



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



TE KOOP

**REGULIER VERPACHTE
PERCELEN WEILAND AAN DE
WESTDIJK TE HEKELINGEN,
TOTAAL GROOT 08.66.30 HA**

Kenmerk
840358000

Overwater
Rentmeesterskantoor BV
Kerkstraat 54
3291 AM Strijen

078-6749494
info@ovtr.nl

OVTR.NL



Overwater Rentmeesterskantoor biedt namens de eigenaar vrijblijvend te koop aan de hierna omschreven percelen grond ter grootte van 08.66.30 ha, gelegen aan de Westdijk te Hekelingen (Spijkenisse).

OMSCHRIJVING

De percelen zijn gelegen in het buitengebied van Spijkenisse. In de omgeving van Hekelingen/Simonshaven, grenzend aan de Westdijk, ontsloten middels een onverharde dam naar de Westdijk. De percelen zijn middels dammen met elkaar verbonden. De percelen zijn in reguliere pacht uitgegeven.

KADASTRALE INFORMATIE

De percelen zijn kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Spijkenisse	L	1763	03.13.00 ha
Spijkenisse	L	2972	05.53.30 ha
totaal groot			08.66.30 ha

Bijlage 1: GIS-kaarten (topografische kaart en luchtfoto)

GEBRUIK

Het huidige gebruik van de percelen is blijvend grasland.

HERINRICHTINGSRENTE/WATERSCHAPSLASTEN

De aangeboden percelen zijn niet belast met herinrichtingsrente.

De jaarlijkse waterschapslasten bedragen in 2026 € 104,49 per ha.

ZAKELIJKE RECHTEN

De percelen zijn belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Evides NV.

Voor zover uit de laatste verkrijgingsakten is gebleken, rusten er geen andere beperkte rechten, erfdienstbaarheden of enig andere lasten of beperkingen uit overeenkomst op de percelen.



KWALITEIT

De gronden zijn van een landbouwkundig matige kwaliteit en aan te merken als kalkarme drechtvaaggrond bestaande uit zware klei profielverloop 1, koopveengrond op zeggeveen, rietzeggeveen en moerige eerdgrond.¹

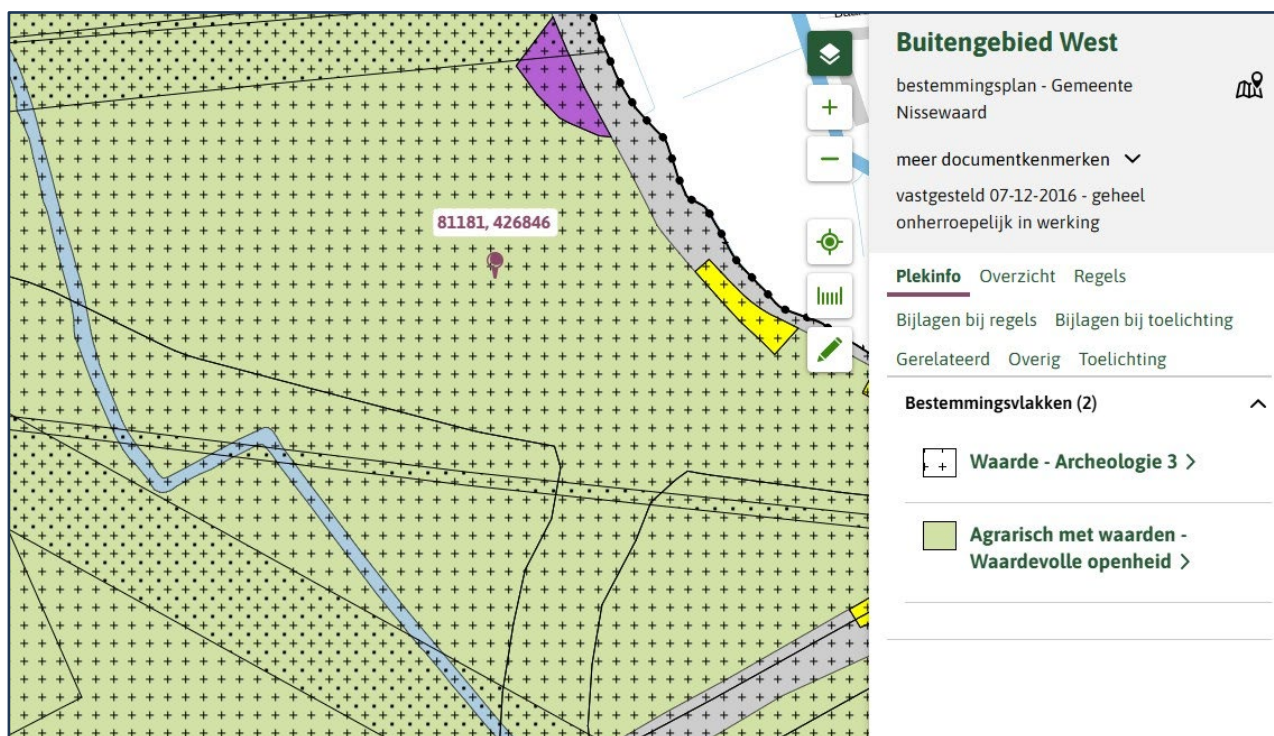
De aangeboden percelen zijn niet gedraineerd.

Bijlage 2: overzichtskaart van de bodemsoort

BESTEMMING

Voor de aangeboden percelen vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied West', vastgesteld door de raad op 7 december 2016². Dit bestemmingsplan maakt onderdeel uit van het 'Omgevingsplan Nissewaard', vastgesteld op 7 maart 2024.

In dit omgevingsplan hebben de percelen de bestemming 'Agrarische met waarden – Waardevolle openheid', 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 5' en 'Leiding – Water'.



Bijlage 3: uittreksel van de omgevingsplanvoorwaarden

¹ Bron: STIBOKA

² Bron: Omgevingsloket



TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Naar opgave van de gemeente Nissewaard zijn er vooralsnog geen nieuwe planologische ontwikkelingen te verwachten.

BODEMONDERZOEK

Verkoper heeft recent geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. Koper kan voor zijn rekening en risico een verkennend bodem- en grondwateronderzoek laten uitvoeren op de aangeboden percelen.

De milieukundige toestand van bodem- en grondwater moet voldoende zijn voor agrarische exploitatie, dit kan als ontbindende voorwaarde gelden. In de koopovereenkomst zal een clause worden opgenomen waarin is bepaald dat koper het risico van de bodemkwaliteit van verkoper overneemt.

JACHT

De jacht tot het aangebodene is verhuurd tot en met 31 maart 2027.

PRODUCTIERECHTEN

Er worden geen productierechten aangeboden.

ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs	op aanvraag

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw ing. S. (Sylvia) Batenburg, bereikbaar op telefoonnummer 06-12855745 of per e-mail sbatenburg@ovtr.nl.

Hoewel deze informatie met bijlagen met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. Alle verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bieding. Verkoper stelt nadrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat er over alle voorwaarden overeenstemming is bereikt. Het bieden van de vraagprijs houdt niet automatisch in dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van beraad en/of gunning voor, zonder opgaaf van redenen.

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 alsnog met het voorbehoud instemt. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht met betrekking tot alle onderwerpen die voor hem van belang zijn of kunnen zijn.

In de bijlage treft u situatieschetsen aan. Ook hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De situatieschetsen zijn niet op schaalgrootte.





OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 1

**GIS-KAARTEN
(TOPOGRAFISCHE KAART EN
LUCHTFOTO)**





Kenmerk: 840358000|G05|sbe

februari 2026

Schaal: 1:20.000

Te koop aangeboden percelen
gelegen aan de Westdijk in Hekelingen,
totaal groot 08.66.30 ha

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld,
kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er
aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen
worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op
schaalgrootte.

Legenda

■ Te koop aangeboden percelen



Kenmerk: 840358000|G04|sbe

februari 2026

Schaal: 1:3.500

**Te koop aangeboden percelen
gelegen aan de Westdijk in Hekelingen,
totaal groot 08.66.30 ha**

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.

Legenda



Te koop aangeboden percelen



OVERWATER

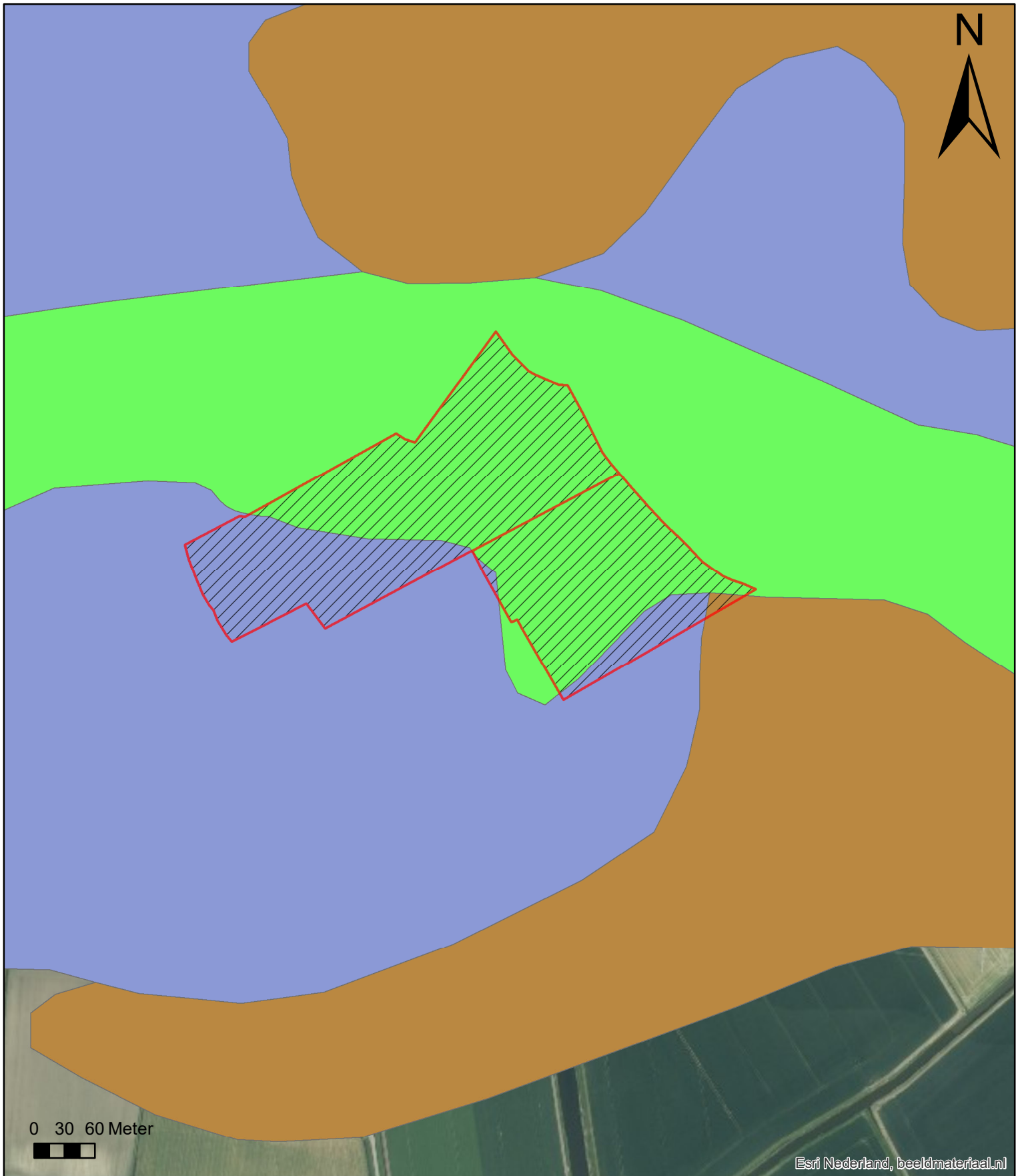
Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 2

OVERZICHTSKAART VAN DE BODEMSOORT





Kenmerk: 840358000|G06|sbe

februari 2026

Schaal: 1:5.000

Legenda

 Te koop aangeboden percelen

Bodemkaart

OMSCHRIJVING

 Kalkarme drechtvaaggronden; zware klei, profielverloop 1

 Koopveengronden op zeggeveen, rietzeggeveen of (mesotroof) broekveen

 Moerige eerdgronden met een moerige bovengrond of moerige tussenlaag op niet-gerijpte zavel of klei

Te koop aangeboden percelen
gelegen aan de Westdijk in Hekelingen,
totaal groot 08.66.30 ha

Hoewel deze informatie met veel zorg is samengesteld, kunnen er onjuistheden in voorkomen. Daarom kunnen er aan deze informatie geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend. De situatieschetsen zijn mogelijk niet op schaalgrootte.

BIJLAGE 3

**UITTREKSEL VAN DE
OMGEVINGSPLAN-
VOORWAARDEN**



Artikel 4 Agrarisch met waarden - Waardevolle openheid

• 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Waardevolle openheid' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. akker- en opengrondstuinbouw;
- b. grondgebonden veehouderij;
- c. fruitteelt, zoals nader omschreven in lid 4.4;
- d. beheer, behoud en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden in de vorm van waardevolle openheid en het patroon van dijken, wegen en kreken;

alsmede voor:

- e. ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt': sierteelt;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': glastuinbouw;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch aanverwant bedrijf': een agrarisch aanverwant bedrijf;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - verhuur machines': de verhuur van machines;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - sierteelt- en handel in sierteeltgewassen': sierteelt en in combinatie daarmee de handel (im- en export daaronder begrepen) van sierteeltgewassen en andere planten en bomen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - wijnbouw': wijnbouw, de productie en opslag van wijn, het geven van daaraan gerelateerde workshops en cursussen en maximaal 6 camperstandplaatsen ten behoeve van toeristisch kamperen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan': een ijsbaan met bijbehorende voorzieningen;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel': detailhandel;
- m. kleinschalige natuurontwikkeling;
- n. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- o. kleinschalige windturbines;

- p. verharde wandel- en fietspaden, overige verhardingen (niet zijnde kavelpaden) en ruiterspaden;
- q. mestvergisting voor het eigen bedrijf;
- r. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' aangeduide bebouwing;
- s. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' aangeduide bebouwing;
- t. nevenfuncties zoals opgenomen in tabel 4.1;

bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals :

- u. ontsluitingswegen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en –afvoer, waterberging en sierwater.

Tabel 4.1 Nevenfuncties bij recht toelaatbaar

foeragehandel; handel in zaaizaad en pootgoed, opslag agrarische producten voor derden

veehandelsbedrijven/africhtingsbedrijven voor paarden

veearts; hoefsmederij

verkoop streekeigen producten

paardrijactiviteiten (paardenstalling/-pension)

verhuur fietsen/kano's/roeiboten

kleinschalig kamperen voor ten hoogste 25 kampeermiddelen

bed & breakfast

kleinschalige horecagelegenheid

sociale nevenfunctie (resocialisatie, therapie, gehandicaptenzorg, kinderopvang)

museum/tentoonstellingsruimte/workshops

educatieve rondleidingen (natuur, agrarisch, milieu)

intensieve kwekerij

• 4.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van kassen en erf- en terreinafscheidingen, zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde' uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- c. overigens geldt het volgende:

beweeg de tabel van links naar rechts

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlakinhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen)	1*	650 m ³	5 m voor hoofgebouwen 3 m voor aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen	
vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning		50 m ²	3 m voor bijgebouwen	3 m voor overkappingen
kassen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'		2 ha	5 m	7 m
kassen op overige bouwvlakken		300 m ²	5 m	7 m
loodskassen en overige gebouwen (inclusief bedrijfswoning) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van		6.000 m ²	5 m	7 m

agrarisch - sierteelt- en handel in sierteeltgewassen'				
bedrijfsgebouwen ter	1.000 m ²	6,5 m		
plaatse van een				
intensieve kwekerij				
als nevenfunctie				
gebouwen en	geheel	6,5 m		
overkappingen ter	bouwvlak			
plaatse van de	**			
aanduiding				
'specifieke vorm van				
agrarisch - agrarisch				
aanverwant bedrijf'				
overige gebouwen en	geheel	6,5 m		
overkappingen ter	bouwvlak			
plaatse van				
bouwvlakken van				
akkerbouw-,				
opengrondse				
tuinbouw en				
fruitteeltbedrijven				
overige gebouwen en	geheel	5 m	-	
overkappingen	bouwvlak			
	**			
voedersilo's			12 m	
overige silo's, water-			6 m	
en warmtetanks en				
overige tanks				
lichtmasten			8 m	
paardenbakken	1	800 m ²	2 m	
kleinschalige			2,5 m***	
windturbines				
erf- en				
terreinafscheidingen			1 m	
- voor de voorgevel			2 m	

van gebouwen
- overige plaatsen

overige bouwwerken,
geen gebouwen zijnde

3 m

* tenzij door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangegeven, of met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde' uitsluiten' gebouwen zijn uitgesloten..

** tenzij anders is aangegeven doormiddel van de aanduiding 'maximum oppervlakte'

*** met dien verstande dat kleinschalige windturbines uitsluitend op bestaande gebouwen of kleine masten met een bouwhoogte van ten hoogste 10 m geplaatst mogen worden en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 5 m bedraagt.

- **4.3 Afwijken van de bouwregels**

- **4.3.1 Boog- en gaaskassen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van het oprichten van boog- en gaaskassen buiten het bouwvlak met inachtneming van het volgende:

- a. de boog- en gaaskassen dienen aansluitend aan het agrarische bouwvlak te worden opgericht;
- b. het oppervlak aan boog- en gaaskassen mag ten hoogste 300 m² bedragen;
- c. de boog- en gaaskassen zijn in geen geval toegestaan ter plaatse van:
 - 1. dijkellingen;
 - 2. waardevolle doorzichten;
- d. het oprichten van boog- en gaaskassen doet geen onevenredige afbreuk aan de in de bestemmingsomschrijving lid 4.1 genoemde waarden;
- e. de boog- en gaaskassen worden niet gebruikt ten behoeve van wisselteelt;
- f. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake landschap aan te tonen dat aan het gestelde onder d kan worden voldaan.

- **4.3.2 Overschrijding agrarisch bouwvlak**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van een eenmalige overschrijding van het bouwvlak van agrarische bedrijven aan één zijde met niet meer dan 10 m met inachtneming van het volgende:

- a. een doelmatige bedrijfsvoering moet overschrijding van de maatvoering noodzakelijk maken; deze noodzaak is in ieder geval aanwezig, wanneer overschrijding van het bouwvlak noodzakelijk is om aan milieuvoorschriften of regelgeving met betrekking tot dierenwelzijn te kunnen voldoen;
- b. overschrijding van bouwvlakken is uitsluitend toegestaan ter plaatse van gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Waardevolle openheid en -indien van toepassing - aangrenzende gronden met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden;
- c. de overschrijding van het bouwvlak geen onevenredige afbreuk doet aan de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

○ **4.3.3 Goothoogte bedrijfsgebouwen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van een grotere goothoogte voor agrarische bedrijfsgebouwen en overkappingen, met inachtneming van het volgende:

- a. uitbreiding is uitsluitend toegestaan ten behoeve van bedrijfsgebouwen behorende bij akker- en opengrond tuinbouwbedrijven en grondgebonden veehouderijbedrijven;
- b. de nieuwe goothoogte bedraagt ten hoogste 8 m;
- c. de verruiming van de goothoogte doet geen onevenredige afbreuk doet aan de bestaande landschappelijke en natuurlijke waarden in de directe omgeving dienen.

○ **4.3.4 Schuilgelegenheden**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van het oprichten van een schuilgelegenheid buiten het bouwvlak met inachtneming van het volgende:

- a. aangetoond dient te worden dat er binnen het eigen bouwvlak geen ruimte is voor het oprichten van een schuilgelegenheid;
- b. in eerste instantie dient gezocht te worden naar een locatie in een gebied van 150 m vanaf de woonkern of -lint; indien aangetoond

kan worden dat hiervoor geen reële mogelijkheid is, mag een schuilgelegenheid buiten dit gebied worden opgericht;

- c. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing, waarbij in ieder geval de uitstraling van het bouwwerk en de positionering op het perceel worden meegewogen (bij voorkeur aan de randen, in de hoek van het perceel, aansluitend bij de dijken, bestaande bossages, waterlopen of erfafscheidingen);
- d. de goot- en bouwhoogte van een schuilstal bedragen ten hoogste respectievelijk 2,5 m en 3 m;
- e. de oppervlakte van een schuilgelegenheid mag afhankelijk van de kavelgrootte maximaal bedragen:

Kavelgrootte	Maximale oppervlakte
0 m ² tot 2000 m ²	0 m ²
2.000 m ² tot 5.000 m ²	18 m ²
5.000 m ² tot 10.000 m ²	24 m ²
10.000 m ² tot 20.000 m ²	27 m ²
20.000 m ² en meer	30 m ²

○ **4.3.5 Mestopslag buiten bouwvlak**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 ten behoeve van het mestopslag buiten het bouwvlak met inachtneming van het volgende:

- a. aangetoond dient te worden dat er binnen het eigen bouwvlak geen reële mogelijkheid bestaat voor de beoogde mestopslag (fysiek of milieutechnisch)
- b. de mestopslag is milieuhygiënisch inpasbaar;
- c. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing.

○ **4.3.6 Zonnepanelen buiten bouwvlak**

- a.
- b.
- c.
- d.

Artikel 4.3.6 is komen te vervallen als gevolg van de Reactieve Aanwijzing van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland d.d. 10-01-2017, met identificatiecode NL.IMRO.9928.DOSx2016x0012394-VA01.

- **4.4 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de teelt van ruwvoeder is zonder meer toelaatbaar;
- b. fruitteelt is uitsluitend toegestaan voor zover dit het bestaand gebruik betreft;
- c. met uitzondering van gronden ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt', waar sierteelt als permanente functie is toegestaan, is sierteelt op overige gronden uitsluitend toegestaan als wisselteelt, dat wil zeggen voor de duur van ten hoogste één teeltseizoen op dezelfde gronden;
- d. mestzakken/mestbassins zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van bestaande mestzakken/mestbassins die buiten het bouwvlak zijn gelegen, of op basis van lid 4.3.5 zijn toegestaan;
- e. industriële mestvergistingsinstallaties zijn niet toegestaan;
- f. paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken;
- g. de oppervlakte van een paardenbak mag maximaal 800 m² bedragen;
- h. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en lichtreclame is ten behoeve van nevenfuncties niet toegestaan;
- i. parkeren ten behoeve van de nevenfunctie dient op eigen terrein en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- j. de nevenfunctie dient binnen het bouwvlak gerealiseerd en/of uitgeoefend te worden, tenzij er binnen het bouwvlak onvoldoende ruimte beschikbaar is, gelet op de omvang en situering van de bebouwing en de transportbewegingen binnen het bouwvlak. In dat geval mag het kleinschalig kamperen aansluitend aan het bouwvlak worden gesitueerd, mits wordt voorzien in een afschermende opgaande beplanting met een breedte van ten minste 5 m;
- k. buitenopslag is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat:
 - 1. buitenopslag voor en binnen 3 m achter de (voorgevel)rooilijn niet is toegestaan;

2. de hoogte van buitenopslag ten hoogste 4 m bedraagt;
 - l. in combinatie met het wonen in een bedrijfswoning is de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan in gedeelten van woningen met inbegrip van vrijstaande bijgebouwen, voor zover:
 1. het vloeroppervlak ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten niet groter is dan 25% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 60 m²;
 2. activiteiten moeten ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming;
 3. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
 4. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op het woonklimaat in de directe omgeving en de normale afwikkeling van het verkeer en mag niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 5. de activiteit dient uitgeoefend te worden door de bewoner van de woning.

- **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

- **4.5.1 Nevenfuncties**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het toestaan van nevenfuncties bij wijze van neventak bij volwaardige agrarische bedrijven, zoals opgenomen in tabel 4.2, met inachtneming van het volgende:

- a. bestaande landschappelijke waarden in de directe omgeving, zoals genoemd in lid 4.1 mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. de nevenfuncties dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden;
- c. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- d. ten behoeve van de nevenfunctie mag ten hoogste 400 m² aan nieuwe bebouwing, binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
- e. de functies zijn niet toegestaan in kassen en loodskassen;
- f. uitoefening van de nevenfunctie dient door de betreffende agrariër te worden uitgevoerd;

- g. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 500 m² en mag er niet meer dan 4.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- h. de oppervlakte van paardenbakken ter plaatse van de nevenfunctie paardenhouderij bedraagt ten hoogste 1.200 m²;
- i. ten aanzien van de nevenfuncties:
 - 1. agrarische loonbedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten,
 - 2. opslag/stalling van niet agrarische producten in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in de bestaande bebouwing (niet zijnde kassen en loodskassen)
 - 3. overige bedrijven in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

geldt tevens dat:

- bedrijven zijn toegelaten in één categorie hoger dan de in tabel 4.2 genoemde categorie, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de in tabel 4.2 genoemde categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- bedrijven zijn toegelaten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals in tabel 4.2 genoemd;

met dien verstande dat risicovolle inrichtingen en geluidshinderlijke inrichtingen niet zijn toegestaan.

Tabel 4.2 nevenfuncties via afwijking

agrarische loonbedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten ¹⁾

opslag/stalling van niet agrarische producten in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in de bestaande bebouwing (niet zijnde kassen en loodskassen)

overige bedrijven in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

kinderboerderij

kampeerboerderij

dierenpension/hondenfokkerij en -training

paardenhouderij

- **4.5.2 Overige nevenfuncties**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in de tabel 4.1 en 4.2 teneinde nevenfuncties toe te staan die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolgte de tabellen 4.1 en 4.2 toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in lid 4.5.1.

- **4.5.3 Kampeermiddelenopslag**

a.

b.

c.

d.

e.

f.

g.

h.

Artikel 4.5.3 is komen te vervallen als gevolg van de Reactieve Aanwijzing van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland d.d. 10-01-2017, met identificatiecode NL.IMRO.9928.DOSx2016x0012394-VA01.

- **4.5.4 Fruitteelt**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 en lid 4.4 onder b ten behoeve van het toestaan van fruitteelt indien:

a. de openheid van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;

- b. de fruitteeltlocatie landschappelijk kan worden ingepast;
- c. er sprake is van een verfraaiing van ontsierende landschapsdelen;

en met inachtneming van het volgende:

- d. de aanvrager dient aan de hand van een schriftelijk advies van een deskundige inzake landschap aan te tonen dat aan het gestelde onder a t/m c wordt voldaan;
- e. bebouwing ten behoeve van de fruitteelt dient gerealiseerd te worden op een bestaand bouwvlak met de bestemming Agrarisch met waarden - Waardevolle openheid of Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden waarbij de bouwregels gelden zoals opgenomen in respectievelijk lid 3.2 en 4.2.

○ **4.5.5 Plattelandswoning**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning, met inachtneming van het volgende:

- a. de bedrijfswoning wordt in gebruik genomen als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort heeft de bedrijfsactiviteiten niet beëindigd;
- b. er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- c. op het agrarisch bouwvlak komt de mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning te vervallen;
- d. het aantal woningen mag niet toenemen;
- e. de bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in lid 4.2 blijven van toepassing ;
- f. er mag geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden).

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

○ **4.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

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

- a. aanbrengen opgaande beplantingen met uitzondering van erfbeplanting.

- **4.6.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod**

Het verbod van lid 4.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
- d. binnen het bouwvlak plaatsvinden;
- e. grondophogingen of afgravingen met een hoogte of diepte van 0,15 m of minder betreffen.

- **4.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschapswaarden zoals bedoeld in lid 4.1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

- **4.7 Wijzigingsbevoegdheid**

- **4.7.1 Vergroten bouwvlakken**

Burgemeester en wethouders kunnen het bouwvlak ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak van volwaardig agrarische bedrijven met de bestemming Agrarisch met waarden - Waardevolleopenheid wijzigen met inachtneming van het volgende:

- a. van de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend mag gebruik worden gemaakt, indien de vergroting van het bouwvlak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of ontwikkeling noodzakelijk is;
- b. de bestaande bij het agrarisch bedrijf behorende bebouwing blijft binnen de gewijzigde bouwgrenzen gelegen;
- c. het bouwvlak mag worden vergroot tot maximaal 2 ha;
- d. de vergroting van het bouwvlak doet geen onevenredige afbreuk aan de in de bestemmingsomschrijving, lid 4.1 genoemde waarden;
- e. de vergroting dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;

- f. burgemeester en wethouders kunnen de aanvrager om een schriftelijk advies van een deskundige inzake natuur en landschap vragen waarin wordt aangetoond dat aan het gestelde onder d wordt voldaan.

- o **4.7.2 Vervolgfuncties**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch met waarden - Waardevolle openheid wijzigen ten behoeve van een van de vervolgfuncties zoals opgenomen in tabel 4.3, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien het agrarisch gebruik is beëindigd;
- b. de bestaande landschappelijke waarden in de directe omgeving zoals bedoeld in lid 4.1 dienen niet onevenredig te worden aangetast;
- c. vervolgfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- d. de aard en omvang van de nieuwe functie, dient in relatie te staan tot de omvang en de situering van de aanwezige bebouwing;
- e. de vervolgfuncties zijn alleen toegestaan binnen de bestaande gebouwen, niet zijnde kassen en loodskassen;
- f. na de bestemmingswijziging wordt de omvang van het bouwvlak zoveel mogelijk beperkt het in gebruik genomen en als zodanig ingerichte erf en wordt een aanduiding opgenomen die aangeeft dat het een voormalig agrarisch bedrijf betreft;
- g. ter plaatse van bouwvlakken mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd. Evenmin mogen de gebouwen na bestemmingswijziging qua oppervlakte en hoogte worden uitgebreid;
- h. het aantal woningen mag niet toenemen;
- i. ten aanzien van de vervolgfuncties:
 - 1. agrarische loonbedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - 2. opslag/stalling van goederen in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in de bestaande bebouwing (niet zijnde kassen en loodskassen);

3. overige bedrijven in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

geldt tevens dat:

- bedrijven in één categorie hoger dan in tabel 4.3 genoemd zijn toegestaan, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de in lid 1 genoemde categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd zijn toegestaan, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals in lid 1 genoemd;

met dien verstande dat risicovolle inrichtingen en geluidshinderlijke inrichtingen niet zijn toegestaan.

- j. de oppervlakte van een paardenbak bij een paardenhouderij mag ten hoogste 1200 m² bedragen;
- k. de vervolgfunctie dierenpension/hondenfokkerij en -africhting is niet toegestaan in stiltegebieden;
- l. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en lichtreclame niet is toegestaan;
- m. er op eigen terrein en binnen het bouwvlak voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid;

Tabel 4.3 Vervolgfuncties

wonen/hobbyboeren

agrarische loonbedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

veehandelsbedrijven/africhtingbedrijven voor paarden

foeragehandel; handel in zaaizaad en pootgoed; opslag agrarische producten

veearts; hoefsmederij

ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten

opslag/stalling van goederen in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in de bestaande bebouwing (niet zijnde kassen en loodskassen)

overige bedrijven in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten

kinderboerderij

paardenstalling/paardrijactiviteiten

paardenhouderij

bed & breakfast

kampeerboerderij

kleinschalige horecagelegenheid als ondergeschikte, niet zelfstandige, functie bij een andere vervolgfunctie

sociale nevenfunctie (resocialisatie, therapie, gehandicaptenzorg, kinderopvang)

museum/tentoonstellingsruimte

dierenpension/hondenfokkerij en -africhting

○ **4.7.3 Overige vervolgfuncties**

Burgemeester en wethouders de bestemming kunnen de bestemming Agrarisch met waarden -Waardevolle openheid wijzigen ten behoeve van een vervolgfunctie anders dan de vervolgfuncties zoals genoemd in tabel 4.3 teneinde vervolgfuncties toe te staan die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolgde de tabellen 4.3 toelaatbare vervolgfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in lid 4.7.2.

○ **4.7.4 Realisatie nieuwe natuur**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Agrarisch met waarden - Waardevolle openheid wijzigen ten behoeve van de realisatie van ecologische verbindingzones met inachtneming van het volgende:

- a. een besluit tot planwijziging niet eerder wordt genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie dan wel via particulier natuurbeheerschap worden gerealiseerd;

- b. verwerving dient op vrijwillige basis te geschieden;
- c. de bestemmingswijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- d. er dient sprake te zijn van ruimtelijk afgeronde eenheden.

Artikel 35 Waarde - Archeologie 3

• 35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

• 35.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 35.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd 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; aan de vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
 - de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 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 bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

- **35.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- **35.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 3 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 (van welke aard dan ook) die dieper reiken dan 30 cm;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen en afgraven;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

- **35.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod**

Het verbod van lid 35.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 35.2 in acht is genomen;
- b. het normale onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. ter plaatse van bestaande weg- en leidingcunetten worden uitgevoerd.

- **35.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 35.3.1 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 overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, of de aanvrager naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate heeft aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
- 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; aan de vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologisch monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Artikel 37 Waarde - Archeologie 5

• 37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden.

• 37.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 37.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd 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; aan de vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
 - de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 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 bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 200 m²;
3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

- **37.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- **37.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie 5 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 (van welke aard dan ook) die dieper reiken dan 40 cm;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen en afgraven;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven van bestaande waterlopen.

- **37.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod**

Het verbod van lid 37.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 37.2 in acht is genomen;
- b. het normale onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 200 m²;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- f. ter plaatse van bestaande weg- en leidingcunetten worden uitgevoerd.

- **37.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 37.3.1 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 overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, of de aanvrager naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate heeft aangetoond dat de archeologische verwachtingswaarde voor de betrokken locatie niet meer reëel is;
- 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; aan de vergunning kunnen de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologisch monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Artikel 32 Leiding - Water

• 32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor:

- a. een waterleiding;

met dien verstande dat:

- b. de maximale diameter niet overschreden mag worden.

• 32.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 32.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2,5m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

• 32.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 32.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

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

○ 32.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Water zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;

- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

- **32.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod**

Het verbod van lid 32.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 32.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen, wat onder andere kan blijken uit de tussen de leidingbeheerder en de grondeigenaar gesloten en geldende overeenkomst;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

- **32.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 32.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

- **32.4.4 Advies**

Alvorens omtrent het verlenen van een aanlegvergunning te beslissen, het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de leiding omtrent de vraag of door de uitvoering van de voorgenomen werken en werkzaamheden de belangen van de leiding(en) niet onevenredig worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.