hoogte van gebouwen binnen hetzelfde bouwvlak mogen ten opzichte van de ten tijde van de verlening van de omgevingsvergunning bestaande situatie niet worden vergroot;
2. elke verandering van het gebruik dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak te omvatten;

3. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en bebouwing mogen door de verandering in gebruik niet onevenredig worden belemmerd;
4. het aantal woningen binnen elk bouwvlak mag niet worden vergroot;
5. in afwijking van het bepaalde onder 4, mogen uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige bedrijfswoning met aangrenzende inpandige stal meerdere woningen worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de voorwaarde onder 6;
6. vooraf dient vast te staan dat de overige bij die voormalige bedrijfswoning behorende voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden, worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woningen worden aangemerkt;
7. de inhoud van de (plattelands)woning mag niet meer dan 650 m³ bedragen , inclusief aan- en bijgebouwen en exclusief ondergrondse bebouwing;
8. in afwijking van het bepaalde onder 5 mag binnen een bouwperceel een bedrijfsgebouw dat op de verbeelding is aangeduid als 'monument' of 'cultuurhistorische waarden' en dat een inhoud heeft van ten minste 350 m³, worden verbouwd tot één woning mits;
 - wordt voldaan aan de voorwaarde onder 7, en
 - een en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van het cultuurhistorisch waardevolle gebouw.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

5.5.1 Verbodsbepaling

- a. Behoudens het bepaalde in artikel 5.5.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in deze gronden de volgende werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanleggen en verharde van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervaktevchandingen met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
 2. het aanleggen, verleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
 3. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden, waaronder begrepen het vergraven of ontgraven van bestaande kaden, dijken of taluds;
 4. het aanleggen of aanbrengen van kaden of aanlegplaatsen;
 5. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.
- b. Ten aanzien van cultuurhistorische waardevolle bebouwing als bedoeld in artikel 5.1.2 onder b:
 1. het geheel of gedeeltelijk slopen.

5.5.2 Uitzonderingen verbodsbepaling

- a. Het in 5.5.1 onder a vervatte verbod geldt niet voor:
 1. het uitvoeren werken en/of werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud van de gronden;
 2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het

- inwerking treden van het bestemmingsplan;
3. werkzaamheden waarvoor een vergunning is verleend krachtens de Ontgrondingenwet
 4. het verharden van bestaande toegangspaden vanaf een weg tot een bouwvlak.

b. Het in 4.5.1 onder c vervatte verbod geldt niet voor:

PM (*zelfde soort constructie als bij monumenten*)

5.5.3 Toelaatbaarheid

- a. Werken en werkzaamheden als bedoeld in 5.5.1 onder a zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de waarden als bedoeld in artikel 5.1.1 onder b ;
 1. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel;
 2. de mogelijkheden voor het herstel van van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

- b. Werken en werkzaamheden als bedoeld in 5.5.1 onder b zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de waarden als bedoeld in artikel 5.1.1 onder b:
 1. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel;
 2. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
 3. een afweging van de in het geding zijnde belangen waaronder begrepen de kosten voor het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarde, tot uitkomst heeft dat een vergunning redelijkerwijs kan worden geweigerd.

5.5.4 In te winnen advies

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in 5.5.1 , winnen Burgemeester en wethouders advies in van:

- a. een door hen aan te wijzen ter zake deskundige inzake landschap en cultuurhistorie omtrent de gevolgen van voorgenomen werken en werkzaamheden voor het behoud en/of herstel van de waarden van het gebied en de eventueel te stellen voorwaarden;
- b. het betreffende waterschap, indien de werkzaamheden betreffen het dempen of verleggen van sloten of het vergraven of ontgraven van dijken of taluds;
- c. de betreffende leidingbeheerder(s), indien de werkzaamheden betrekking (kunnen) hebben op de bedrijfsveiligheid van bestaande leidingen.

Artikel 6 Agrarisch met waarden – landschapswaarden 3 (Kortsteekterweg)

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Hoofdbestemming

- a. De voor Agrarisch met waarden – landschapswaarden 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor de agrarische bedrijfsvoering in het kader van de uitoefening van
1. weidebouw;
 2. melkveehouderij;
 3. (plattelands)wonen;
 4. water;

met de daarbij behorende bouwwerken en (groen)voorzieningen.

- b. De voor Agrarisch met waarden – landschapswaarden 3 aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor het behoud en de versterking van de aan deze gronden eigen zijnde landschappelijke waarde en cultuurhistorische waarde waarbij de volgende karakteristieken in acht moeten worden genomen:
1. het bestaande sloten- en verkavelingspatroon;
 2. de openheid van het landschap;
 3. de zichtlijnen vanuit het lint op het achterland.

6.1.2 Medebestemming

- a. De voor Agrarisch met waarden – landschapswaarden 3 aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor kleinschalige verblijfs- en dagrecreatie, verbrede landbouw en voor welzijn, zorg en gezondheid binnen bestaande gebouwen.
- b. ter plaatse van de aanduiding cultuurhistorische waarden/karakteristiek, is de bebouwing tevens bestemd voor behoud van de aan de bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische waarde welke karakteristiek is voor het gebied.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bebouwing ten behoeve van de bestemming is slechts toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- b. in afwijking van het genoemde onder 6.2 onder a is nieuwbouw ten behoeve van het gebruik zoals omschreven in artikel 6.1.2 onder a niet toegestaan;
- c. op de gronden mogen uitsluitend worden gebouwd agrarische bedrijfsbebouwing behorende bij één agrarisch bedrijf, één bedrijfswoning met aan- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. bestaande zichtlijnen op het perceel dienen gehandhaafd te blijven danwel te worden versterkt;

- e.% van het bouwvlak moet worden voorzien van groene elementen, zoals bomen, beplanting of andere vormen van groenvoorzieningen zoals omschreven in het kwaliteitplan behorende bij dit bestemmingsplan;
- f. de inhoud van de bedrijfswoning mag, inclusief aan- en bijgebouwen en exclusief ondergrondse bebouwing niet meer dan 650 m³ bedragen;
- g. de maatvoering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan in onderstaande tabel is aangegeven:

Bouwwerken	gothoogte	bouwhoogte	dakhelling in °	opmerkingen
bedrijfswoning	6 meter	10 meter	35 ° - 65 °	max 1 per bouwvlak
bedrijfsbebouwing	.6 meter	10 meter		
bouwwerken, geen gebouwen zijnde	.. meter	... meter		
silos	-	.. meter		
erf- of terreinafscheidingen voor de gevelrooilijn van de bedrijfswoning	-	1 meter		
overige erf- of terreinafscheidingen	-	2 meter		

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Vergroten bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak voor de gronden zoals weergegeven in artikel 6.1 mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. vergroting van het bouwvlak is gewenst danwel noodzakelijk in het kader van de doelmatige agrarische bedrijfsuitoefening;
- b. vergroting is slechts mogelijk tot uiterlijk 10% van het oppervlakte zoals aangegeven op de verbeelding;
vergroting van het bouwvlak dient zodanig plaats te vinden dat de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in artikel 6.1.1 onder b van het gebied niet worden aangetast;
- c. vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk indien wordt voldaan aan de eisen uit het kwaliteitplan behorende bij dit bestemmingsplan.

6.3.2 Bebouwing buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten behoeve van het bouwen van agrarische hulpgebouwen buiten het bouwvlak met een omgevingsvergunning af te wijken van artikel 6.2 onder a mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het bouwen van agrarische hulpgebouwen buiten het bouwvlak is gewenst danwel noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsuitoefening, onder meer in verband met de afstand van het perceel tot het bijbehorend bouwvlak;
- b. de grondoppervlakte mag niet meer danm² per gebouw bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer dan meter bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan meter bedragen;
- e. de dakhelling mag niet meer dan bedragen.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Wijzigen gebruik

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestaand gebruik zoals genoemd in artikel 6.1.1 en het gebruik te veranderen naar gebruik zoals genoemd in artikel 6.1.2 onder a mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. het voorgenomen gebruik dient te voldoen aan de eisen uit het kwaliteitplan behorende bij dit bestemmingsplan;
2. het voorgenomen gebruik levert geen milieuhygiënische belemmeringen op voor de belendende percelen;
3. het voorgenomen gebruik is aanvaardbaar gelet op de verkeerskundige situatie ter plaatse en op de aan- en afvoerroutes naar het perceel;
4. ten behoeve van het voorgenomen gebruik worden voldoende parkeerplaatsen binnen het eigen bouwvlak gerealiseerd;
5. de agrarische functie op het betreffende perceel dient behouden te blijven.

6.4.2 (plattelands)Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het in artikel 6.1.1 genoemde agrarische gebruik indien is komen vast te staan dat in een agrarisch bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd. Het gebruik mag worden veranderd in gebruik ten behoeve van (plattelands)Wonen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en hoogte van gebouwen binnen hetzelfde bouwvlak mogen ten opzichte van de ten tijde van de verlening van de omgevingsvergunning bestaande situatie niet worden vergroot;
2. elke verandering van het gebruik dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak te omvatten;
3. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en bebouwing mogen door de verandering in gebruik niet onevenredig worden belemmerd;

4. het aantal woningen binnen elk bouwvlak mag niet worden vergroot;
5. in afwijking van het bepaalde onder 4, mogen uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige bedrijfswoning met aangrenzende inpandige stal meerdere woningen worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de voorwaarde onder 6;
6. vooraf dient vast te staan dat de overige bij die voormalige bedrijfswoning behorende voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden, worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woningen worden aangemerkt;
7. de inhoud van de (plattelands)woning mag niet meer dan 650 m³ bedragen , inclusief aan- en bijgebouwen en exclusief ondergrondse bebouwing;
8. in afwijking van het bepaalde onder 5 mag binnen een bouwperceel een bedrijfsgebouw dat op de verbeelding is aangeduid als 'monument' of 'cultuurhistorische waarden' en dat een inhoud heeft van ten minste 350 m³, worden verbouwd tot één woning mits;

wordt voldaan aan de voorwaarde onder 7, en

- b. een en ander duidelijk bijdraagt aan de instandhouding van het cultuurhistorisch waardevolle gebouw.

6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

6.5.1 Verbodsbepaling

- a. Behoudens het bepaalde in artikel 6.5.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in deze gronden de volgende werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanleggen en verharde van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervaktevchandingen met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
 2. het aanleggen, verleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
 3. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden, waaronder begrepen het vergraven of ontgraven van bestaande kaden, dijken of taluds;;
 4. het aanleggen of aanbrengen van kaden of aanlegplaatsen;
 5. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

c. Ten aanzien van cultuurhistorische waardevolle bebouwing als bedoeld in artikel 6.1.2 onder b:

1. het geheel of gedeeltelijk slopen.

6.5.2 Uitzonderingen verbodsbepaling

- a. Het in 6.5.1 onder a vervatte verbod geldt niet voor:
 1. het uitvoeren werken en/of werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud van de gronden;
 2. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het

- inwerking treden van het bestemmingsplan;
3. werkzaamheden waarvoor een vergunning is verleend krachtens de Ontgrondingenwet
 4. het verharderen van bestaande toegangspaden vanaf een weg tot een bouwvlak.
- b. Het in 6.5.1 onder c vervatte verbod geldt niet voor:
- PM (zelfde soort constructie als bij monumenten)*

6.5.3 Toelaatbaarheid

- a. Werken en werkzaamheden als bedoeld in 6.5.1 onder a zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de waarden als bedoeld in artikel 6.1.1 onder b;
 1. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel;
 2. de mogelijkheden voor het herstel van van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

- b. Werken en werkzaamheden als bedoeld in 6.5.1 onder b zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de waarden als bedoeld in artikel 6.1.1 onder b:
 1. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel;
 2. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
 3. een afweging van de in het geding zijnde belangen waaronder begrepen de kosten voor het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarde, tot uitkomst heeft dat een vergunning redelijkerwijs kan worden geweigerd.

6.5.4 In te winnen advies

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in 6.5.1 , winnen Burgemeester en wethouders advies in van:

- a. een door hen aan te wijzen ter zake deskundige inzake landschap en cultuurhistorie omtrent de gevolgen van voorgenomen werken en werkzaamheden voor het behoud en/of herstel van de waarden van het gebied en de eventueel te stellen voorwaarden;
- b. het betreffende waterschap, indien de werkzaamheden betreffen het dempen of verleggen van sloten of het vergraven of ontgraven van dijken of taluds;
- c. de betreffende leidingbeheerder(s), indien de werkzaamheden betrekking (kunnen) hebben op de bedrijfsveiligheid van bestaande leidingen.