



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



TE KOOP

**REGULIER VERPACHTE
PERCELEN TE
MIJNSHEERENLAND,
TOTAAL GROOT 19.94.70 HA**

Kenmerk
831328000-49

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 regulier verpachte percelen landbouwgrond aan de Doesburgerweg/Maasweg en Polderweg te Mijnsheerenland, ter grootte van totaal 19.94.70 ha.

OMSCHRIJVING

Het agrarische gebied rondom Mijnsheerenland kenmerkt zich door een open en weids polderlandschap met vruchtbare gronden en een rijke landbouwtraditie. De goede verkaveling, gunstige bereikbaarheid en de aanwezigheid van moderne agrarische bedrijven maken dit gebied bij uitstek geschikt voor duurzame en toekomstgerichte landbouw. De rustige, landelijke ligging in combinatie met de nabijheid van stedelijke voorzieningen zorgt voor een aantrekkelijke en functionele omgeving voor zowel ondernemers als bewoners.

PERCEEL E 1031

oppervlakte	13.94.30 ha
kadastraal bekend	gemeente Mijnsheerenland, sectie E, nummer 1031
ligging	ten westen van de dorpskern van Mijnsheerenland
gebruik	agrarisch
ontsluiting	goed, via een dam naar de Doesburgerweg en een dam naar de Maasweg
grondsoort	kalkrijke poldervaaggronden; lichte klei, profielverloop 5
kwaliteit	goed
kavelvorm	goed
ontwatering	middels drainage
herinrichtingsrente	niet van toepassing
voorzieningen	geen
ziekten en/of plagen	onbekend
bijzonderheden	niet van toepassing

PERCEEL F 627

oppervlakte	06.00.40 ha
kadastraal bekend	gemeente Mijnsheerenland, sectie F, nummer 627
ligging	ten noorden van de Binnenmaas
gebruik	agrarisch
ontsluiting	goed, via een dam naar de Blaaksedijk
grondsoort	kalkrijke poldervaaggronden; lichte klei en zware zavel, profielverloop 5 en liedeerdgronden; klei, profielverloop 1
kwaliteit	goed



kavelvorm	goed
ontwatering	middels drainage
herinrichtingsrente	niet van toepassing
voorzieningen	geen
ziekten en/of plagen	onbekend
bijzonderheden	De noordkant van het perceel is gedeeltelijk ingericht als paardenwei (circa 2.600 m²).

KADASTRALE INFORMATIE

De percelen zijn kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Mijnsheerenland	E	1031	13.94.30 ha
Mijnsheerenland	F	627	06.00.40 ha
totaal groot			19.94.70 ha

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

GEBRUIK

Het huidige gebruik van de percelen is akkerbouwland.

Het bouwplan van de afgelopen vijf jaren is¹:

	2025	2024	2023	2022	2021
Perceel E 1031 (ged.)	Aardappelen	Spruitkool	Uien	Tarwe	Tarwe
Perceel E 1031 (ged.)	Aardappelen	Japanse haver	Tarwe	Bieten	Tarwe
Perceel F 627	Klaver/grasland	Maïs/klaver/grasland	Aardappelen	Tarwe	Uien

GEBRUIKER

De te koop aangeboden percelen zijn regulier verpacht.

De pacht prijs voor het pachtjaar 2027 bedraagt: € 927,13 per ha.

HERINRICHTINGSRENTE/WATERSCHAPSLASTEN

De aangeboden percelen zijn niet belast met herinrichtingsrente.

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

¹ Bron: Boer & Bunder



ZAKELIJKE RECHTEN

Perceel Mijnsheerenland F 627 is belast met de navolgende zakelijke rechten:

- een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van NV Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij en TenneT TSO BV.
- een opstalrecht Nutsvoorzieningen op het perceel 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 landbouwkundige goede kwaliteit en aan te merken als kalkrijke poldervaaggronden; lichte klei, profielverloop 5 (E 1031) en kalkrijke poldervaaggronden; lichte klei en zware zavel, profielverloop 5 en liedeergronden; klei, profielverloop 1 (F 627).²

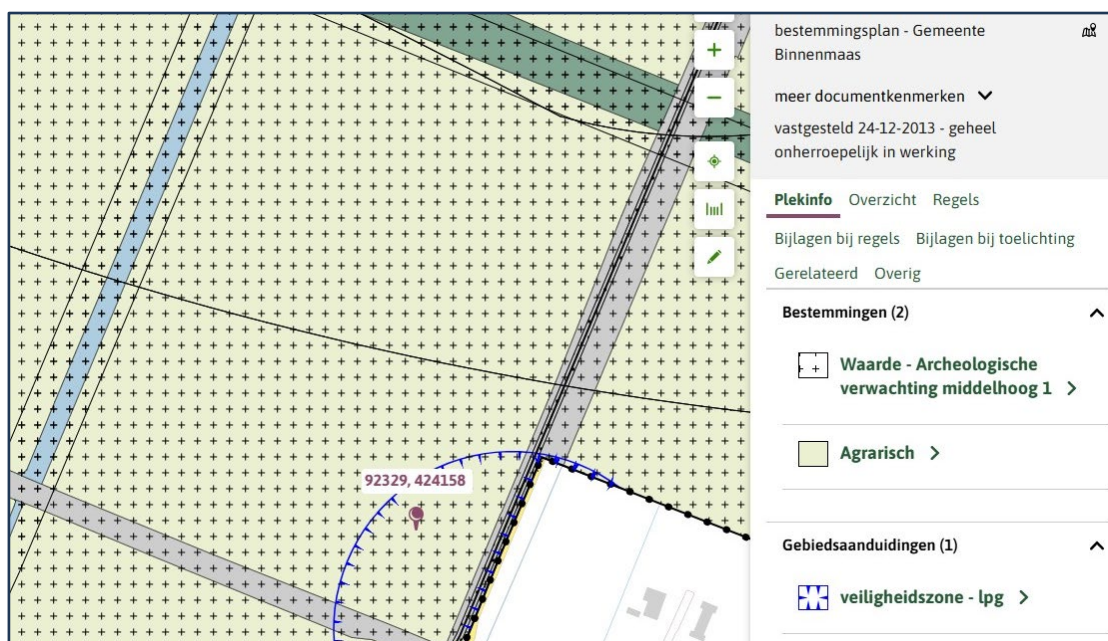
De aangeboden percelen zijn ontwaterd door middel van drainage en daardoor geschikt voor gebruik als akkerbouwland.

Bijlage 2: overzichtskaart van de bodemsoort

BESTEMMING

Voor de aangeboden percelen vigeert het omgevingsplan gemeente Hoeksche Waard, in werking sinds 20 juni 2024. De regels van het voorliggende bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas, vastgesteld door de raad op 24 december 2013 zijn nog steeds van toepassing.³

In dit omgevingsplan heeft perceel Mijnsheerenland F 627 de bestemming 'Agrarisch' en 'Waarde – Archeologische verwachting middelhoog 1' en de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg'.



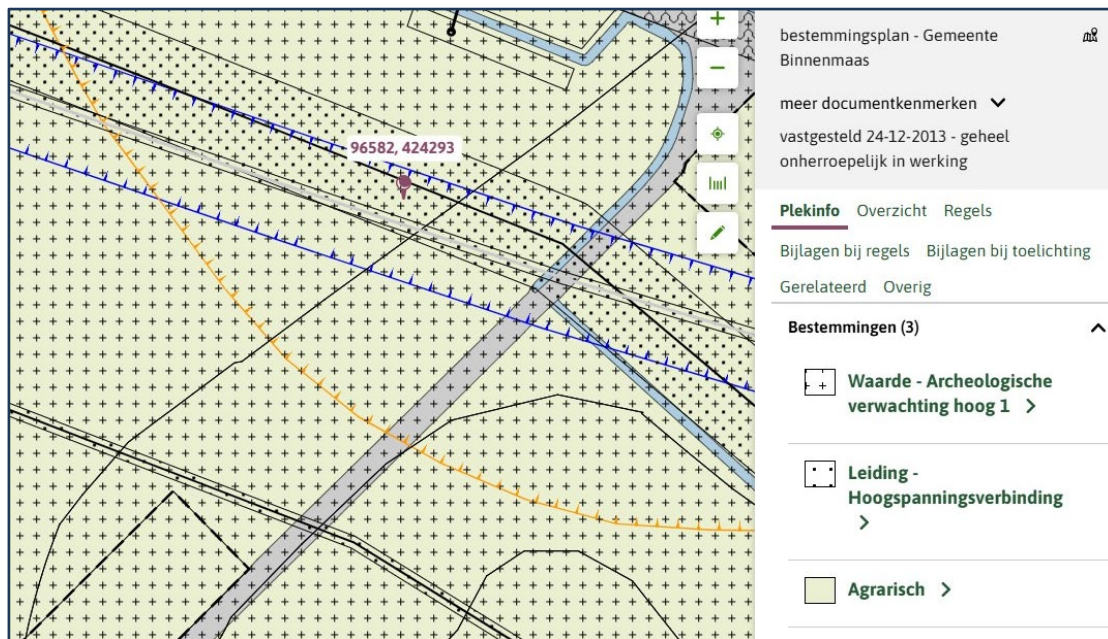
² Bron: STIBOKA

³ Bron: Omgevingsloket



In dit omgevingsplan heeft perceel Mijnsheerenland E 1031 de bestemming 'Agrarisch' en 'Waarde – Archeologische verwachting middelhoog 1', 'Waarde – Archeologische verwachting hoog 1', 'Leiding – Water', 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' en 'Leiding – Olie' en de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leidingstrook' en 'Geluidzone – industrie' en bouwvlak.

Het bouwvlak heeft een geschatte oppervlakte van 3.000 m² en kan alleen benut worden in combinatie met de eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Mijnsheerenland, sectie F, nummer 700, Blaaksedijk 270a te 3271 LR Mijnsheerenland.



Bijlage 3: uittreksel van de omgevingsplanvoorwaarden

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Naar opgave van de gemeente Hoeksche Waard 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 op perceel Mijnsheerenland E 1031 is verhuurd tot en met 31 maart 2029.

De jacht op perceel Mijnsheerenland F 627 is verhuurd tot en met 31 maart 2027.



PRODUCTIERECHTEN

Op de aangeboden percelen rusten geen productierechten.

ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs Mijnsheerenland E 1031	€ 8,25 per m ² kosten koper
Vraagprijs Mijnsheerenland F 627	€ 8,00 per m ² kosten koper

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Sylvia Batenburg, mobiel: 06-12855745
of 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: 83128000|G01|sbe

juni 2026

Schaal: 1:3.000

Te verkopen perceel landbouwgrond
aan de Doesburgerweg/Maasweg te
Mijnsheerenland, groot 13.94.30 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 verkopen perceel



Esri Nederland; Kadaster; Gemeentekaart (t/m 1:768.000); TOP250 (t/m 1:192.000); TOP50 (t/m 1:48.000); TOP25 (t/m 1:6.000); Esri Nederland, beeldmateriaal.nl



Kenmerk: 83128000|G02|sbe

juni 2026

Schaal: 1:20.000

Legenda

Te verkopen perceel

Te verkopen perceel landbouwgrond aan de Doesburgerweg/Maasweg te Mijnsheerenland, groot 13.94.30 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.



Kenmerk: 83128000|G04|sbe

juni 2026

Schaal: 1:3.000

Legenda

 Te verkopen perceel

Te verkopen perceel landbouwgrond
aan de Polderweg te Mijsheerenland,
groot 06.00.40 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.



Esri Nederland; Kadaster; Gemeentekaart (t/m 1:768.000), TOP250 (t/m 1:192.000), TOP50 (t/m 1:48.000), TOP25 (t/m 1:6.000)



Kenmerk: 83128000|G05|sbe

juni 2026

Schaal: 1:20.000

Legenda

 Te verkopen perceel

Te verkopen perceel landbouwgrond
aan de Polderweg te Mijsheerenland,
groot 06.00.40 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.



OVERWATER

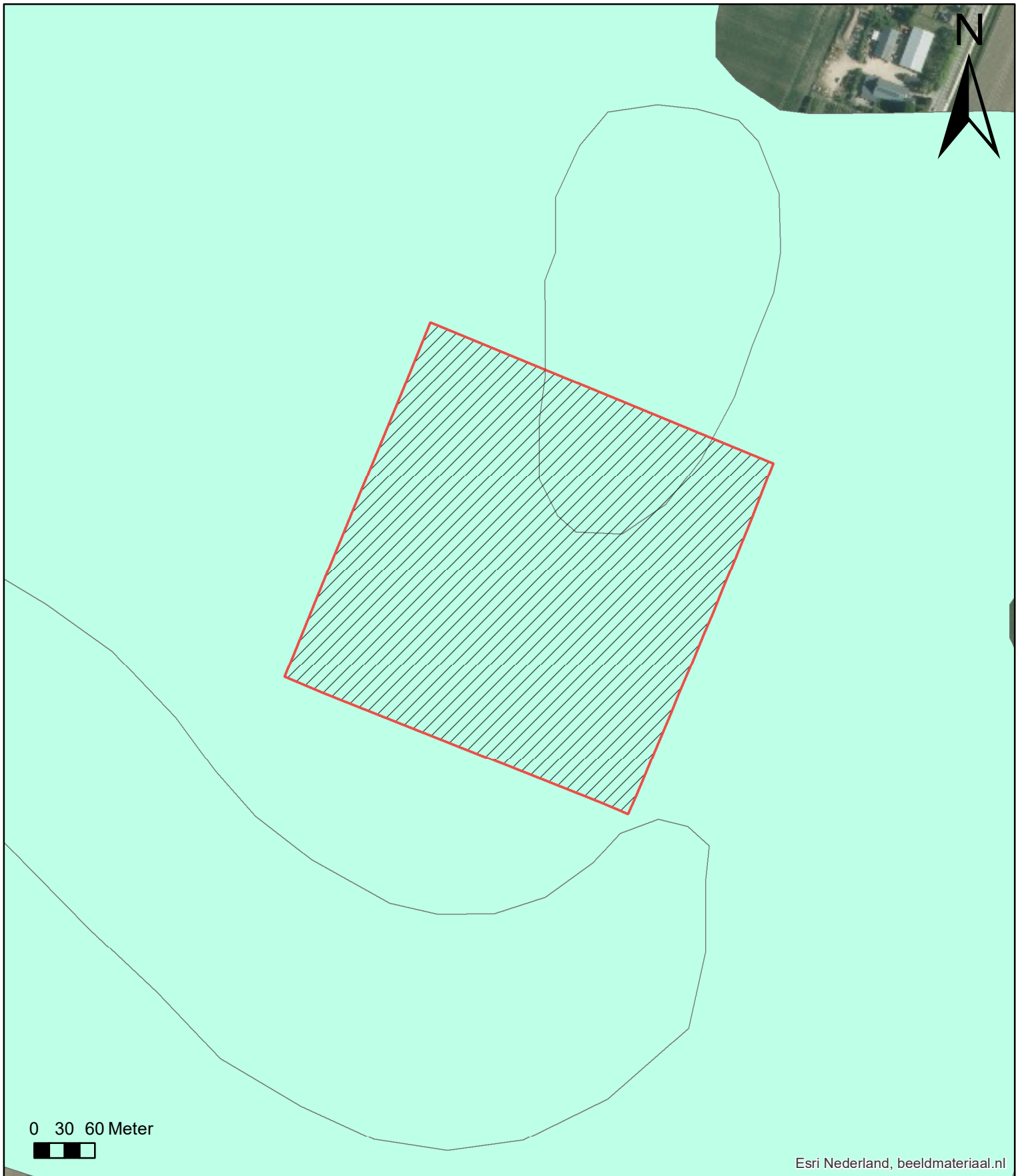
Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 2

OVERZICHTSKAART VAN DE BODEMSOORT





Esri Nederland, beeldmateriaal.nl



Kenmerk: 83128000|G03|sbe

juni 2026

Schaal: 1:5.000

Legenda

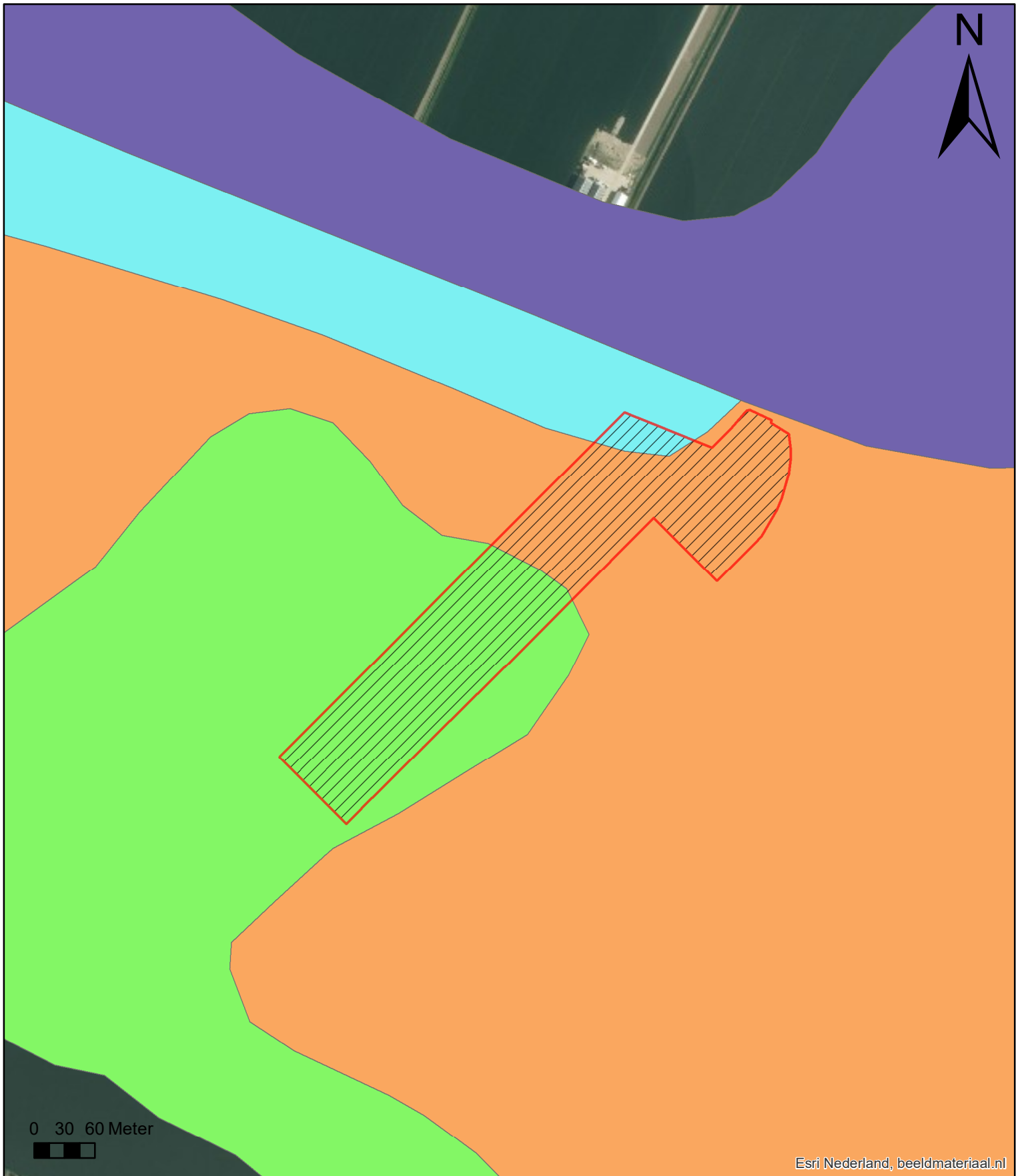
 Te verkopen perceel

OMSCHRIJVING

 Kalkrijke poldervaaggronden; lichte klei, profielverloop 5

Te verkopen perceel landbouwgrond
aan de Doesburgerweg/Maasweg te
Mijnsheerenland, groot 13.94.30 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 verkopen perceel

OMSCHRIJVING

-  Kalkrijke poldervaaggronden; lichte klei, profielverloop 5
-  Kalkrijke poldervaaggronden; zware klei, profielverloop 5
-  Kalkrijke poldervaaggronden; zware zavel, profielverloop 5
-  Liedeerdgronden; klei, profielverloop 1



Kenmerk: 83128000|G06|sbe

juni 2026

Schaal: 1:5.000

Te verkopen perceel landbouwgrond
aan de Polderweg te Mijnsheerenland,
groot 06.00.40 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 3 Agrarisch

• 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. de uitoefening van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een glastuinbouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- c. de uitoefening van een paardenfokkerij en het africhten, rechtrichten, trainen van paarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenfokkerij';
- d. de uitoefening van een paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- e. een niet agrarisch bedrijfsgebouw, uitsluitend ten behoeve van opslag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet agrarisch bedrijfsgebouw';
- f. aan een agrarisch bedrijf ondersteunende glastuinbouw, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ondersteunende glastuinbouw';
- g. een agrarisch loonbedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf';
- h. mestopslag, uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - mestopslag';
- i. twee trekkershutten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - trekkershutten';
- j. een clubgebouw van de Harley-Davidson Club Hoeksche Waard, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven';
- k. het gebruiken van een clubgebouw door een motorsportvereniging ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven' tot een oppervlak van maximaal 317 m²;
- l. de bescherming van karakteristieke bebouwing, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek';
- m. een verkeerstunnel, ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';

- n. een zend- en ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
- o. één bedrijfswoning met bijgebouwen per bouwvlak, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee bedrijfswoningen toegestaan' maximaal twee bedrijfswoningen zijn toegestaan;
 - 3. mantelzorg in de bedrijfswoning is toegestaan;
 - 4. aan huis verbonden beroepen in de bedrijfswoning en de bestaande bijgebouwen zijn toegestaan met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per bedrijfswoning;
 - 5. aan huis verbonden bedrijven in de bedrijfswoning en de bestaande bijgebouwen zijn toegestaan met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per bedrijfswoning;
 - 6. bed & breakfast in de bedrijfswoning is toegestaan;
- p. de bestaande legale paardenbakken;
- q. de bestaande legale kleinschalige kampeerterreinen;
- r. de uitoefening van aan het agrarisch bedrijf ondergeschikte nevenactiviteiten, uitsluitend binnen de bedrijfsgebouwen, in de vorm van:
 - 1. verwerking van en (detail)handel in streekeigen (semi)agrarische (eind)producten;
 - 2. sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en educatieve (buitengebied)functies, waaronder begrepen expositieruimten;
 - 3. verblijfsrecreatie in de vorm van bed en breakfast, kampeerboerderijen en daarmee gelijk te stellen activiteiten;
 - 4. lichte horeca zoals een boerderijterras, een theetuin en ijsverkoop;
 - 5. stalling en opslag;
 - 6. kunstnijverheidsbedrijven;
 - 7. agrarisch verwante bedrijven zoals veehandelsbedrijven, bijenhouderijen en dierenpensions;

een en ander met dien verstande dat de gezamenlijke ten behoeve van nevenactiviteiten in gebruik zijnde vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 25% van de totale vloeroppervlakte van de gebouwen met een maximum van 100 m² voor wat betreft de onder 1 genoemde nevenactiviteiten en 500 m² voor wat betreft de onder 2 tot en met 7 genoemde nevenactiviteiten;

- s. de bescherming van de openheid van het landschap;
- t. extensieve dagrecreatie;
- u. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- v. hobbymatig houden van dieren;

met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

- **3.2 Bouwregels**

- **3.2.1 Binnen het bouwvlak**

Binnen het bouwvlak zijn uitsluitend de volgende bouwwerken toegestaan:

- a. bedrijfsgebouwen met een bouwhoogte van maximaal 10 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' maximaal de ter plaatse aangeduide bouwhoogte is toegestaan;
- b. kassen, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw':
 - a. maximaal de bestaande gezamenlijke oppervlakte zoals aangegeven in bijlage 1 is toegestaan vermeerderd met 10% van die oppervlakte, met dien verstande, dat een vermeerdering van 10% niet van toepassing is indien de bestaande gezamenlijke oppervlakte 20.000 m² of meer bedraagt;
 - b. de goothoogte maximaal 6 m bedraagt;
 - c. bouwhoogte maximaal 7,5 m bedraagt;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ondersteunende glastuinbouw':
 - a. maximaal de bestaande gezamenlijke oppervlakte zoals aangegeven in bijlage 1 is toegestaan;
 - b. de goothoogte maximaal 6 m en de bouwhoogte maximaal 7,5 m bedraagt;
 - 3. bij overige agrarische bedrijven:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 1.000

m² bedraagt;

b. de goothoogte maximaal 6 m bedraagt;

c. de bouwhoogte maximaal 7,5 m bedraagt;

c. bedrijfswoningen met bijgebouwen, met dien verstande dat:

1. herbouw van een bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak;
2. de inhoud van een bedrijfswoning met bijgebouwen gezamenlijk maximaal 775 m³ bedraagt dan wel de bestaande grotere inhoud;
3. de goothoogte van bedrijfswoningen maximaal 6 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
4. de bouwhoogte van bedrijfswoningen maximaal 9 m bedraagt dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;
5. de goothoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen maximaal 3 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
6. de bouwhoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen maximaal 6 m bedraagt dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;

d. warmteopslag tanks, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'glastuinbouw' en 'specifieke vorm van agrarisch - ondersteunende glastuinbouw' met een bouwhoogte van maximaal 10 m;

e. twee trekkershutten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - trekkershutten' met een oppervlakte per trekkershut van maximaal 15 m²;

f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van mest- en voedersilo's maximaal 12 m mag bedragen.

○ 3.2.2 Buiten het bouwvlak

Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend de volgende bouwwerken toegestaan:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 m, met dien verstande dat regenkapten, boog- en tunnelkassen niet zijn toegestaan;

b. bouwwerken ten behoeve van mestopslag met een bouwhoogte van maximaal 5 m, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - mestopslag';

- c. een agrarisch bedrijfsgebouw met een goothoogte van maximaal de bestaande goothoogte, een bouwhoogte van maximaal de bestaande bouwhoogte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijfsgebouw';
- d. een niet agrarisch bedrijfsgebouw met een goothoogte van maximaal de bestaande goothoogte, een bouwhoogte van maximaal de bestaande bouwhoogte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet agrarisch bedrijfsgebouw';
- e. een zendmast met een maximale hoogte van 93,5 m ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie'.

- **3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van bijgebouwen in verband met de bescherming van karakteristieke bebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek'.

- **3.4 Afwijken van de bouwregels**

- **3.4.1 Overschrijding bouwgrenzen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2 voor het overschrijden van bouwgrenzen met gebouwen, voor zover het geen kassen betreft, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. overschrijding kan plaatsvinden tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m² en tot maximaal 5 m uit het bouwvlak;
- b. de overschrijding dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige uitoefening van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf;
- c. het denkbeeldig agrarisch bouwperceel moet een compacte vorm behouden, waarbij de nieuwe vorm van het bouwperceel de oude vorm in grote lijnen volgt;
- d. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- e. de overschrijding dient, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van in de nabijheid aanwezige functies en landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurwaarden een zodanig beperkte milieuhinder te veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies en waarden niet in onevenredige mate zullen worden geschaad.

- **3.4.2 Nieuwbouw sanitaire voorzieningen bij kleinschalig kamperen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 voor de nieuwbouw van bouwwerken in de vorm van sanitaire voorzieningen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerken dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 5 meter;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- d. het aanbrengen van sanitaire voorzieningen binnen de bestaande gebouwen dient redelijkerwijs niet mogelijk te zijn;
- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing.

- **3.4.3 Hogere bouwhoogte bedrijfsgebouwen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a voor een hogere bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteit;
- c. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing.

- **3.4.4 Hogere goot- en bouwhoogte kassen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b voor een hogere goot- en bouwhoogte van kassen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de maximale goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 7 m respectievelijk 9 meter;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteit;
- c. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing.

- **3.4.5 Vergroten oppervlakte kassen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1, sub b, onder 1 voor een grotere gezamenlijke oppervlakte aan kassen, uitsluitend ten behoeve van een bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' en met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de extra oppervlakte aan kassen mag worden gerealiseerd binnen het bouwvlak en aansluitend aan het betreffende bouwvlak;
- b. de gezamenlijk oppervlakte aan kassen per bestaand bedrijf mag niet meer bedragen dan 20.000 m²;

- c. de vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige uitoefening van het ter plaatse gevestigde volwaardige glastuinbouwbedrijf;
- d. de uitbreiding dient, gelet op de waterhuishouding, niet ten koste te gaan van het waterbergend vermogen en mag de afvoer van het polderwater niet negatief beïnvloeden;
- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- f. de vergroting dient, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van in de nabijheid aanwezige functies en landschapswaarden, waaronder begrepen de kernkwaliteiten van het landschap, een zodanig beperkte milieuhinder te veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies en landschapswaarden niet in onevenredige mate zullen worden geschaad.

○ **3.4.6 Herbouw bedrijfswoning**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 sub c onder 1 voor de herbouw van een bedrijfswoning op een andere dan de bestaande locatie, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe locatie moet in stedenbouwkundig, ruimtelijk, milieuhygiënisch en/of verkeerstechnisch opzicht een verbetering ten opzichte van de oude locatie vormen;
- b. er moet zekerheid bestaan omtrent het afbreken van de bestaande bedrijfswoning;
- c. de herbouw dient qua verschijningsvorm aan te sluiten op de bouwvorm van de streekeigen bebouwing en op het landelijk karakter van het gebied;
- d. deze afwijkingsbevoegdheid kan niet worden toegepast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek';
- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

○ **3.4.7 Hogere bouwhoogte warmteopslagtank**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder d voor een hogere bouwhoogte van warmteopslagtanks, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m;

- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteit;
- c. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing.

- **3.4.8 Regenkappen en boog- en tunnelkassen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 en/of artikel 3.2.2 voor het bouwen van regenkappen en boog- en tunnelkassen op dan wel buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. regenkappen zijn uitsluitend toegestaan aansluitend aan een bouwvlak en met een oppervlakte van maximaal 5.000 m² per bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van regenkappen mag niet meer bedragen dan 4 m;
- c. boog- en tunnelkassen zijn uitsluitend toegestaan aansluitend aan een bouwvlak en met een oppervlakte van maximaal 5.000 m² per bouwvlak;
- d. de bouwhoogte van boog- en tunnelkassen mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- e. boog- en tunnelkassen zijn uitsluitend tijdelijk toegestaan in de periode van 1 februari tot en met 31 oktober.

- **3.4.9 Schuilstallen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 voor het bouwen van een schuilstal buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de schuilstal wordt gebruikt ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren;
- b. de goot- en bouwhoogten bedragen maximaal 2 respectievelijk 3 m;
- c. de oppervlakte bedraagt maximaal 30 m².

- **3.5 Specifieke gebruiksregels**

Het gebruik van:

- a. chemische bestrijdingsmiddelen ten behoeve van uitoefening van fruit- en boom-teelt is niet toegestaan binnen een afstand van 50 m van bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies;
- b. biologische bestrijdingsmiddelen ten behoeve van uitoefening van fruit- en boom-teelt is niet toegestaan binnen een afstand van 10 m van bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies.

Onder voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies worden verstaan alle functies met gebouwen behoudens de agrarische bedrijvigheid.

- **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

- **3.6.1 Plattelandswoning**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan dat één of meerdere bedrijfswoningen worden bewoond door derden, mits ten minste één bedrijfswoning ten dienste van het agrarisch bedrijf aanwezig blijft.

- **3.6.2 Mantelzorg**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van mantelzorg in bestaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning dan wel het toestaan van extra aan- of uitbouwen of vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak van de mantelzorg dient te worden aangetoond;
- b. de oppervlakte aan extra gebouwen bedraagt maximaal 75 m² en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

- **3.6.3 Bed & breakfast in bijgebouwen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van bed & breakfast in bestaande karakteristieke, historisch waardevolle bijgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de betreffende bijgebouwen vertonen een duidelijke ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

- **3.6.4 Paardenbakken**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van paardenbakken, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de paardenbak wordt gesitueerd binnen het bouwvlak dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak, dan wel direct aansluitend aan de gronden met de bestemmingen, 'Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties' en 'Wonen - verspreide woningen';
- b. de afstand tot woningen van derden bedraagt minimaal 30 m;
- c. het realiseren van een paardenbak leidt niet tot een doorbreking van de hoofdstructuur in de verkaveling;
- d. voor zover de paardenbak direct aansluitend aan gronden met de bestemmingen , 'Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties' en 'Wonen - verspreide woningen' is geprojecteerd, is deze uitsluitend toegestaan voor zover deze wordt gerealiseerd ten behoeve van de, op aangrenzende gronden gelegen, bestemmingen , 'Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties' en 'Wonen - verspreide woningen';
- e. de oppervlakte bedraagt maximaal 800 m²;
- f. de bouwhoogte van lichtmasten en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1,75 m;
- g. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

- o **3.6.5 Kleinschalig kamperen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van een kleinschalige kampeerterrein, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het kleinschalige kampeerterrein wordt gesitueerd binnen het bouwvlak dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak, dan wel direct aansluitend aan de gronden met de bestemmingen 'Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties' en 'Wonen - verspreide woningen';
- b. de oppervlakte van een kleinschalig kampeerterrein bedraagt maximaal 0,5 ha;
- c. het aantal standplaatsen per kleinschalig kampeerterrein bedraagt maximaal 25;
- d. aan de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat het kleinschalig kampeerterrein buiten de periode van 15 maart tot 1 november is ontruimd;
- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- f. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

- **3.6.6 Tijdelijke huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het plaatsen van stacaravans en/of kampeermiddelen op het bouwvlak ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten die op het betreffende agrarische bedrijf werkzaam zijn, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. binnen het betreffende bouwvlak is een bedrijfswoning aanwezig;
- b. per bouwvlak zijn maximaal 25 kampeermiddelen of maximaal 6 stacaravans toegestaan of een combinatie van kampeermiddelen en stacaravans in een verhouding van 4:1 waarbij het aantal nooit meer dan 25 respectievelijk 6 mag bedragen;
- c. stacaravans en kampeermiddelen worden minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw geplaatst;
- d. aan de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat het bouwvlak buiten de periode van 15 maart tot 1 november is ontruimd;
- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- f. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

- **3.6.7 Spuitzone**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.5 ten behoeve van het verkleinen van de in dat artikel opgenomen afstanden van 50 m respectievelijk 10 m, mits de omgevingsvergunning niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat of van het verblijfsklimaat van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies.

- **3.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

- **3.7.1 Algemeen**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning te slopen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek'.

- **3.7.2 Uitzonderingen**

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.7.1 is vereist voor:

- a. het slopen ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag;
- b. sloopwerkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.

- **3.8 Wijzigingsbevoegdheid**

- **3.8.1 Wijziging van de vorm van een agrarisch bouwvlak**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van de vorm van een bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verandering mag niet leiden tot een vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak, zoals dat bestaat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit;
- b. de verandering dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige uitoefening van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf;
- c. het bouwvlak moet een compacte vorm behouden, waarbij de nieuwe vorm van het bouwvlak de oude vorm in grote lijnen volgt;
- d. de verandering van het bouwvlak dient, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van in de nabijheid aanwezige functies en landschapswaarden, waaronder begrepen de kernkwaliteiten van het landschap, een zodanig beperkte milieuhinder te veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies en landschapswaarden niet in onevenredige mate zullen worden geschaad;
- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing.

- **3.8.2 Vergroting van een agrarisch bouwvlak**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige uitoefening van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf in verband waarmee een bedrijfsplan door de initiatiefnemer moet worden overlegd waarin in ieder geval wordt aangegeven op welke wijze voor een verantwoorde landschappelijke inpassing wordt zorggedragen;
- b. het bouwvlak mag geen grotere oppervlakte krijgen dan 2 ha;
- c. het bouwvlak moet een compacte vorm behouden, waarbij de nieuwe vorm van het bouwvlak de oude vorm in grote lijnen volgt;

- d. de vergroting van het bouwvlak dient, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van in de nabijheid aanwezige functies en landschapswaarden, waaronder begrepen de kernkwaliteiten van het landschap, een zodanig beperkte milieuhinder te veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies en landschapswaarden niet in onevenredige mate zullen worden geschaad;
- e. deze wijzigingsbevoegdheid mag niet gebruikt worden voor vergroting van het glasareaal;

- o **3.8.3 Glas voor glas**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het vergroten van de oppervlakte aan kassen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er moet sprake zijn van een volwaardig glastuinbouwbedrijf;
- b. de uitbreiding van de oppervlakte van de kassen moet minimaal in gelijke mate worden gecompenseerd door sanering van kassen elders, eventueel gedeeltelijk in combinatie met een storting van een geldbedrag in een daartoe ingesteld fonds, waarbij maximaal 1 ha kassen mag worden gecompenseerd door een geldbedrag;
- c. de ruimtelijke kwaliteit op de uitbreidingslocatie en de saneringslocatie wordt per saldo verbeterd, waarbij de landschappelijke waarden in de omgeving van de uitbreidingslocatie niet in onevenredige mate worden aangetast;
- d. advies over de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit wordt ingewonnen van een onafhankelijke landschapsdeskundige;
- e. de kassen op de saneringslocatie zijn opgericht voor 1 januari 2007;
- f. de kassen op de saneringslocatie kunnen maar één keer worden meegeteld bij de toepassing van 'glas voor glas' of 'ruimte voor ruimte', waarbij een combinatie van beide regelingen niet is uitgesloten;
- g. aangetoond wordt dat de verplaatsing van het glastuinbouwbedrijf op de uitbreidingslocatie naar een concentratiegebied voor de glastuinbouw geen reële mogelijkheid is;
- h. de uitbreidingslocatie is op de functiekaart van de provinciale structuurvisie aangeduid als 'agrarisch landschap';
- i. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- j. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd;

k. de uitbreiding dient, gelet op de waterhuishouding, niet ten koste te gaan van het waterbergend vermogen en mag de afvoer van het polderwater niet negatief beïnvloeden;

- **3.8.4 Vergroting het agrarisch bouwperceel bij een agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ondersteunende glastuinbouw'**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het vergroten van de bestaande gezamenlijke oppervlakte aan kassen als bedoeld in artikel 3.2.1, sub b, onder 2, al dan niet in combinatie met het vergroten van het bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan kassen per bestaand bedrijf mag maximaal 5.000 m² bedragen;
- b. de uitbreiding dient aansluitend aan de bestaande oppervlakte aan kassen te worden gerealiseerd;
- c. aangetoond dient te worden dat na wijziging nog steeds sprake is van kassen die dienen ter ondersteuning van het agrarische bedrijf;
- d. aangetoond dient te worden dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- f. de uitbreiding dient, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van in de nabijheid aanwezige functies en landschapswaarden een zodanig beperkte milieuhinder te veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies en landschapswaarden niet in onevenredige mate zullen worden geschaad;
- g. de uitbreiding dient, gelet op de waterhuishouding, niet ten koste te gaan van het waterbergend vermogen en mag de afvoer van het polderwater niet negatief beïnvloeden;

- **3.8.5 Bouw eerste bedrijfswoning**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de bouw van een eerste bedrijfswoning met bijgebouwen binnen het bouwvlak uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfswoning dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige uitoefening van het ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf;
- b. het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf heeft een omvang waarvoor minimaal één volwaardige arbeidskracht noodzakelijk is;

- c. de inhoud van de bedrijfswoning met bijgebouwen bedraagt maximaal 775 m³;
- d. de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning bedragen maximaal 6 m respectievelijk 9 m;
- e. de goot- en bouwhoogte van de bijgebouwen bedragen maximaal 3 m respectievelijk 6 m;
- f. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;

- o **3.8.6 Omschakeling van agrarisch bouwvlak naar 'Wonen '**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van een agrarisch bouwvlak in de bestemming, 'Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties' of 'Wonen - verspreide woningen' en de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn;
- b. uitsluitend de voormalige bedrijfswoning alsmede de tot hetzelfde gebouw behorende voormalige bedrijfsruimte mag worden gebruikt voor bewoning;
- c. het aantal woningen moet beperkt blijven tot het aantal dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit is toegestaan volgens het bestemmingsplan;
- d. bodemsanering moet blijkens een bodemonderzoek niet noodzakelijk zijn of moet reeds hebben plaatsgevonden;
- e. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden geschaad;
- f. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- g. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
- h. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- i. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd;

- o **3.8.7 Woningsplitsing bij omschakeling van agrarisch bouwvlak naar 'Wonen'**

In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.8.6 en in afwijking van het bepaalde sub c van dat artikel, kunnen burgemeester en wethouders het plan mede wijzigen ten behoeve van splitsing van de voormalige bedrijfswoning of van het gebouw waarin zich deze

woning bevindt in maximaal twee woningen, met inachtneming van de volgende aanvullende voorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn;
- b. de inhoud van het te splitsen gebouw moet minimaal 1.000 m³ bedragen en mag niet worden vergroot;
- c. het te splitsen gebouw is gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek';
- d. de karakteristieke waarde van het gebouw mag niet worden aangetast;
- e. de splitsing mag geen milieuhygiënische belemmeringen opleveren voor in de omgeving gevestigde agrarische bedrijven;
- f. voor de nieuwe woning moet een aanvaardbaar woonklimaat kunnen worden gerealiseerd;
- g. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden geschaad;
- h. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- i. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
- j. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- k. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd;

o **3.8.8 Omschakeling van agrarisch bouwvlak naar 'Bedrijf'**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van een bouwvlak in de bestemming 'Bedrijf' en de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- 1. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn;
- 2. toegestaan zijn bedrijven behorend tot de categorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten in bijlage 2, dan wel bedrijven die naar aard en mate van hinder vergelijkbaar zijn met de in deze categorieën genoemde bedrijven, uitsluitend voor zover het

bedrijf tevens voldoet aan de kenmerken zoals die zijn opgenomen in bijlage 4;

3. de nieuwe functie wordt gehuisvest in de bestaande bebouwing, waarbij de functie niet in de kassen mag worden gerealiseerd (alle kassen dienen te worden gesloopt);
4. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
5. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
6. in de nabijheid gelegen functies en waarden mogen niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
7. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
8. de nieuwe functie mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking veroorzaken en geen ingrepen in de bestaande infrastructuur vergen;

○ **3.8.9 Omschakeling van agrarisch bouwvlak naar 'Maatschappelijk'**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van een bouwvlak in de bestemming 'Maatschappelijk' en de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn;
- b. uitsluitend kleinschalige maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van verpleging, zorg- en hulpverlening voor 24-uurszorg of dagopvang zijn toegestaan;
- c. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
- d. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- e. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden geschaad;
- f. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;

- g. de nieuwe functie mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking veroorzaken en geen ingrepen in de bestaande infrastructuur vergen;
- h. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd;

- o **3.8.10 Omschakeling van agrarisch bouwvlak naar 'Recreatie'**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van een bouwvlak in de bestemming 'Recreatie' en de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn;
- b. toegestaan zijn recreatiebedrijven zoals:
 - 1. kleinschalige verblijfsrecreatie;
 - 2. een paardenstalling;
 - 3. fiets-, kano-, paarden- en huifkarrenverhuur;
 - 4. een kleinschalig bezoekerscentrum;
 - 5. een klein museum, tentoonstellingsruimte;
 - 6. een kinderboerderij, speeltuin;
 - 7. binnensportactiviteiten;
 - 8. een manege;dan wel bedrijven die naar aard en mate van hinder vergelijkbaar zijn;
- c. het recreatiebedrijf mag geen milieuhygiënische belemmeringen opleveren voor in de omgeving gevestigde agrarische bedrijven;
- d. nieuwbouw van gebouwen is niet toegestaan en alle kassen dienen te worden gesloopt;
- e. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
- f. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- g. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden geschaad;
- h. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- i. de nieuwe functie mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking veroorzaken en geen ingrepen in de bestaande infrastructuur vergen;
- j. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd.

○ **3.8.11 Ruimte voor ruimte**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het toestaan van één of meer compensatiewoningen in verband met de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, kassen of andere gebouwen. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd;
- b. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen, iedere 5.000 m² kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- c. de nieuwe woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- d. de gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007.

artikel 37 Waarde - Archeologische verwachting middelhoog 1

• 37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting middelhoog 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

• 37.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

• 37.3 Afwijken van de bouwregels

○ 37.3.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 37.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;

○ 37.3.2 Uitzonderingen

Afwijking als bedoeld in artikel 37.3.1 is niet vereist, indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- c. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 500 m².

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

○ 37.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 36.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;

- c. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,5 m vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

○ **37.4.2 Toetsingscriterium**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 37.4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

○ **37.4.3 Uitzonderingen**

Het in artikel 37.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 500 m² en niet dieper dan 0,5 m vanaf het maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden
 - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- e. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

● **37.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting middelhoog 1', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

artikel 46 Algemene aanduidingsregels

- **46.5 Veiligheidszone - lpg**

- **46.5.1 Aanduidingomschrijving**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het verblijfsklimaat in verband met een lpg-installatie.

- **46.5.2 Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten**

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen zijn op de in artikel 46.5.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

- **46.5.3 Afwijken van de gebruiksregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 46.5.2 voor het toestaan van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, mits ter plaatse een aanvaardbaar verblijfsklimaat kan worden gerealiseerd.

- **46.5.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de aanduiding Veiligheidszone - lpg, indien het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van LPG is beëindigd.

artikel 3 Agrarisch

• 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. de uitoefening van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een glastuinbouwbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- c. de uitoefening van een paardenfokkerij en het africhten, rechtrichten, trainen van paarden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenfokkerij';
- d. de uitoefening van een paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- e. een niet agrarisch bedrijfsgebouw, uitsluitend ten behoeve van opslag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet agrarisch bedrijfsgebouw';
- f. aan een agrarisch bedrijf ondersteunende glastuinbouw, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ondersteunende glastuinbouw';
- g. een agrarisch loonbedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf';
- h. mestopslag, uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - mestopslag';
- i. twee trekkershutten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - trekkershutten';
- j. een clubgebouw van de Harley-Davidson Club Hoeksche Waard, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven';
- k. het gebruiken van een clubgebouw door een motorsportvereniging ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven' tot een oppervlak van maximaal 317 m²;
- l. de bescherming van karakteristieke bebouwing, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek';
- m. een verkeerstunnel, ter plaatse van de aanduiding 'tunnel';

- n. een zend- en ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
- o. één bedrijfswoning met bijgebouwen per bouwvlak, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee bedrijfswoningen toegestaan' maximaal twee bedrijfswoningen zijn toegestaan;
 - 3. mantelzorg in de bedrijfswoning is toegestaan;
 - 4. aan huis verbonden beroepen in de bedrijfswoning en de bestaande bijgebouwen zijn toegestaan met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per bedrijfswoning;
 - 5. aan huis verbonden bedrijven in de bedrijfswoning en de bestaande bijgebouwen zijn toegestaan met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per bedrijfswoning;
 - 6. bed & breakfast in de bedrijfswoning is toegestaan;
- p. de bestaande legale paardenbakken;
- q. de bestaande legale kleinschalige kampeerterreinen;
- r. de uitoefening van aan het agrarisch bedrijf ondergeschikte nevenactiviteiten, uitsluitend binnen de bedrijfsgebouwen, in de vorm van:
 - 1. verwerking van en (detail)handel in streekeigen (semi)agrarische (eind)producten;
 - 2. sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en educatieve (buitengebied)functies, waaronder begrepen expositieruimten;
 - 3. verblijfsrecreatie in de vorm van bed en breakfast, kampeerboerderijen en daarmee gelijk te stellen activiteiten;
 - 4. lichte horeca zoals een boerderijterras, een theetuin en ijsverkoop;
 - 5. stalling en opslag;
 - 6. kunstnijverheidsbedrijven;
 - 7. agrarisch verwante bedrijven zoals veehandelsbedrijven, bijenhouderijen en dierenpensions;

een en ander met dien verstande dat de gezamenlijke ten behoeve van nevenactiviteiten in gebruik zijnde vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 25% van de totale vloeroppervlakte van de gebouwen met een maximum van 100 m² voor wat betreft de onder 1 genoemde nevenactiviteiten en 500 m² voor wat betreft de onder 2 tot en met 7 genoemde nevenactiviteiten;

- s. de bescherming van de openheid van het landschap;
- t. extensieve dagrecreatie;
- u. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- v. hobbymatig houden van dieren;

met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

- **3.2 Bouwregels**

- **3.2.1 Binnen het bouwvlak**

Binnen het bouwvlak zijn uitsluitend de volgende bouwwerken toegestaan:

- a. bedrijfsgebouwen met een bouwhoogte van maximaal 10 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' maximaal de ter plaatse aangeduide bouwhoogte is toegestaan;
- b. kassen, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw':
 - a. maximaal de bestaande gezamenlijke oppervlakte zoals aangegeven in bijlage 1 is toegestaan vermeerderd met 10% van die oppervlakte, met dien verstande, dat een vermeerdering van 10% niet van toepassing is indien de bestaande gezamenlijke oppervlakte 20.000 m² of meer bedraagt;
 - b. de goothoogte maximaal 6 m bedraagt;
 - c. bouwhoogte maximaal 7,5 m bedraagt;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ondersteunende glastuinbouw':
 - a. maximaal de bestaande gezamenlijke oppervlakte zoals aangegeven in bijlage 1 is toegestaan;
 - b. de goothoogte maximaal 6 m en de bouwhoogte maximaal 7,5 m bedraagt;
 - 3. bij overige agrarische bedrijven:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 1.000

m² bedraagt;

b. de goothoogte maximaal 6 m bedraagt;

c. de bouwhoogte maximaal 7,5 m bedraagt;

c. bedrijfswoningen met bijgebouwen, met dien verstande dat:

1. herbouw van een bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak;
2. de inhoud van een bedrijfswoning met bijgebouwen gezamenlijk maximaal 775 m³ bedraagt dan wel de bestaande grotere inhoud;
3. de goothoogte van bedrijfswoningen maximaal 6 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
4. de bouwhoogte van bedrijfswoningen maximaal 9 m bedraagt dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;
5. de goothoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen maximaal 3 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
6. de bouwhoogte van bijgebouwen bij bedrijfswoningen maximaal 6 m bedraagt dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;

d. warmteopslag tanks, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'glastuinbouw' en 'specifieke vorm van agrarisch - ondersteunende glastuinbouw' met een bouwhoogte van maximaal 10 m;

e. twee trekkershutten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - trekkershutten' met een oppervlakte per trekkershut van maximaal 15 m²;

f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 6 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van mest- en voedersilo's maximaal 12 m mag bedragen.

○ 3.2.2 Buiten het bouwvlak

Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend de volgende bouwwerken toegestaan:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 m, met dien verstande dat regenkapten, boog- en tunnelkassen niet zijn toegestaan;

b. bouwwerken ten behoeve van mestopslag met een bouwhoogte van maximaal 5 m, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - mestopslag';

- c. een agrarisch bedrijfsgebouw met een goothoogte van maximaal de bestaande goothoogte, een bouwhoogte van maximaal de bestaande bouwhoogte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijfsgebouw';
- d. een niet agrarisch bedrijfsgebouw met een goothoogte van maximaal de bestaande goothoogte, een bouwhoogte van maximaal de bestaande bouwhoogte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - niet agrarisch bedrijfsgebouw';
- e. een zendmast met een maximale hoogte van 93,5 m ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie'.

- **3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering van bijgebouwen in verband met de bescherming van karakteristieke bebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek'.

- **3.4 Afwijken van de bouwregels**

- **3.4.1 Overschrijding bouwgrenzen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2 voor het overschrijden van bouwgrenzen met gebouwen, voor zover het geen kassen betreft, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. overschrijding kan plaatsvinden tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m² en tot maximaal 5 m uit het bouwvlak;
- b. de overschrijding dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige uitoefening van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf;
- c. het denkbeeldig agrarisch bouwperceel moet een compacte vorm behouden, waarbij de nieuwe vorm van het bouwperceel de oude vorm in grote lijnen volgt;
- d. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- e. de overschrijding dient, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van in de nabijheid aanwezige functies en landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurwaarden een zodanig beperkte milieuhinder te veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies en waarden niet in onevenredige mate zullen worden geschaad.

- **3.4.2 Nieuwbouw sanitaire voorzieningen bij kleinschalig kamperen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 voor de nieuwbouw van bouwwerken in de vorm van sanitaire voorzieningen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerken dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 5 meter;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- d. het aanbrengen van sanitaire voorzieningen binnen de bestaande gebouwen dient redelijkerwijs niet mogelijk te zijn;
- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing.

- **3.4.3 Hogere bouwhoogte bedrijfsgebouwen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a voor een hogere bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteit;
- c. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing.

- **3.4.4 Hogere goot- en bouwhoogte kassen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b voor een hogere goot- en bouwhoogte van kassen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de maximale goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 7 m respectievelijk 9 meter;
- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteit;
- c. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing.

- **3.4.5 Vergroten oppervlakte kassen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1, sub b, onder 1 voor een grotere gezamenlijke oppervlakte aan kassen, uitsluitend ten behoeve van een bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' en met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de extra oppervlakte aan kassen mag worden gerealiseerd binnen het bouwvlak en aansluitend aan het betreffende bouwvlak;
- b. de gezamenlijk oppervlakte aan kassen per bestaand bedrijf mag niet meer bedragen dan 20.000 m²;

- c. de vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige uitoefening van het ter plaatse gevestigde volwaardige glastuinbouwbedrijf;
- d. de uitbreiding dient, gelet op de waterhuishouding, niet ten koste te gaan van het waterbergend vermogen en mag de afvoer van het polderwater niet negatief beïnvloeden;
- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- f. de vergroting dient, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van in de nabijheid aanwezige functies en landschapswaarden, waaronder begrepen de kernkwaliteiten van het landschap, een zodanig beperkte milieuhinder te veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies en landschapswaarden niet in onevenredige mate zullen worden geschaad.

○ **3.4.6 Herbouw bedrijfswoning**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 sub c onder 1 voor de herbouw van een bedrijfswoning op een andere dan de bestaande locatie, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe locatie moet in stedenbouwkundig, ruimtelijk, milieuhygiënisch en/of verkeerstechnisch opzicht een verbetering ten opzichte van de oude locatie vormen;
- b. er moet zekerheid bestaan omtrent het afbreken van de bestaande bedrijfswoning;
- c. de herbouw dient qua verschijningsvorm aan te sluiten op de bouwvorm van de streekeigen bebouwing en op het landelijk karakter van het gebied;
- d. deze afwijkingsbevoegdheid kan niet worden toegepast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek';
- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

○ **3.4.7 Hogere bouwhoogte warmteopslagtank**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder d voor een hogere bouwhoogte van warmteopslagtanks, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de maximale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m;

- b. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de landschappelijke kwaliteit;
- c. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing.

- **3.4.8 Regenkappen en boog- en tunnelkassen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 en/of artikel 3.2.2 voor het bouwen van regenkappen en boog- en tunnelkassen op dan wel buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. regenkappen zijn uitsluitend toegestaan aansluitend aan een bouwvlak en met een oppervlakte van maximaal 5.000 m² per bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van regenkappen mag niet meer bedragen dan 4 m;
- c. boog- en tunnelkassen zijn uitsluitend toegestaan aansluitend aan een bouwvlak en met een oppervlakte van maximaal 5.000 m² per bouwvlak;
- d. de bouwhoogte van boog- en tunnelkassen mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- e. boog- en tunnelkassen zijn uitsluitend tijdelijk toegestaan in de periode van 1 februari tot en met 31 oktober.

- **3.4.9 Schuilstallen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 voor het bouwen van een schuilstal buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de schuilstal wordt gebruikt ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren;
- b. de goot- en bouwhoogten bedragen maximaal 2 respectievelijk 3 m;
- c. de oppervlakte bedraagt maximaal 30 m².

- **3.5 Specifieke gebruiksregels**

Het gebruik van:

- a. chemische bestrijdingsmiddelen ten behoeve van uitoefening van fruit- en boom-teelt is niet toegestaan binnen een afstand van 50 m van bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies;
- b. biologische bestrijdingsmiddelen ten behoeve van uitoefening van fruit- en boom-teelt is niet toegestaan binnen een afstand van 10 m van bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies.

Onder voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies worden verstaan alle functies met gebouwen behoudens de agrarische bedrijvigheid.

- **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

- **3.6.1 Plattelandswoning**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan dat één of meerdere bedrijfswoningen worden bewoond door derden, mits ten minste één bedrijfswoning ten dienste van het agrarisch bedrijf aanwezig blijft.

- **3.6.2 Mantelzorg**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van mantelzorg in bestaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning dan wel het toestaan van extra aan- of uitbouwen of vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak van de mantelzorg dient te worden aangetoond;
- b. de oppervlakte aan extra gebouwen bedraagt maximaal 75 m² en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

- **3.6.3 Bed & breakfast in bijgebouwen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van bed & breakfast in bestaande karakteristieke, historisch waardevolle bijgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de betreffende bijgebouwen vertonen een duidelijke ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

- **3.6.4 Paardenbakken**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van paardenbakken, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de paardenbak wordt gesitueerd binnen het bouwvlak dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak, dan wel direct aansluitend aan de gronden met de bestemmingen, 'Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties' en 'Wonen - verspreide woningen';
- b. de afstand tot woningen van derden bedraagt minimaal 30 m;
- c. het realiseren van een paardenbak leidt niet tot een doorbreking van de hoofdstructuur in de verkaveling;
- d. voor zover de paardenbak direct aansluitend aan gronden met de bestemmingen , 'Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties' en 'Wonen - verspreide woningen' is geprojecteerd, is deze uitsluitend toegestaan voor zover deze wordt gerealiseerd ten behoeve van de, op aangrenzende gronden gelegen, bestemmingen , 'Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties' en 'Wonen - verspreide woningen';
- e. de oppervlakte bedraagt maximaal 800 m²;
- f. de bouwhoogte van lichtmasten en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1,75 m;
- g. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- i. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

o **3.6.5 Kleinschalig kamperen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van een kleinschalige kampeerterrein, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het kleinschalige kampeerterrein wordt gesitueerd binnen het bouwvlak dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak, dan wel direct aansluitend aan de gronden met de bestemmingen 'Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties' en 'Wonen - verspreide woningen':
- b. de oppervlakte van een kleinschalig kampeerterrein bedraagt maximaal 0,5 ha;
- c. het aantal standplaatsen per kleinschalig kampeerterrein bedraagt maximaal 25;
- d. aan de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat het kleinschalig kampeerterrein buiten de periode van 15 maart tot 1 november is ontruimd;
- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- f. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

- **3.6.6 Tijdelijke huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het plaatsen van stacaravans en/of kampeermiddelen op het bouwvlak ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten die op het betreffende agrarische bedrijf werkzaam zijn, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. binnen het betreffende bouwvlak is een bedrijfswoning aanwezig;
- b. per bouwvlak zijn maximaal 25 kampeermiddelen of maximaal 6 stacaravans toegestaan of een combinatie van kampeermiddelen en stacaravans in een verhouding van 4:1 waarbij het aantal nooit meer dan 25 respectievelijk 6 mag bedragen;
- c. stacaravans en kampeermiddelen worden minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw geplaatst;
- d. aan de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat het bouwvlak buiten de periode van 15 maart tot 1 november is ontruimd;
- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- f. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

- **3.6.7 Spuitzone**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.5 ten behoeve van het verkleinen van de in dat artikel opgenomen afstanden van 50 m respectievelijk 10 m, mits de omgevingsvergunning niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat of van het verblijfsklimaat van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies.

- **3.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

- **3.7.1 Algemeen**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning te slopen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek'.

- **3.7.2 Uitzonderingen**

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.7.1 is vereist voor:

- a. het slopen ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag;
- b. sloopwerkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.

- **3.8 Wijzigingsbevoegdheid**

- **3.8.1 Wijziging van de vorm van een agrarisch bouwvlak**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van de vorm van een bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verandering mag niet leiden tot een vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak, zoals dat bestaat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit;
- b. de verandering dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige uitoefening van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf;
- c. het bouwvlak moet een compacte vorm behouden, waarbij de nieuwe vorm van het bouwvlak de oude vorm in grote lijnen volgt;
- d. de verandering van het bouwvlak dient, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van in de nabijheid aanwezige functies en landschapswaarden, waaronder begrepen de kernkwaliteiten van het landschap, een zodanig beperkte milieuhinder te veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies en landschapswaarden niet in onevenredige mate zullen worden geschaad;
- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing.

- **3.8.2 Vergroting van een agrarisch bouwvlak**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige uitoefening van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf in verband waarmee een bedrijfsplan door de initiatiefnemer moet worden overlegd waarin in ieder geval wordt aangegeven op welke wijze voor een verantwoorde landschappelijke inpassing wordt zorggedragen;
- b. het bouwvlak mag geen grotere oppervlakte krijgen dan 2 ha;
- c. het bouwvlak moet een compacte vorm behouden, waarbij de nieuwe vorm van het bouwvlak de oude vorm in grote lijnen volgt;

- d. de vergroting van het bouwvlak dient, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van in de nabijheid aanwezige functies en landschapswaarden, waaronder begrepen de kernkwaliteiten van het landschap, een zodanig beperkte milieuhinder te veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies en landschapswaarden niet in onevenredige mate zullen worden geschaad;
- e. deze wijzigingsbevoegdheid mag niet gebruikt worden voor vergroting van het glasareaal;

- o **3.8.3 Glas voor glas**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het vergroten van de oppervlakte aan kassen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er moet sprake zijn van een volwaardig glastuinbouwbedrijf;
- b. de uitbreiding van de oppervlakte van de kassen moet minimaal in gelijke mate worden gecompenseerd door sanering van kassen elders, eventueel gedeeltelijk in combinatie met een storting van een geldbedrag in een daartoe ingesteld fonds, waarbij maximaal 1 ha kassen mag worden gecompenseerd door een geldbedrag;
- c. de ruimtelijke kwaliteit op de uitbreidingslocatie en de saneringslocatie wordt per saldo verbeterd, waarbij de landschappelijke waarden in de omgeving van de uitbreidingslocatie niet in onevenredige mate worden aangetast;
- d. advies over de gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit wordt ingewonnen van een onafhankelijke landschapsdeskundige;
- e. de kassen op de saneringslocatie zijn opgericht voor 1 januari 2007;
- f. de kassen op de saneringslocatie kunnen maar één keer worden meegeteld bij de toepassing van 'glas voor glas' of 'ruimte voor ruimte', waarbij een combinatie van beide regelingen niet is uitgesloten;
- g. aangetoond wordt dat de verplaatsing van het glastuinbouwbedrijf op de uitbreidingslocatie naar een concentratiegebied voor de glastuinbouw geen reële mogelijkheid is;
- h. de uitbreidingslocatie is op de functiekaart van de provinciale structuurvisie aangeduid als 'agrarisch landschap';
- i. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- j. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd;

k. de uitbreiding dient, gelet op de waterhuishouding, niet ten koste te gaan van het waterbergend vermogen en mag de afvoer van het polderwater niet negatief beïnvloeden;

- **3.8.4 Vergroting het agrarisch bouwperceel bij een agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ondersteunende glastuinbouw'**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het vergroten van de bestaande gezamenlijke oppervlakte aan kassen als bedoeld in artikel 3.2.1, sub b, onder 2, al dan niet in combinatie met het vergroten van het bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan kassen per bestaand bedrijf mag maximaal 5.000 m² bedragen;
- b. de uitbreiding dient aansluitend aan de bestaande oppervlakte aan kassen te worden gerealiseerd;
- c. aangetoond dient te worden dat na wijziging nog steeds sprake is van kassen die dienen ter ondersteuning van het agrarische bedrijf;
- d. aangetoond dient te worden dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- f. de uitbreiding dient, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van in de nabijheid aanwezige functies en landschapswaarden een zodanig beperkte milieuhinder te veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies en landschapswaarden niet in onevenredige mate zullen worden geschaad;
- g. de uitbreiding dient, gelet op de waterhuishouding, niet ten koste te gaan van het waterbergend vermogen en mag de afvoer van het polderwater niet negatief beïnvloeden;

- **3.8.5 Bouw eerste bedrijfswoning**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de bouw van een eerste bedrijfswoning met bijgebouwen binnen het bouwvlak uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfswoning dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige uitoefening van het ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf;
- b. het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf heeft een omvang waarvoor minimaal één volwaardige arbeidskracht noodzakelijk is;

- c. de inhoud van de bedrijfswoning met bijgebouwen bedraagt maximaal 775 m³;
- d. de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning bedragen maximaal 6 m respectievelijk 9 m;
- e. de goot- en bouwhoogte van de bijgebouwen bedragen maximaal 3 m respectievelijk 6 m;
- f. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;

- o **3.8.6 Omschakeling van agrarisch bouwvlak naar 'Wonen '**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van een agrarisch bouwvlak in de bestemming, 'Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties' of 'Wonen - verspreide woningen' en de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn;
- b. uitsluitend de voormalige bedrijfswoning alsmede de tot hetzelfde gebouw behorende voormalige bedrijfsruimte mag worden gebruikt voor bewoning;
- c. het aantal woningen moet beperkt blijven tot het aantal dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit is toegestaan volgens het bestemmingsplan;
- d. bodemsanering moet blijken een bodemonderzoek niet noodzakelijk zijn of moet reeds hebben plaatsgevonden;
- e. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden geschaad;
- f. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- g. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
- h. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- i. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd;

- o **3.8.7 Woningsplitsing bij omschakeling van agrarisch bouwvlak naar 'Wonen'**

In aanvulling op het bepaalde in artikel 3.8.6 en in afwijking van het bepaalde sub c van dat artikel, kunnen burgemeester en wethouders het plan mede wijzigen ten behoeve van splitsing van de voormalige bedrijfswoning of van het gebouw waarin zich deze

woning bevindt in maximaal twee woningen, met inachtneming van de volgende aanvullende voorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn;
- b. de inhoud van het te splitsen gebouw moet minimaal 1.000 m³ bedragen en mag niet worden vergroot;
- c. het te splitsen gebouw is gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek';
- d. de karakteristieke waarde van het gebouw mag niet worden aangetast;
- e. de splitsing mag geen milieuhygiënische belemmeringen opleveren voor in de omgeving gevestigde agrarische bedrijven;
- f. voor de nieuwe woning moet een aanvaardbaar woonklimaat kunnen worden gerealiseerd;
- g. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden geschaad;
- h. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- i. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
- j. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- k. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd;

o **3.8.8 Omschakeling van agrarisch bouwvlak naar 'Bedrijf'**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van een bouwvlak in de bestemming 'Bedrijf' en de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- 1. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn;
- 2. toegestaan zijn bedrijven behorend tot de categorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten in bijlage 2, dan wel bedrijven die naar aard en mate van hinder vergelijkbaar zijn met de in deze categorieën genoemde bedrijven, uitsluitend voor zover het

bedrijf tevens voldoet aan de kenmerken zoals die zijn opgenomen in bijlage 4;

3. de nieuwe functie wordt gehuisvest in de bestaande bebouwing, waarbij de functie niet in de kassen mag worden gerealiseerd (alle kassen dienen te worden gesloopt);
4. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
5. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
6. in de nabijheid gelegen functies en waarden mogen niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
7. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
8. de nieuwe functie mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking veroorzaken en geen ingrepen in de bestaande infrastructuur vergen;

○ **3.8.9 Omschakeling van agrarisch bouwvlak naar 'Maatschappelijk'**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van een bouwvlak in de bestemming 'Maatschappelijk' en de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn;
- b. uitsluitend kleinschalige maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van verpleging, zorg- en hulpverlening voor 24-uurszorg of dagopvang zijn toegestaan;
- c. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
- d. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- e. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden geschaad;
- f. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;

- g. de nieuwe functie mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking veroorzaken en geen ingrepen in de bestaande infrastructuur vergen;
- h. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd;

- o **3.8.10 Omschakeling van agrarisch bouwvlak naar 'Recreatie'**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van een bouwvlak in de bestemming 'Recreatie' en de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn;
- b. toegestaan zijn recreatiebedrijven zoals:
 - 1. kleinschalige verblijfsrecreatie;
 - 2. een paardenstalling;
 - 3. fiets-, kano-, paarden- en huifkarrenverhuur;
 - 4. een kleinschalig bezoekerscentrum;
 - 5. een klein museum, tentoonstellingsruimte;
 - 6. een kinderboerderij, speeltuin;
 - 7. binnensportactiviteiten;
 - 8. een manege;dan wel bedrijven die naar aard en mate van hinder vergelijkbaar zijn;
- c. het recreatiebedrijf mag geen milieuhygiënische belemmeringen opleveren voor in de omgeving gevestigde agrarische bedrijven;
- d. nieuwbouw van gebouwen is niet toegestaan en alle kassen dienen te worden gesloopt;
- e. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
- f. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- g. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden geschaad;
- h. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- i. de nieuwe functie mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking veroorzaken en geen ingrepen in de bestaande infrastructuur vergen;
- j. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd.

○ **3.8.11 Ruimte voor ruimte**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het toestaan van één of meer compensatiewoningen in verband met de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, kassen of andere gebouwen. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd;
- b. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen, iedere 5.000 m² kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- c. de nieuwe woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- d. de gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007.

artikel 34 Waarde - Archeologische verwachting hoog 1

- **34.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting hoog 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

- **34.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

- **34.3 Afwijken van de bouwregels**

- **34.3.1 Afwijking**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 34.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;

- **34.3.2 Uitzonderingen**

Afwijking als bedoeld in artikel 34.3.1 is niet vereist, indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- c. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 100 m².

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

- **34.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 34.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;

- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,5 m vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

○ **34.4.2 Toetsingscriterium**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 34.4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

○ **34.4.3 Uitzonderingen**

Het in artikel 34.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 100 m² en niet dieper dan 0,5 m vanaf het maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden
 - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- e. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

● **34.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologische verwachting hoog 1, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

artikel 37 Waarde - Archeologische verwachting middelhoog 1

- **37.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting middelhoog 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

- **37.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

- **37.3 Afwijken van de bouwregels**

- **37.3.1 Afwijking**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 37.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;

- **37.3.2 Uitzonderingen**

Afwijking als bedoeld in artikel 37.3.1 is niet vereist, indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
- c. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 500 m².

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

- **37.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 36.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;

- c. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,5 m vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

○ **37.4.2 Toetsingscriterium**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 37.4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

○ **37.4.3 Uitzonderingen**

Het in artikel 37.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 500 m² en niet dieper dan 0,5 m vanaf het maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden
 - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- e. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

● **37.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting middelhoog 1', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

artikel 32 Leiding - Water

- **32.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. het beheer en onderhoud van de leiding;
- b. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- **32.2 Bouwregels**

- **32.2.1 Algemeen**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze bestemming nieuw worden gebouwd.

- **32.2.2 Gebouwen**

Uitsluitend gebouwen ten behoeve van het leidingbeheer mogen worden gebouwd met per gebouw een oppervlakte van maximaal 40 m².

- **32.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

- **32.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 32.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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

- **32.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 32.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;

- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

- **32.4.2 Toetsingscriterium**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 32.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

- **32.4.3 Advies leidingbeheerder**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 32.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

- **32.4.4 Uitzonderingen**

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 32.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

artikel 28 Leiding - Hoogspanningsverbinding

• 28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. een bovengrondse hoogspanningsleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';
- b. het beheer en onderhoud van de leiding;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

• 28.2 Bouwregels

○ 28.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze bestemming nieuw worden gebouwd.

○ 28.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

○ 28.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:

- a. hoogspanningsmasten 60 m;
- b. hoogspanningsmasten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rivierkruisingsmast' 110 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

• 28.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 28.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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

○ 28.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 28.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het wijzigen van het maaiveldniveau;
- b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen van hoogopgaande beplantingen;
- e. het aanleggen van kabels en leidingen;
- f. het plaatsen van onroerende objecten, geen bebouwing zijnde, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

○ **28.4.2 Toetsingscriterium**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

○ **28.4.3 Advies leidingbeheerder**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

○ **28.4.4 Uitzonderingen**

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 28.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

artikel 30 Leiding - Olie

• 30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Olie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse pijpleiding voor het transport van aardolieproducten met een diameter van ten hoogste 24 inch en een druk van ten hoogste 62 bar en met de daarbij behorende belemmerde strook van 5 m ter weerszijden van de leiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - olie 1';
- b. een ondergrondse pijpleiding voor het transport van ruwe olie met een diameter van ten hoogste 36 inch en een druk van ten hoogste 43 bar en met de daarbij behorende belemmerde strook van 5 m ter weerszijden van de leiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - olie 2';
- c. een ondergrondse pijpleiding voor het transport van aardolieproducten met een diameter van ten hoogste 24 inch en een druk van ten hoogste 60 bar en met de daarbij behorende belemmerde strook van 5 m ter weerszijden van de leiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - olie 3';
- d. het beheer en onderhoud van de leiding;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

• 30.2 Bouwregels

○ 30.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

○ 30.2.2 Gebouwen

Uitsluitend gebouwen ten behoeve van het leidingbeheer mogen worden gebouwd met per gebouw een oppervlakte van maximaal 40 m².

○ 30.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

• 30.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 30.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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

- **30.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 30.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- e. het aanbrengen, verwijderen of herstellen van ondergrondse leidingen of drainage;
- f. het aanbrengen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- g. het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- h. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- i. het al dan niet tijdelijk opslaan van grond en/of goederen;
- j. het plaatsen van voorzieningen zoals o.a. tenten voor (incidentele) activiteiten, zoals kermis, circus, (sport)evenementen, rommelmarkten, braderieën, buurtfeesten, fancy fairs, festivals, stads- en/of regionale promotionele activiteiten;

- **30.4.2 Toetsingscriterium**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 30.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat

beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

- **30.4.3 Advies leidingbeheerder**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 30.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

- **30.4.4 Uitzonderingen**

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 30.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

artikel 46 Algemene aanduidingsregels

- **46.1 Geluidzone - industrie**

- **46.1.1 Aanduidingomschrijving**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruijnte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

- **46.1.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen mogen geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd.

- **46.1.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 46.1.2 voor het bouwen van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

artikel 46 Algemene aanduidingsregels

- **46.4 Veiligheidszone - leidingstrook**

- **46.4.1 Aanduidingsomschrijving**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leidingstrook' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het verblijfsklimaat in verband met een buisleidingenstrook.

- **46.4.2 Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten**

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen zijn op de in artikel 46.4.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

- **46.4.3 Afwijken van de gebruiksregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 46.4.2 voor het toestaan van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, mits ter plaatse een aanvaardbaar verblijfsklimaat kan worden gerealiseerd.