

WONEN in Hoogmade



Royale bouwkavels aan de Oude Kerkweg te
Hoogmade

Introductie

WLTM biedt u te koop aan twee mooie bouwkavels, voor het bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouw(en), gelegen aan de Oude Kerkweg te Hoogmade.

De bouwkavels liggen aan de rand van het dorp, grenzend aan het buitengebied van Hoogmade met uitzicht op de molen op een van de mooiste plekjes van de gemeente Kaag en Braassem. Grenzend aan het agrarisch hart van Zuid-Holland, fietsen door een prachtig gebied en toch binnen 'een mum van tijd' in de stad Leiden, Den Haag of Amsterdam.

Dit is de gelegenheid om uw vrijstaande villa met bijgebouwen te realiseren.

Deze unieke kans voor het bouwen van uw droomwoning is te danken aan de Ruimte voor Ruimte Regeling van het voormalig veehouderijbedrijf Oude Kerkweg 1 waarmee de bestemming is gewijzigd naar Wonen en Groen met grote bouwvlakken.

De boerderij met bijbehorende opstallen ten noorden van de Oude Kerkweg worden (deels) verwijderd.



Kenmerken en vraagprijzen

Bouwkavel 1

Oppervlakte circa 536 m²

Bouwkavel 2

Oppervlakte circa 2.432 m²

Vraagprijs op aanvraag

Belangrijkste bouwvoorschriften uit het bestemmingsplan:

Woning dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Maximale inhoud woning, inclusief bijgebouwen	750 m ³
Bouwvlak (circa)	145 m ²
Maximale goothoogte woning	4,0 m ¹
Maximale nokhoogte woning	8,0 m ¹
Maximale grootte vrijstaand bijgebouw	90 m ² , kavel 1 150 m ² , kavel 2

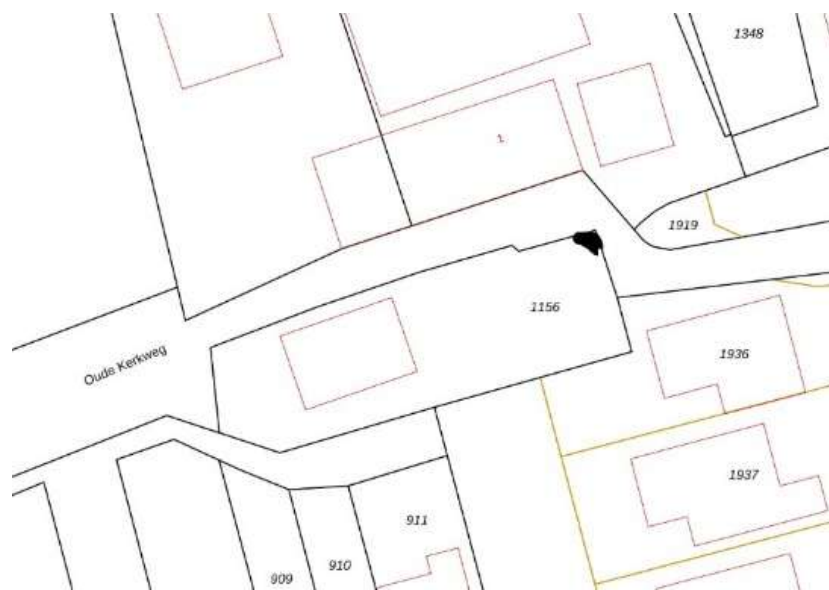
Een kelder bestaat tot de mogelijkheden

Uw architect kan gebruik maken van de mogelijkheden van uitbouw zover dit mogelijk is binnen de regels van het bestemmingsplan.

Bouwkavel 1

Kadastraal perceel gemeente Woubrugge sectie D nummer 1156

Perceel oppervlakte is circa 536 m²



Bouwkavel 2

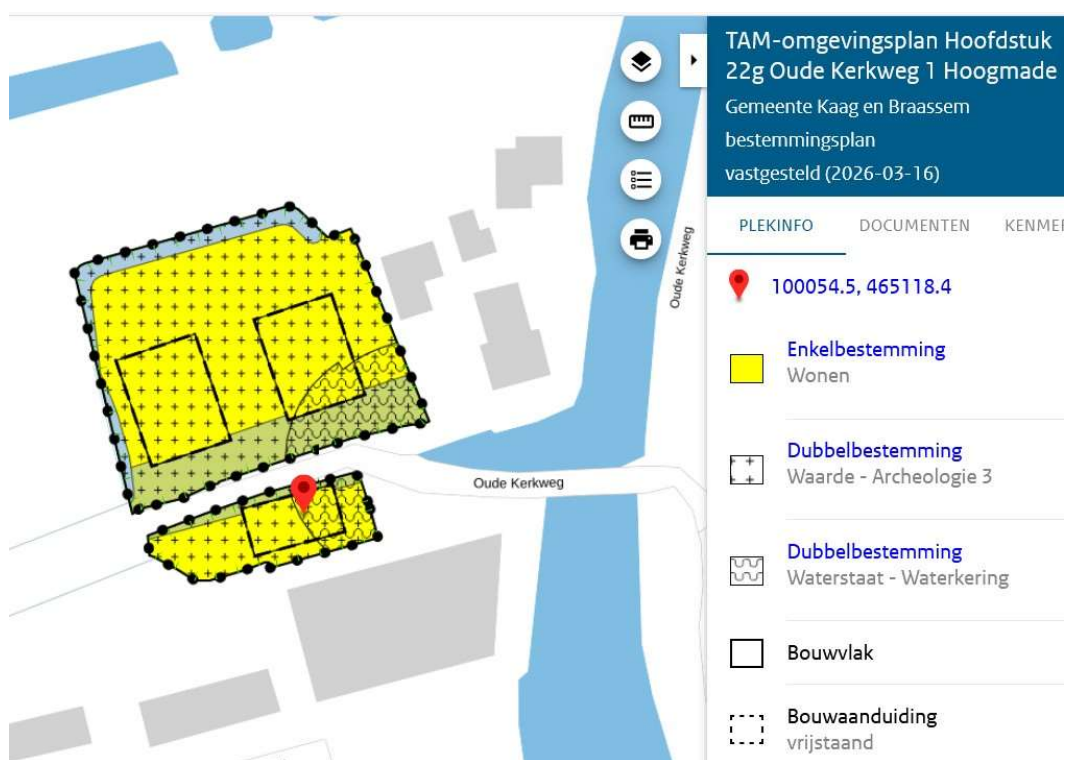
Kadastraal bekend gemeente Woubrugge sectie D nummer 1929

Perceeloppervlakte circa 2.432 m²



Bestemmingsplan

Het TAM – omgevingsplan Hoofdstuk 22g Oude Kerkweg 1 Hoogmade is op 16 maart 2026 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem.



Bestemmingsplan plekinfo

Enkelbestemming -	Wonen
Enkelbestemming -	Tuin
Dubbelbestemming -	Archeologie 3
Dubbelbestemming - Bouwvlak	Waterstaat – Waterkering
Maatvoering -	maximum bouwhoogte: 8 m
-	maximum goothoogte: 4 m
Gebiedsaanduiding	vrijwaringszone molenbiotoop 400 m

De kavel 2 heeft deels een Agrarische bestemming (noordelijk deel van het perceel)

Voor de overige regels zie Omgevingsloket Oude Kerkweg 1 te Hoogmade

Het maken van een kelder behoort tot de mogelijkheden. Deze mag in het algemeen niet in de Waterkering van het dijklichaam gerealiseerd worden



Voorbeelden van woningen



Inrichting kavels

Wonen nabij het water en in de polder is in trek, u heeft hierbij de vrijheid om uw droomhuis naar uw wensen te realiseren. Op deze kavel aan de rand van de polder, nabij Leiden en Amsterdam, is dit uw kans.



Vrijstaande huizen

Vrij liggende huizen hebben als erfscheiding bij voorkeur de teensloot of beplanting. Aan de noordzijde heeft u uitzicht op de polder met de molen.

Ligging van de kavels

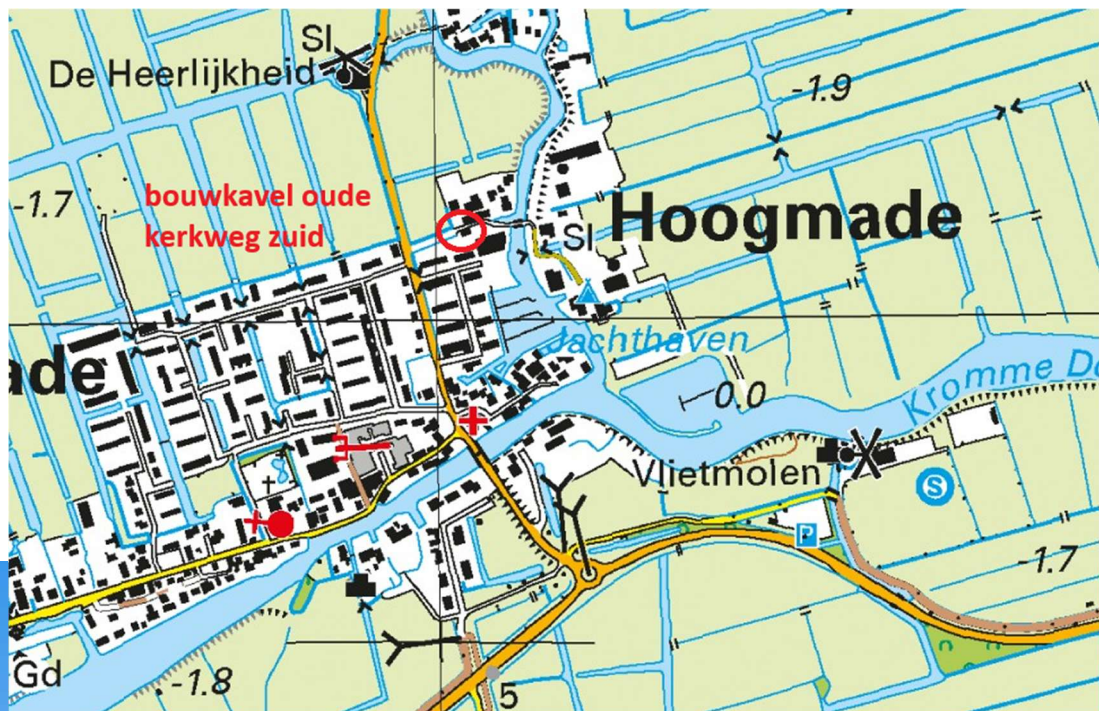
De kavels vallen binnen de dorpskern van Hoogmade en zijn op korte afstand gelegen van diverse basisvoorzieningen. In Leiderdorp, op circa 5 km afstand gelegen, zijn voorzieningen zoals winkelcentra, horeca, ziekenhuis en een winkelpromenade aanwezig. Het winkelcentrum Hoogmade met supermarkt is gelegen op circa 3 minuten fietsafstand.

Vaarwater

In de directe nabijheid zijn jachthavens, campings en overige recreatiemogelijkheden aanwezig. Met een pleziervaarttuig zit u op een uitstekende locatie met diverse vaarwegen naar onder meer het hart van Leiden, de Kagerplassen, de Wijde Aa, de Braassemermeer en via de ringvaart van de Haarlemmermeer naar de regio Amsterdam.

Fiets

Met de fiets zijn diverse mooie routes door het Groene Hart van Holland binnen bereik.



Nog uit te voeren acties door koper

Teneinde de door u te bouwen woning conform uw wensen te laten realiseren, zult u nog een aantal stappen moeten doorlopen. De woning van uw dromen laat u uitwerken in een concreet bouwplan dat nog getoetst moet worden aan de redelijke eisen van welstand van de gemeente (raadpleeg hiervoor de gemeente). Vervolgens doorloopt u de normale bouw-/ omgevingsvergunningsprocedure. Na het opstellen van het bouwbestek en de aanbesteding bij een of meerdere aannemers kunt u uw nieuwe woonstek realiseren! U bent geheel vrij in de keuze van uw bouwer en eventueel de architect!

De voor de realisatie van uw bouwplan te maken andere kosten komen vanzelfsprekend voor eigen rekening. Denk daarbij aan de kosten voor het realiseren van een aansluiting op de nutsvoorzieningen vanaf de kavelgrens tot aan de woning, waaronder de plaatsingskosten en die voor het op naam zetten van de nieuwe meters, alsmede de door de gemeente te berekenen legeskosten voor het afgeven van de door u aan te vragen vergunningen.

In tegenstelling tot veel ander aanbod op de markt bespaart u zich bij deze bouwlocatie diverse kosten doordat de verkoper die voor zijn rekening neemt.

Daarnaast zijn de verplichte onderzoeken, zoals bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, akoestisch onderzoek en flora en fauna onderzoek reeds uitgevoerd.

Kosten koper

Kosten koper betekent dat de overdrachtsbelasting, de kosten voor de notaris verband houdende met de eigendomsoverdracht en de kosten van de kadastrale registratie voor rekening van de kopende partij zijn.

Indien u een hypotheek wilt laten vestigen op uw nieuwe bezit, dan komen deze kosten van de notaris en het Kadaster tevens voor uw rekening (onder meer de kosten van een hypotheekakte en bijkomende stukken, afsluitprovisie, eventuele taxatiekosten en de kosten van de inschrijving van de hypotheek bij het Kadaster).

Anterieure overeenkomst

Voor de wijziging van het bestemmingsplan is met de gemeente een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten. De hierbij gemaakte afspraken worden voor zover nodig aan koper opgelegd (dit lijdt uitzondering voor de in de betreffende overeenkomst opgenomen artikelen inzake exploitatiebijdrage aan de gemeente en het eventueel vergoeden van planschade. Deze verplichtingen blijven voor rekening van verkoper). De overeenkomst is in te zien bij de verkopend makelaar.

Een van de voorwaarden in de Anterieure Overeenkomst is dat de bestaande agrarische opstallen verwijderd moeten worden.

De houten loods, groot circa 100 m², aanwezig op de bouwkvavel 1, zal in opdracht van de kopende partij verwijderd dienen te worden.

De oude boerderij zal deels gesloopt worden door de verkopende partij. Enkele opstallen blijven achter en moeten in opdracht van de kopende partij verwijderd worden.

Algemeen

Bezichtigingen

Uitsluitend via verkopend makelaar

Uitnodiging

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het doen van een financieel voorstel. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u erop dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen.

Voorbehouden/ Onderzoek plicht

Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt.

Koper heeft een eigen onderzoek plicht ter zake alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker ook ter zake bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordening, e.d.
Raadpleeg uw eigen makelaar

Deze informatie is door ons met de nodig zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Informatie

Verkopend makelaar:

Dhr. A.G.M. Bakker
Mobiel: 06-10272771

Makelaarskantoor:

WLTM
tel: 088 - 4 111 888
Email: info@wltm.nl
www.wltm.nl

Bijlage: regels Bestemmingsplan Oude Kerkweg 1 Hoogmade



Bijlage Bestemmingsplan Regels

Artikel 7 Wonen

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als '[Wonen](#)'.

7.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als '[Wonen](#)' heeft de volgende functies:

- a. woningen;

met daarbij behorende:

- b. tuinen en erven;
- c. parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- e. de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
- f. wegen, paden en bermen;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen.

7.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

7.3.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. voor zover is aangegeven mogen uitsluitend de volgende woningtypen worden gebouwd:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. de inhoud van het hoofdgebouw inclusief bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- e. de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt bij vrijstaande woningen ten minste 3 m.

7.3.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend gebouwd worden binnen het bouwvlak of in het achtererfgebied;
- b. de goothoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 m;
- c. de bouwhoogte van aan het hoofdgebouw gebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 6 m;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (uitgezonderd overkappingen) bedraagt:

Totale oppervlakte per bouwperceel	Maximale gezamenlijke oppervlakte per woning
tot 300 m ²	60 m ²
van 300 m ² tot 500 m ²	80 m ²
van 500 m ² tot 750 m ²	90 m ²
van 750 m ² tot 1.000 m ²	100 m ²
van 1.000 m ² en meer	150 m ²

met dien verstande dat het achtererf voor maximaal 50% bebouwd mag worden.

7.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

7.4 Specifieke functieregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- b. woning als afhankelijke woonruimte;
- c. seksinrichtingen.

7.4.2 Gezamenlijk geluid

Het gezamenlijk geluid als bedoeld in artikel 3.39 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bedraagt 54 dB op de noordgevels van de twee noordelijke woningen en ten hoogste 53 dB op de overige gevels (zie ook Adviesburo Van der Boom, akoestisch onderzoek wegverkeer Oude Kerkweg 1 te Hoogmade, 24-075, d.d. 22 april 2024).

Artikel 5 Tuin

5.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Tuin'.

5.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Tuin' heeft de volgende functies:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. in- en uitritten;
- e. erven;

met daaraan ondergeschikt:

- f. nutsvoorzieningen;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. water en waterstaatkundige voorzieningen;
- i. kunstwerken;
- j. erfafscheidingen.

5.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

5.3.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen erkers en voorportalen bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen worden gebouwd, onder voorwaarde dat:
 1. de voorgevelbouwgrens van het hoofdgebouw met niet meer dan 1,5 meter mag worden overschreden;
 2. de breedte niet meer mag bedragen dan $\frac{2}{3}$ van de breedte van de voorgevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
 3. de afstand tot de voorste perceelsgrens ten minste 2 meter bedraagt;
 4. de hoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt.

5.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

5.3.3 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen geldt de volgende bepaling:

- a. op deze gronden mogen geen overkappingen worden gebouwd.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als '[Waarde - Archeologie 3](#)'.

8.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als '[Waarde - Archeologie 3](#)' heeft, behalve de andere daar voorkomende functie(s), mede als functie de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

8.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in [artikel 8 lid 2](#) genoemde functies uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere aan deze gronden toegekende functies mag - met inachtneming van de voor deze functies geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 - 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 - 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken;
 - 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 - 2. een bouwplan met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
 - 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

8.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op de voor '[Waarde - Archeologie 3](#)' aangewezen locaties zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, opfogen en aanleggen van drainage;

- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van [subsubparagraaf 8.4.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij [artikel 8 lid 3](#) in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

8.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in [subsubparagraaf 8.4.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als '[Waterstaat - Waterkering](#)'.

9.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als '[Waterstaat - Waterkering](#)' heeft, behalve de andere daar voorkomende functies, als primaire functie waterkeringen.

9.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten

9.3.1 Dubbelfunctie

Op de gronden mogen ten behoeve van de functie, zoals in [artikel 9 lid 2](#) bedoeld, geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

9.3.2 Primaire functie

Voor het bouwen op deze gronden ten behoeve van de andere daar voorkomende functies mag, met inachtneming van de voor deze functies geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd conform een schriftelijke toestemming dan wel een watervergunning van het hoogheemraadschap van Rijnland.

9.4 Specifieke beoordelingsregels bouwactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in afwijking van het bepaalde in [subsubparagraaf 9.3.1](#), die noodzakelijk zijn in het kader van het waterstaatsbelang.

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

9.5.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op de voor '[Waterstaat - Waterkering](#)' aangewezen locaties zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren ten behoeve van de andere daar voorkomende functies:

- a. ontginnen, ophogen, afgraven, bodemverhogen, egaliseren;
- b. aanbrengen opgaande beplantingen;
- c. aanleg van verharde wandel-, fiets- en ruiterspaden en (half)verhardingen >50 m² (niet zijnde kavelpaden);
- d. dempen, graven, afdammen, vergroten of herprofilen van waterlopen.

9.5.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van [subsubparagraaf 9.5.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. normaal onderhoud, beheer en gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

9.5.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in [subsubparagraaf 9.5.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

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

3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Algemeen

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden gelden, behoudens in hoofdstuk 22g opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

11.2 Ondergronds bouwen

- a. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in hoofdstuk 22g opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:
 1. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van hellingbanen en bijbehorende keerwanden;
 2. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m², uitgezonderd hellingbanen en bijbehorende keerwanden;
 3. in aanvulling op het bepaalde sub a onder 1 en 2 is maximaal één niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - i. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 m van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
 - ii. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorende bouwwerken als bedoeld in hoofdstuk 22 in acht wordt genomen;
 - iii. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
 - iv. per perceel mag maximaal één zwembad worden gebouwd;
 4. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m onder peil;
 5. bij het berekenen van het bebouwingspercentage of het maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.
- b. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a onder 4 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil onder de voorwaarde dat:
 1. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
 2. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

11.3 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. functiegrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt.

11.4 Bestaande afstanden en maten

- a. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge paragraaf 2 'Functies en activiteiten' is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In die gevallen dat afstanden, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge paragraaf 2 'Functies en activiteiten' is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sub a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

11.5 Dakkapellenregeling

Dakkapellen aan de voorzijde van een woning zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. de dakkapel is voorzien van een plat dak;
- b. gemeten vanaf de voet van de dakkapel, mag deze niet hoger zijn dan 1,75 m;
- c. de onderzijde van de dakkapel dient meer dan 0,5 m en minder dan 1,0 m boven de dakvoet gesitueerd te worden;
- d. de bovenzijde van de dakkapel dient meer dan 0,5 m onder de daknok gesitueerd te worden;
- e. de zijkanten van de dakkapel dienen meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak gesitueerd te worden.

11.6 Overkappingen

Tenzij op grond van de bouwregels in paragraaf 2 'Functies en activiteiten' anders is bepaald, gelden voor het bouwen van overkappingen de volgende bepalingen:

- a. per bouwperceel is niet meer dan één overkapping toegestaan;
- b. overkappingen mogen, achter de voorgevellijn, binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 m;
- d. de oppervlakte van een overkapping bedraagt niet meer dan 30 m².

11.7 Parkeren

- a. Voor zover in paragraaf 2 'Functies en activiteiten' geen specifieke parkeernormen en/of regels inzake parkeren zijn opgenomen, dient bij het wijzigen van het bestaande gebruik en/of het bouwen op grond van de regels in paragraaf 2 'Functies en activiteiten', voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen 2018', of de beleidsregel die daarop volgt.
- b. Van het bepaalde sub a kan worden afgeweken, indien kan worden aangetoond dat op andere wijze is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de functie gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de functie gerichte gebruik van de grond;
- c. seksinrichtingen;
- d. zelfstandig gebruik van een bijbehorend bouwwerk als woning of als een verblijfsrecreatief onderkomen;
- e. milieubelastende activiteiten die vallen onder bijlage II bij Besluit kwaliteit leefomgeving;
- f. bewoning van hoofdgebouwen ten behoeve van meer woningen dan op grond van de (bouw)regels is toegestaan.

12.2 Aan huis verbonden beroep

Gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden beroep wordt als gebruik overeenkomstig de functies in paragraaf 2 'Functies en activiteiten' aangemerkt voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van de woning tot ten hoogste 30 m² wordt gebruikt voor het aan huis verbonden beroep;
- b. degene die het aan huis verbonden beroep in de woning uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. door degene die het aan huis verbonden beroep uitoefent, kan worden aangetoond dat de uitoefening van het beroep geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
- d. voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden.

12.3 Aan huis verbonden bedrijf

Gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van de uitoefening van aan huis verbonden bedrijf wordt als gebruik overeenkomstig de functies in paragraaf 2 'Functies en activiteiten' aangemerkt voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van – bij elkaar geteld – de woning en bijbehorende bouwwerken, tot ten hoogste 50 m², mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden bedrijf;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijbehorend bouwwerk zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd;
- d. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. voor de activiteit is geen omgevingsvergunning milieu benodigd;
- f. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de aan huis verbonden activiteit.

Artikel 13 Vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m

Locaties met de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m' zijn bedoeld voor bescherming en behoud van vrije windvang van en het zicht op de molen.

In afwijking van paragraaf 2 'Functies en activiteiten' gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 400 m' de volgende regels:

- a. binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:
 1. voor zover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 2. voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. indien op grond van paragraaf 2 'Functies en activiteiten' een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit artikel onder a, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van paragraaf 2 'Functies en activiteiten';
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en/of b, waarbij het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk is ten behoeve van:
 1. een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd; of
 2. een ontwikkeling binnen een bijzondere molenbiotoop, mits de molen en de molenbiotoop op een goede manier ruimtelijk worden ingepast.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. paragraaf 2 'Functies en activiteiten' en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. paragraaf 2 'Functies en activiteiten' en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. paragraaf 2 'Functies en activiteiten' en toestaan dat maten en percentages met ten hoogste 10% worden overschreden;
- d. paragraaf 2 'Functies en activiteiten' en toestaan dat nutsgebouwtjes, kunstobjecten, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje maximaal 50 m³ bedraagt en een maximale hoogte van 3 m heeft;

- e. paragraaf 2 'Functies en activiteiten' ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m.

14.2 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in paragraaf 2 'Functies en activiteiten' ten behoeve van de realisatie van een bed & breakfast binnen bestaande bebouwing, met dien verstande dat:

- a. het aantal kamers niet meer dan 5 mag bedragen en/of het aantal bedden niet meer dan 10 bedden mag bedragen;
- b. de uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
 - 1. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid (conform de 'Nota Parkeernormen 2018' of de beleidsregel die daarop volgt);
 - 2. de voorzieningen mogen geen onevenredig grote verkeersaantrekkende werking hebben en er mag geen verslechtering optreden in de verkeersafwikkeling ter plaatse;
 - 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan belangen van direct omwonenden.

4 Overgangsregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht voor bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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 het 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.

15.2 Overgangsrecht voor gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het plan 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 plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 5 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf zoals genoemd in lid [1.8](#) onder a;
- het uitoefenen van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in lid [1.8](#) onder a voor zover het betreft bestaand gebruik in de vorm van het houden van koeien zonder weidegang;
- behoud en herstel van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, bestaande uit de openheid, het verkavelingspatroon, graslandkarakter, slotenpatroon, kleine landschapselementen, de aanwezigheid van weidevogels en kenmerkende oever- en slootvegetaties;
- een intensieve kwekerij zoals bedoeld in artikel [1.65](#) als ondergeschikte productietak of binnen bestaande bebouwing binnen het bouwvlak tot een maximum grondoppervlakte van 2.000 m²;
- ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf zoals genoemd in lid [1.8](#) onder c;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - agrarisch hulp- en nevenbedrijf' uitsluitend een agrarisch hulp- en nevenbedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' tevens een plattelandswoning;

alsmede voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt': de uitoefening van een sierteeltbedrijf zoals genoemd in lid [1.8](#) onder f;
- het hobbymatig houden van vee;

met daaraan ondergeschikt:

- wandel-, fiets-, en ruiterspaden;
- kleinschalige natuurontwikkeling;
- de in tabel 5.1 genoemde nevenfuncties met de daarbij behorende maximaal te bouwen/gebruiken vloeroppervlaktes aan gronden en gebouwen; bij een combinatie van nevenfuncties mag ten hoogste 400 m² aan gebouwen worden gebouwd/gebruikt;
- in afwijking van het bepaalde onder I zijn de in tabel 5.1 genoemde nevenfuncties niet toegestaan op de gronden met de aanduiding '[overige zone - natuurwaarden](#)';
- voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleuvsilo's, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, windturbines, in- en uitritten, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen en voet- en fietspaden, bruggen, dammen, water en voorzieningen ten behoeve van de

waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water;

met dien verstande dat:

- erfontsluitingswegen ten behoeve van gronden anders dan gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden tevens zijn toegestaan, doch uitsluitend met een zo kort mogelijke lengte, met zo min mogelijk doorsnijding van het landschap alsmede tuinen behorende bij aangrenzende woonbestemmingen.

Tabel 5.1 Toegestane nevenfuncties

nevenfuncties	max. oppervlak grond te gebruiken voor de nevenfunctie	max. vloeroppervlak (in bebouwing) voor de nevenfunctie
veearts, hoefsmederij	-	400 m ²
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten	-	400 m ²
verkoop streekeigen producten, boerenwinkel	-	100 m ²
kano-, roeiboot- of fietsverhuur	-	400 m ²
recreatief nachtverblijf (bed & breakfast)	-	200 m ²
kleinschalige horecagelegenheid, zoals bedoeld in artikel 1.63 horecabedrijf , 3e of 5e lid	-	100 m ²

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen en windmolens ten behoeve van de waterhuishouding mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- bouwvlakken mogen geheel bebouwd worden;
- de bouw van kassen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduidingen 'glastuinbouw' en 'sierteelt';
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd' zijn uitsluitend sanitaire voorzieningen toegestaan;
- per bouwvlak is 1 bedrijfswoning toegestaan tenzij met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven;
- in afwijking van het bepaalde onder d is ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen bedrijfswoning toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn tevens bijgebouwen toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - solitaire schuur': uitsluitend een solitaire schuur waar tevens niet-agrarische bedrijfsmatige opslag toegestaan is;
- overigens geldt het volgende;

	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoningen (inclusief aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen en overkappingen)	750 m ³		6 m	10 m (12 m bij inpandige bedrijfs-woning)
- aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen behorende bij de bedrijfswoning			de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 25 cm tot een maximum van 4 m	5 m
- vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen behorende bij de bedrijfswoning		50 m ²	3 m	5 m
bedrijfsgebouwen			6 m	12 m
kassen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'			6 m	9 m
kassen ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt'		300 m ²	6 m	9 m
silos	12 m			
solitaire schuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - solitaire schuur'			4 m	7 m
erf- en terrein-afscheidings:				
- voor de voorgevelrooilijn				1 m
- buiten het bouwvlak				1,5 m
- binnen het bouwvlak				2 m
- windturbine				
- windmolen buiten het bouwvlak, ten behoeve van waterhuishouding				15 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (geen erf- of terrein-afscheidings)				6 m
				3 m

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Overschrijden bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid [5.2](#) onder a ten behoeve van de overschrijding van het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- een doelmatige bedrijfsvoering moet overschrijding van de maatvoering noodzakelijk maken; deze noodzaak is in ieder geval aanwezig, wanneer overschrijding van het

bouwwlak noodzakelijk is om aan milieuvoorschriften of aan regelgeving met betrekking tot dierwelzijn te kunnen voldoen;

- het bouwwlak mag eenmalig en aan een zijde met niet meer dan 10 m worden overschreden;
- van de bevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt indien de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- de overschrijding van het bouwwlak geen onevenredige afbreuk doet aan de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden;
- de initiatiefnemer dient aan te tonen dat aan het gestelde onder d wordt voldaan.

5.3.2 Ten behoeve van extra woonruimte

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de voor de bedrijfswoning geldende maximale inhoudsmaat, teneinde het mogelijk te maken de inhoud van de woning te vergroten tot 900 m³, zulks ten behoeve van de inwoning van een tweede arbeidskracht of een rustende boer met inachtneming van het volgende:

- de initiatiefnemer dient met een schriftelijk advies van een agrarisch deskundige aan te tonen dat er sprake is van een duurzaam, volwaardig agrarisch bedrijf en of de extra woonruimte noodzakelijk is voor de huisvesting van een tweede arbeidskracht of een opvolger van de rustende boer;
- de omgevingsvergunning wordt niet verleend indien op het bouwwlak reeds een woning aanwezig is die voor de bedoelde huisvesting geschikt is of geschikt te maken is;
- indien de woning deel uitmaakt van een groter gebouw, vindt uitbreiding van de woning plaats door gebruik te maken van ruimten binnen dat grotere gebouw; alleen indien dit niet mogelijk of doelmatig is kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken voor uitbreiding van de woning door middel van nieuwbouw of, indien ook dat niet mogelijk is, door gebruik van een (deel van een) ander gebouw;
- indien de ruimte van 150 m³ wordt gerealiseerd in een ander gebouw dan de woning, is de afwijking voor bewoning strikt persoonsgebonden;
- de extra woonruimte dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige functies en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- ter plaatse van de extra woonruimte dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding van de bestaande veestapel waarbij sprake is van een toename van stikstofemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf, dit geldt niet voor het gebruik waarvoor conform de Wet natuurbescherming de vergunning met kenmerk ODH-2016-00033544 d.d.4 april 2016 is afgegeven;
- de teelt van maïs ten dienste van het eigen bedrijf is toegestaan voor maximaal 20% van het bedrijfsoppervlak;

- faciliteiten ten behoeve van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten, zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak;
- ten behoeve van de in tabel 5.1 en 5.2 genoemde nevenfuncties gelden de volgende gebruiksregels:
 - het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
 - voor de nevenfunctie kleinschalig kamperen gelden de volgende regels:
 - kampeermiddelen mogen uitsluitend worden geplaatst gedurende het recreatie seizoen;
 - het aantal kampeermiddelen mag ten hoogste 25 bedragen;
 - het plaatsen van stacaravans is niet toegestaan.
 - opslag van stoffen en producten die gevaar of milieuoverlast kunnen opleveren, is in geen geval toegestaan;
 - buitenopslag buiten het bouwvlak is in geen geval toegestaan.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [5.1](#) onder l, ten behoeve van het toestaan van de in tabel 5.2 genoemde niet-agrarische nevenfuncties binnen het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige functies en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, zoals bedoeld in [5.1](#) onder c, in de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- de initiatiefnemer dient aan te tonen dat aan het gestelde onder b wordt voldaan;
- voor de in tabel 5.2 genoemde nevenfuncties mogen de in de tabel genoemde maximale vloeroppervlaktes aan gronden en gebouwen gebouwd/in gebruik genomen worden; bij een combinatie van nevenfuncties mag ten hoogste 400 m² aan gebouwen worden gebouwd/gebruikt;
- een buitenrijbaan of een uitloop is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan, hetzelfde geldt voor lichtmasten en lichtbakken;
- er dient op eigen terrein en binnen het bouwvlak voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid voor de betreffende functie;
- nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan indien de nevenfunctie geen onevenredig grote verkeersaantrekkende werking heeft en er geen verslechtering optreedt in de verkeersafwikkeling ter plaatse;
- de nevenfunctie dierenpension is uitsluitend toegestaan indien de afstand van de nevenfunctie tot woningen van derden ten minste 100 m bedraagt;
- de bodem dient geschikt te zijn voor de voorgenomen nevenfunctie.

Tabel 5.2 Toegestane nevenfuncties na afwijking bij een omgevingsvergunning

nevenfunctie	max. oppervlak grond te gebruiken voor de nevenfunctie	max. vloeroppervlak (in bebouwing) voor de nevenfunctie
--------------	--	---

veehandelsbedrijven, africhtingsbedrijven voor paarden	-	400 m ² , uitsluitend in bestaande gebouwen
opslag/stalling van niet-agrarische goederen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bestaande gebouwen	-	400 m ² , uitsluitend in bestaande gebouwen (niet zijnde kassen)
overige bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten	-	400 m ² , uitsluitend in bestaande gebouwen
mestvergisting	1.800 m ²	400 m ²
paardenhouderij	binnen het bouwvlak: een paardenbak met een omvang van 1.200 m ²	500 m ²
paardenstalling	binnen het bouwvlak: een paardenbak met een afmeting van 1.200 m ²	500 m ²
kinderboerderij	-	400 m ²
kleinschalig kamperen	2.500 m ² binnen het bouwvlak	50 m ² , uitsluitend ten behoefte van sanitair/opslag
kampeerboerderij	-	400 m ²
verhuur/gebruik van ruimten voor sociaal maatschappelijke activiteiten, zoals workshops, verenigingen en ateliers	-	100 m ²
sociale nevenfunctie (resocialisatie, therapie, gehandicaptenzorg, kinderopvang)	-	400 m ²
museum, tentoonstelling	-	100 m ²
kunst- of antiekhandel	-	400 m ²
dierenpension	-	400 m ²

5.5.2 Algemene bevoegdheid tot afwijking ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de typen nevenfuncties zoals genoemd in tabel 5.1 en 5.2, teneinde nevenfuncties toe te laten die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de in tabel 5.1 en 5.2 toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in lid [5.5.1](#).

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

5.6.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- ontginnen, ophogen, afgraven, bodemverhogen, egaliseren (>50 cm);
- dempen, graven, afdammen, vergroten of herprofileren van sloten of ander oppervlaktewater;
- aanbrengen opgaande beplantingen;
- verwijderen opgaande beplanting, vellen/rooien van houtopstanden;
- aanleg van verharde wandel-, fiets- en ruiterspaden, kavelpaden en overige (half-)verhardingen > 50 m²;
- aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur;
- het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm bij wijze van woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en afgraven dan wel ten behoeve van ontginnen of draineren;
- aanleg oeverbeschoeiingen.

5.6.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid [5.6.1](#) is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- binnen het bouwvlak plaatsvinden;
- normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- de aanleg van dammen en onderbemaling betreffen.

5.6.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

- De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid [5.6.1](#) zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, zoals bedoeld in lid [5.1](#) onder c, in de directe omgeving niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen door de initiatiefnemer aangetoond dient te worden.
- Voor het dempen van (lengte)sloten geldt bovendien dat dit alleen mogelijk is als sprake is van een groot maatschappelijk belang en het veenweideverkavelingspatroon niet in onevenredige mate wordt aangetast.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Vergroten bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het agrarische bouwvlak te vergroten tot maximaal 2 ha, met inachtneming van het volgende;

- uitbreiding is alleen toegestaan indien het een volwaardig agrarisch bedrijf betreft;
- de bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding dient met een schriftelijk advies van een agrarisch deskundige aangetoond te worden;
- de uitbreiding van het agrarische bedrijf dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige functies en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- het aantal woningen mag niet toenemen;
- bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, zoals bedoeld in lid [5.1](#) onder c, in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;

- de initiatiefnemer dient aan te tonen dat aan het gestelde onder f wordt voldaan.
- voldaan wordt aan het bepaalde onder lid [5.4](#) onder a;

met dien verstande dat het agrarische bouwvlak mag worden vergroot tot maximaal 2,5 ha indien sprake is van verbredingsactiviteiten bij agrarische bedrijven, waaronder zorg, recreatie, energieopwekking tot middel van biomassavergisting en de verkoop van producten uit eigen teelt, mits de agrarische functie de hoofdfunctie blijft en de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven niet wordt belemmerd.

5.7.2 Vervolfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' zodanig te wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf – de in tabel 5.3 genoemde vervolfuncties toegestaan zijn, met dien verstande dat:

- de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
- de vervolfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige functies en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- de initiatiefnemer dient aan te tonen dat aan het gestelde onder a en b wordt voldaan;
- er na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd en bestaande gebouwen niet mogen worden uitgebreid;
- in afwijking van het bepaalde onder d geldt dat indien bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, niet geschikt zijn voor de vervolfunctie, de huidige bebouwing gesloopt mag worden, waarbij geldt dat maximaal 50% van het gesloopte bebouwingsoppervlak mag worden teruggebouwd tot een maximum van 200 m² in totaal;
- na de bestemmingswijziging dient de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf' te worden opgenomen;
- er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de bebouwing plaatsvinden;
- bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, zoals bedoeld in lid [5.1](#) onder c, in de directe omgeving dienen niet onevenredig te worden aangetast;
- de initiatiefnemer dient aan te tonen dat aan het gestelde onder h wordt voldaan;
- de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- het aantal woningen niet mag toenemen.

Tabel 5.3 Toegestane vervolfuncties

Vervolfuncties

wonen, hobbyboerachtige activiteiten
veehandelsbedrijven, africhtingsbedrijven voor paarden
hoefsmederij, veearts

ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten
overige bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (onder andere aannemersbedrijf, schildersbedrijf, meubelstoffeerderij, pottenbakkerij)
jachtwerf in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
watersportbedrijf in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
recreatiebedrijven, horeca (zoals bedoeld in lid [1.63](#) lid 1 t/m 6), verblijfsrecreatie
kinderboerderij
paardenstalling, paardrijactiviteiten
verblijfsrecreatieve appartementen
kampeerboerderij
sociale vervolgfunctie (resocialisatie, therapie, gehandicaptenzorg, kinderopvang)
museum, tentoonstellingsruimte
kunst- of antiekhandel

5.7.3 Algemene bevoegdheid tot afwijking ten behoeve van vervolgfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de typen vervolgfuncties zoals genoemd in tabel 5.3, teneinde vervolgfuncties toe te laten die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de in tabel 5.3 toelaatbare vervolgfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in lid [5.7.2](#).

5.7.4 Plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' op te nemen, teneinde het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bedrijfswoning in gebruik is als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd;
- er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- op het agrarisch bouwvlak ontstaat geen mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning;
- de bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in lid [5.2](#) blijven van toepassing op de plattelandswoning;

5.7.5 Ruimte voor Ruimteregeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming Wonen ten behoeve van de bouw van een extra woning in ruil voor de sloop van alle op het bouwvlak aanwezige bedrijfsbebouwing, met inachtneming van het volgende:

- voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen, 5000 m² kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, of een combinatie naar rato daarvan, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- het aantal compensatiewoningen mag maximaal drie bedragen;

- de te slopen gebouwen of kassen dienen opgericht te zijn voor de peildatum van 1 januari 2007;
- de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse dient duurzaam verbeterd te worden;
- de nieuwe woningen dienen voorzien te worden van een goede landschappelijke inpassing;
- de nieuwe woningen dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige functies en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

5.7.6 Nieuwe landgoederen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming Wonen en Natuur ten behoeve van de realisatie van een nieuw landgoed, met inachtneming van het volgende:

- de realisatie is uitgesloten in het Natuurwerk Nederland gerealiseerde recreatiegebieden, zoals opgenomen in de Provinciale Verordening Zuid-Holland;
- in nog niet gerealiseerde ecologische verbindingen van het Natuurnetwerk Nederland is realisatie alleen toegestaan als het huiskavel buiten de verbinding wordt gerealiseerd;
- de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd;
- het landgoed wordt minimaal 5 ha groot en is nagenoeg aaneengesloten;
- minimaal 90% van het gebied is voor het publiek toegankelijk;
- maximaal 10% van het gebied behoort tot het private deel, deze huiskavel mag voor maximaal 20% worden bebouwd, waarbij 1 landhuis met maximaal 3 wooneenheden is toegestaan;
- het gebied genoemd onder e mag niet worden bebouwd en dient ingericht te worden met groene en/of blauwe functies die aansluiten bij het bij het gebied passende natuurdoeltype;
- het landgoed dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige functies en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

5.7.7 Verhogen bouwhoogte bedrijfsbebouwing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de toegestane goot- en bouwhoogte van agrarische bedrijfsbebouwing te verhogen van respectievelijk 6 en 12 meter naar 8 en 14 meter.