



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



TE KOOP

**RUIME VRIJSTAANDE
BUNGALOW MET
DIVERSE STALLEN,
PARALLELWEG 1 EN
PERCELEN GRASLAND TE
MAASLAND**

Kenmerk
60436422

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 vrijstaande bungalow met inpandige garage, aangebouwde schuur en stal, met ondergrond, erf en siertuin ter grootte van circa 3.750 m² grond. Daarnaast worden de aangrenzende percelen weiland met een totale oppervlakte van 32.375 m² aangeboden. Het geheel is staande en gelegen aan de Parallelweg 1 te Maasland.

OMGEVING

De bungalow is gelegen in het buitengebied van Maasland, gemeente Midden-Delfland, provincie Zuid-Holland. De locatie bevindt zich in de buurt Verspreide huizen Dijkpolder, aan de rand van het dorp Maasland en nabij de Herenlaan.

De omgeving heeft een landelijk en open karakter en is overwegend agrarisch in gebruik, met weilanden, erven en verspreid gelegen bebouwing. Het object is rustig gelegen en biedt zicht op het omliggende polderlandschap.

Ondanks de landelijke ligging bevinden de voorzieningen van Maasland zich op korte afstand. De locatie is bovendien gunstig gelegen ten opzichte van onder meer Maassluis, Schipluiden, Delft, Rotterdam en Den Haag en is zowel per auto als met het openbaar vervoer goed bereikbaar via de regionale verbindingen.





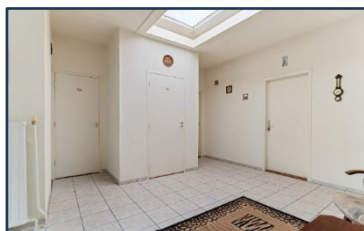
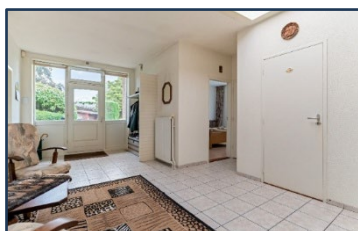


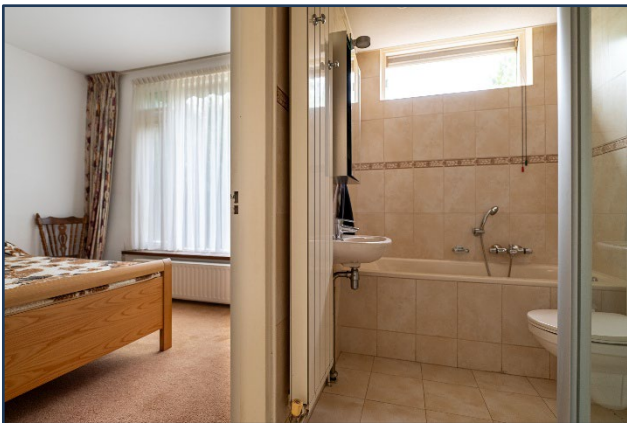


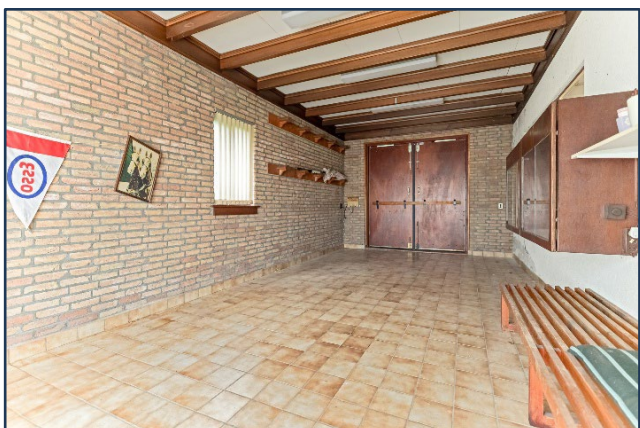
BUNGALOW

Deze vrijstaande bungalow heeft een inpandige garage en een aangebouwde schuur. Daarnaast is er een stal aanwezig.

bouwjaar	1960 (bron: BAG-viewer)
inhoud	circa 816 m ³
oppervlakte	circa 243 m ² (bron: meetrapportage)
renovaties	niet recent
fundering	onderheid
kelders	niet aanwezig
constructie	bungalow
gevels	opgetrokken in metselwerk
vloerconstructie	betonvloer
kapconstructie	plat dak met bitumineuze dakbedekking
thermische isolatie	dak: wel aanwezig gevel: wel aanwezig beglazing: wel aanwezig vloeren: niet aanwezig
puien en kozijnen	hardhout, voorzien van isolatieglas
plafonds	gipsplatenplafond
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom goed
indeling	begane grond: ruime hal met kapstok en plavuizenvloer, die toegang biedt tot de woonkamer met keuken, de bijkeuken, de kantoorruimte, drie slaapkamers, het toilet, de badkamer met tweede toilet en de glazen serre



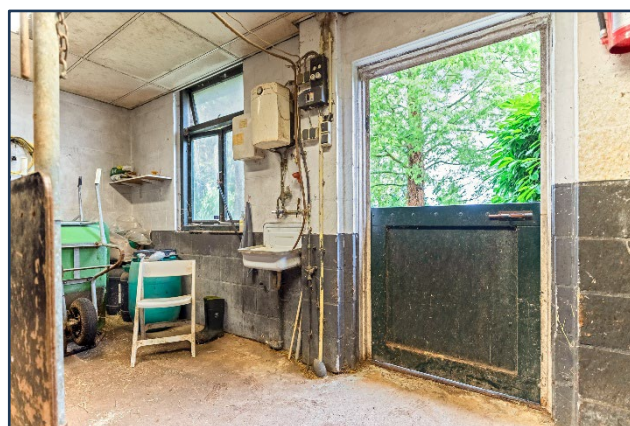
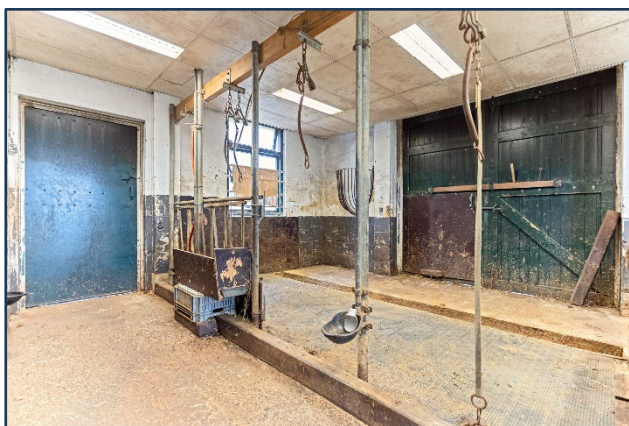




STAL

bouwaard	gemetselde aanbindstal
gebruik	voormalige koeienstal
bouwjaar	1960 (bron: BAG viewer)
oppervlakte (bvo)	circa 50 m ²
nokhoogte	circa 3 m
goothoogte	circa 2,50 m
renovaties	niet recent
fundering	niet onderheid
kelders	niet aanwezig
constructie	metselwerk
gevels	opgetrokken in metselwerk
deuren	loopdeuren
vloerconstructie	betonvloer
kapconstructie	houten gordingen
dakbedekking	asbestverdachte golfplaten
kwaliteit van de materialen	in relatie tot het bouwjaar en ouderdom goed
indeling	voormalige koeienstal met openslaande halve deuren en een venster met daarboven een klampaam. De stal biedt ruimte aan bijvoorbeeld enkele paarden.





PERCELEN WEILAND

oppervlakte	circa 32.375 m ³
kadastraal bekend	gemeente Maasland, sectie I, nummers 581, 584 en 585 gedeeltelijk
ligging	nabij en aan de Parallelweg 1 te Maasland
gebruik	weiland
ontsluiting	goed, via het erf en rechtstreeks naar de openbare weg
grondsoort	kalkarme drechtvaaggronden; zware klei, profielverloop 1
kwaliteit	goed
kavelvorm	redelijk
ontwatering	redelijk, via greppels
herinrichtingsrente	n.v.t.
voorzieningen	geen
bijzonderheden	het erfperceel maakt deel uit van het kadastrale perceel gemeente Maasland, sectie I, nummer 585. Indien een koper een gedeelte van het aangeboden object wenst aan te kopen, zal in onderling overleg een logische kadastrale splitsing worden gemaakt worden.

NUTSVOORZIENINGEN

Het woonhuis/bedrijfsgebouw is aangesloten op gas, water, elektriciteit (220), telefoon, CAI, glasvezel, riolering en centrale verwarming.

ENERGIELABEL

Het woonobject heeft het energielabel F toegekend gekregen per 27 augustus 2026. Een officieel document is in het bezit van de verkopende makelaar.

KADASTRALE INFORMATIE

De percelen zijn kadastraal bekend

gemeente	sectie	nummer	grootte
Maasland	I	585	1.39.05 ha
Maasland	I	584	0.49.75 ha
Maasland	I	581	1.72.45 ha
totaal groot			3.61.25 ha

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



LIGGING EN GEBRUIK

De percelen zijn gelegen in het buitengebied van Maasland.
Het huidige gebruik van de percelen is weiland.

HERINRICHTINGSRENTE/WATERSCHAPSLASTEN

De aangeboden percelen zijn niet belast met een herinrichtingsrente.

De jaarlijkse waterschapslasten in 2026 bedragen € 102,14 per ha.

ZAKELIJKE RECHTEN

De percelen zijn belast met de navolgende zakelijke rechten:

- een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Maasland, sectie I, nummer 585 ten behoeve van Gasunie Transport Services BV, gevestigd te Groningen;
- een opstalrecht nutsvoorzieningen op een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Maasland, sectie I, nummer 581 ten behoeve van Westland Infra Netbeheer BV, gevestigd te Poeldijk.

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

KWALITEIT

De gronden zijn van een landbouwkundig goede kwaliteit en aan te merken als zware kleigronden bestaande uit kalkarme drechtvaaggronden; zware klei, profielverloop 1.

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

Bijlage 2: overzichtskaart van de bodemsoort

BESTEMMING

Voor de aangeboden percelen vigeert het omgevingsplan gemeente Midden-Delfland, vastgesteld door de raad op 2 oktober 2025.¹ Het omgevingsplan verwijst naar het bestemmingsplan 'Buitengebied Gras, geconsolideerd', vastgesteld door de raad op 19 mei 2022.

In dit bestemmingsplan hebben de percelen de enkelbestemming:

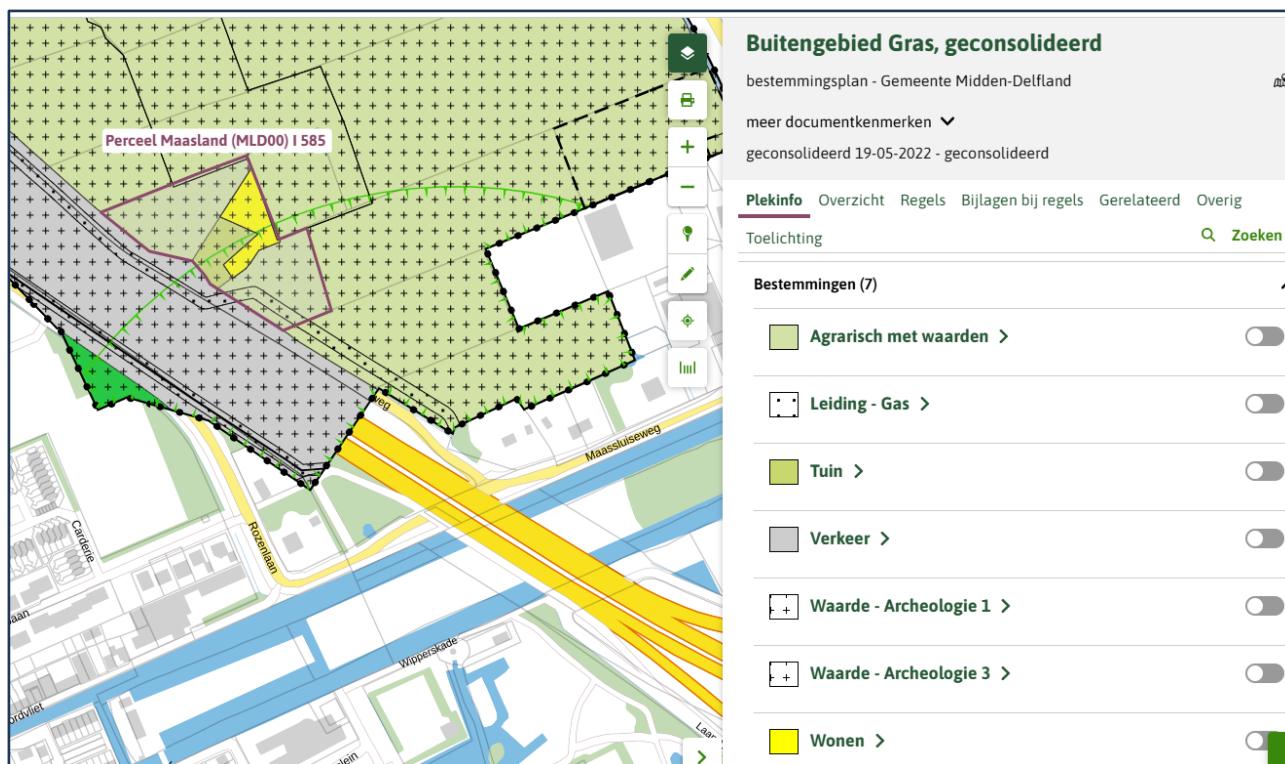
- 'wonen, tuin' en 'agrarisch met waarden'

Met als dubbelbestemming:

- 'waarde – archeologie 1, waarde archeologie 3' en 'leiding – gas'

¹ Bron: Omgevingsloket





Bijlage 3: uittreksel van de omgevingsplanvoorwaarden

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Naar opgave van de gemeente Maasland 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 de aangeboden percelen is tot 31 maart 2031 verhuurd.

PRODUCTIERECHTEN

Op de aangeboden percelen rusten geen productierechten.



ALGEMEEN

Aanvaarding	in overleg te splitsen woning en weiland
Bezichtiging	in overleg
Vraagprijs (voor het geheel)	Woning met opstallen, erf en percelen weiland: € 1.250.000,- kosten koper
Bijzonderheden	Biedingen kunnen worden uitgebracht via het biedlogboek op onze website (www.ovtr.nl/aanbod-objecten). Klik op de button rechtsonder bij deze woning om een bieding uit te brengen.

Bijlage 4: plattegronden

N.B.: bij een gedeelde verkoop zal in onderling overleg met de verkoper een logische uitweg voor zowel de woning als de percelen weiland worden overeengekomen. Voor deze uitweg zal een erfdienstbaarheid worden gevestigd.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Peter de Bruin, mobiel: 06-20410659 of e-mail: pdebruin@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 verstekte 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.





OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 1

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





Kenmerk: 60436422|GIS06|sbe

oktober 2026

Schaal: 1:20.000

Legenda

Te verkopen percelen

Te verkopen percelen aan de
Parallelweg 1 te Maasland,
totaal groot 03.61.25 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: 60436422|G01|sbe

augustus 2026

Schaal: 1:2.500

Te verkopen percelen
aan de Parallelweg 1 te Maasland,
totaal groot 03.61.25 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 percelen Parallelweg



OVERWATER

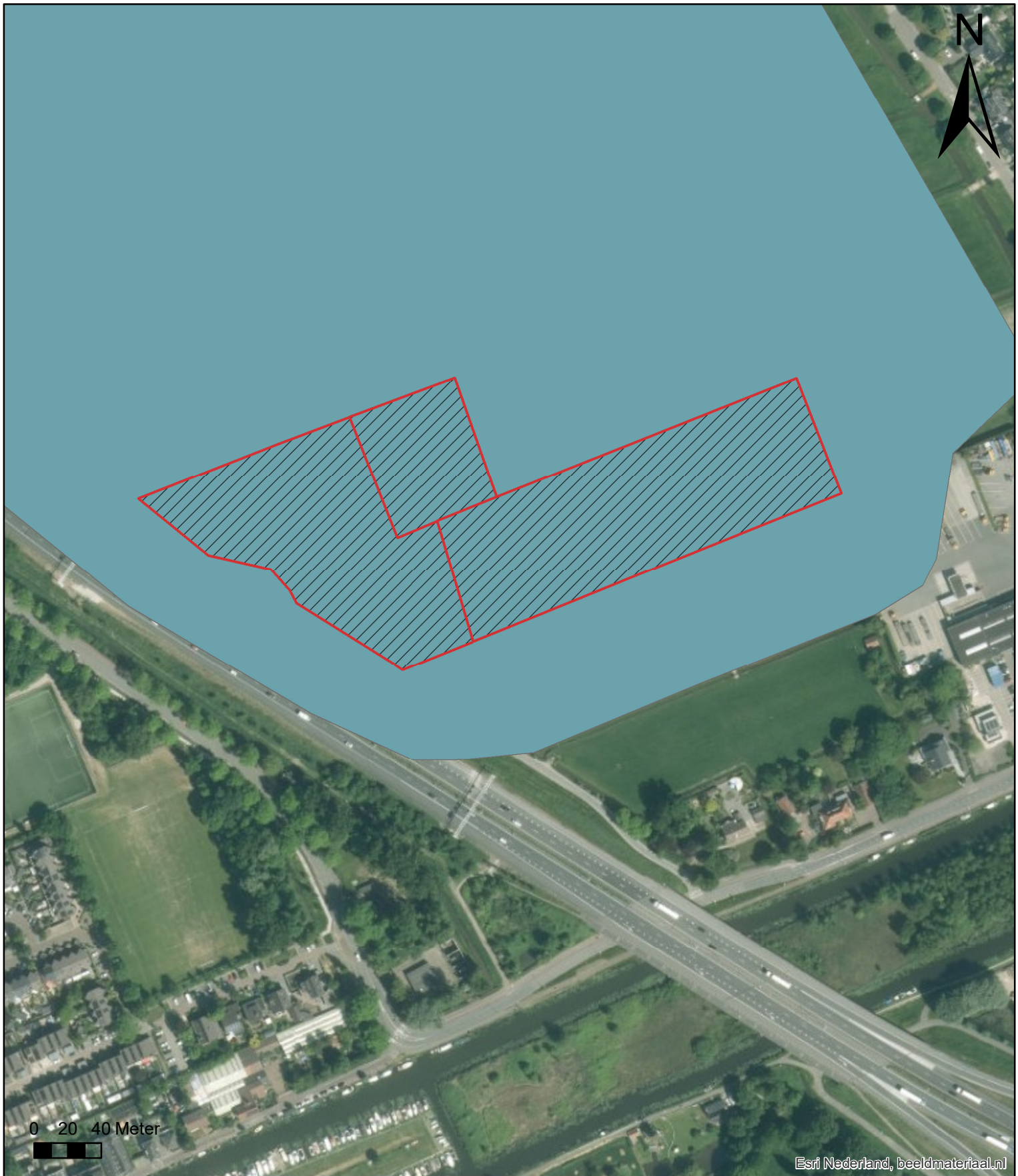
Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 2

OVERZICHTSKAART VAN DE BODEMSOORT





Esri Nederland, beeldmateriaal.nl



Kenmerk: 60436422|G04|sbe

augustus 2026

Schaal: 1:3.000

Legenda

 Te verkopen percelen Parallelweg

OMSCHRIJVING

 Kalkarme drechtvaaggronden; zware klei, profielverloop 1

Te verkopen percelen aan de
Parallelweg 1 te Maasland,
totaal groot 03.61.25 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 3

**UITTREKSEL VAN
OMGEVINGSPLAN-
VOORWAARDEN**



Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder b met dien verstande dat bestaande paardenfokkerijen zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder c tevens zijn toegestaan;
 - b. het behoud en herstel van landschaps- en cultuurhistorische waarden in de vorm van:
 - 1. open weidelandschap;
 - 2. karakteristiek slotenpatroon;
 - 3. verkavelingspatroon;
 - 4. zichtlijnen;
 - 5. karakteristieke boerderijopritten;
 - 6. verbinding tussen stad en platteland;
 - 7. kreekruigten;
 - 8. historische kades
 - 9. terpen;
 - 10. kerkenpaden;
 - 11. kasteelwerven;
 - 12. molenwerven;
 - 13. de specifieke ruimtelijke kwaliteiten per polder zoals omschreven in het Landschapsontwikkelingsperspectief;
- alsmede voor:

- c. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': een glastuinbouwbedrijf zoals bedoeld in artikel 1 1.10 onder e;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt': fruitteelt zoals bedoeld in artikel 1 lid 1.10 onder g;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bijenhouderij': een bijenhouderij;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - proeftuin': een proeftuin;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': horeca gericht op een restaurant en het houden van feesten, partijen en zaalverhuur;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgunit': een zorgunit;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf': een agrarisch loonbedrijf;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak': een paardenbak;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - agrarisch aanverwant bedrijf': een agrarisch aanverwant bedrijf;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang': kinderopvang;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning': een plattelandswoning;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verkoop antieke bouwmaterialen': de verkoop van antieke bouwmaterialen;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan': een ijsbaan en kleinschalige aan het verenigingsleven en daarmee gelijk te stellen niet-commerciële instellingen gekoppelde activiteiten;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij': een kleinschalige zorgboerderij en psychiatrische praktijk;
- q. de beweiding door paarden die worden gehouden op de locatie Oostveenseweg 13b, op de gronden en onder de voorwaarden zoals vastgelegd in de op 7 november 2016 gesloten anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar (kenmerk 16.C000121);

met daaraan ondergeschikt:

- r. de in tabel 3.1 genoemde nevenfuncties met de daarbij behorende maximaal te gebruiken oppervlaktes van de bestaande bebouwing;
- s. wandel- en fietspaden;
- t. extensief recreatief medegebruik;
- u. kleinschalige natuur- en landschapsontwikkeling waaronder natuurvriendelijke oevers;

v. agrarisch natuurbeheer;

w. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilo's, mestvoorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen, bruggen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water;

met dien verstande dat:

x. wanneer er meerdere nevenfuncties op het agrarisch bouwvlak worden uitgevoerd, maximaal 500 m² aan bebouwing en niet meer dan 4.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen voor deze nevenfuncties;

Tabel 3.1 Toegestane nevenfuncties

nevenfunctie	max. m ² aan bebouwing	max. m ² aan gronden
verkoop van streekeigen producten	100	-
veearts; hoefsmederij	200	-
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten	200	-
kinderboerderij	200	200
kano-, roeiboot- of fietsverhuur	200	-
kleinschalig kamperen	100	2500
bed & breakfast	125	250
kleinschalige horecagelegenheid	100	500
museum/tentoonstellingsruimte	200	-
oude ambachten	200	-

3.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat buiten het bouwvlak ook zijn toegestaan:
 1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals sleufsilo's, mestbassins en kuilvoerplaten ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerken toegestaan';
 2. paardenbakken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak';
 3. erf- en terreinafscheidingen;
 4. poldermolentjes;
- c. gebouwen mogen niet voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning c.q. plattelandswoning worden gebouwd; hierbij geldt dat de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw bepalend is, indien een woning op het bouwvlak ontbreekt;
- d. per bouwvlak is 1 bedrijfswoning toegestaan, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangeduid;
- e. bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' mogen uitsluitend worden herbouwd op of ten hoogste 5 m achter de voorgevelrooilijn van de voor de herbouw bestaande situatie;
- f. indien in de bestaande situatie al meerdere wooneenheden aanwezig zijn binnen een hoofdgebouw, geldt in het geval dat:
 1. het aantal woningen binnen het hoofdgebouw is of wordt verminderd; dan wel
 2. het hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk is of wordt gesloopt of anderszins tenietgaat;

het niet is toegestaan om afzonderlijke woningen te bouwen overeenkomstig het aantal wooneenheden binnen het hoofdgebouw en bij herbouw van het hoofdgebouw dient het gebouw door één aaneengesloten dak te worden afgedekt;

g. de afstand van gebouwen tot perceelsgrenzen bedraagt ten minste 2,5 m, met uitzondering van de afstand van kassen tot zijdelingse perceelsgrenzen welke ten minste 1 m bedraagt;

h. overigens geldt het volgende:

	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoningen (inclusief aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen en overkappingen)	bestaand + eenmalig 10% van de oppervlakte	4,5 m	10 m
bedrijfsgebouwen ten behoeve van paardenfokkerijen	bestaand	bestaand	bestaand
bedrijfsgebouwen* ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'			12 m
kassen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'		8 m	10 m
bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bijenhouderij'	150 m ²	4 m	
bijenkasten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bijenhouderij'			3 m
gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan'	70 m ²		3 m
overige bedrijfsgebouwen	volledig bouwvlak	6 m	10 m
watertanks ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'/overige vloeistoftanks			15 m/8 m
watersilo's ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'/overige silo's			4 m/12 m
lichtmasten bij paardenbakken binnen het bouwvlak			6 m
erf- en terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten het bouwvlak - elders			1 m 1 m 2 m
poldermolentjes			5 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'*/overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde op gronden zonder de aanduiding			8 m/3 m

* waaronder tevens wordt begrepen een bedrijfshal, verwerkingshal, laboratoria, (niet zelfstandige) kantoren, presentatieruimte en onderzoeksruimte, WKK-installaties en voorzieningen ten behoeve van aardwarmteboringen.

** ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' wordt hieronder tevens begrepen: waterbassins en voorzieningen ten behoeve van WKK-installaties en voorzieningen ten behoeve van aardwarmteboringen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, indien en voor zover gebouwen worden opgericht, nadere eisen stellen aan de situering, de oppervlakte en/of de inhoud van de gebouwen teneinde een verantwoorde stedenbouwkundige en/of landschappelijke situatie van de bebouwing ten opzichte van het perceel te verzekeren, waarbij in ieder geval geldt dat de situering, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting van de gebouwen afgestemd dienen te worden op de ontwikkelingsprincipes voor de betreffende polder zoals beschreven in het Landschapsontwikkelingsperspectief.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Overschrijden bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.2 onder a ten behoeve van de overschrijding van een agrarisch bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. een doelmatige bedrijfsvoering moet overschrijding van de maatvoering noodzakelijk maken; deze noodzaak is in ieder geval aanwezig, wanneer overschrijding van het bouwvlak noodzakelijk is om aan milieuvoorschriften of aan regelgeving met betrekking tot dierwelzijn te kunnen voldoen;
- b. overschrijden van bouwvlakken ter plaatse van de 'glastuinbouw' is niet toegestaan;
- c. het bouwvlak mag eenmalig en aan een zijde met niet meer dan 25 m worden overschreden;
- d. van de bevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt indien de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- e. uitbreiding van het bebouwd en/of verhard oppervlak mag uitsluitend plaatsvinden conform de gestelde waterbergingsnorm van het Hoogheemraadschap van Delfland. Alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning te beslissen, dient het bevoegd gezag instemming van het Hoogheemraadschap van Delfland te verkrijgen.
- f. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat de overschrijding van het bouwvlak geen afbreuk doet aan de landschaps- en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in artikel 3.1 onder b en past binnen de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit, zoals opgenomen in het LOP en de Handleiding Beeldkwaliteit;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f, kan het bevoegd gezag afwijken van de regels en randvoorwaarden zoals vastgelegd in de Handleiding Beeldkwaliteit, indien zij van oordeel is dat hiermee evenwel wordt bijgedragen aan de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit of hieraan niet onevenredig afbreuk wordt gedaan.

3.4.2 Kuilvoerplaten, mestplaten en sleufsilo's buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder a teneinde kuilvoerplaten, sleufsilo's en mestopslag buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. een doelmatig gebruik van het bouwvlak dient de realisatie van kuilvoerplaten, mestplaten en/of sleufsilo's buiten het bouwvlak noodzakelijk te maken;
- b. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aansluitend aan het bouwvlak en binnen een zone van 50 m vanaf de grens van het bouwvlak worden gerealiseerd;
- c. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien voldoende afstand tot omliggende hindergevoelige objecten in acht wordt genomen;
- d. uitbreiding van het bebouwd en/of verhard oppervlak mag uitsluitend plaatsvinden conform de gestelde waterbergingsnorm van het Hoogheemraadschap van Delfland. Alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning te beslissen, dient het bevoegd gezag instemming van het Hoogheemraadschap van Delfland te verkrijgen.
- e. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat de realisatie van kuilvoerplaten en sleufsilo's buiten het bouwvlak geen afbreuk doet aan de landschaps- en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in artikel 3.1 onder b en past binnen de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit zoals opgenomen in het LOP en de Handleiding Beeldkwaliteit;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e, kan het bevoegd gezag afwijken van de regels en randvoorwaarden zoals vastgelegd in de Handleiding Beeldkwaliteit, indien zij van oordeel is dat hiermee evenwel wordt bijgedragen aan de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit of hieraan niet onevenredig afbreuk wordt gedaan.

3.4.3 Realisatie van voorzieningen bij paardenfokkerijen

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder h teneinde voorzieningen bij paardenfokkerijen toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. de voorzieningen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden;

- b. de bedrijfseconomische noodzaak dient door de initiatiefnemer met een schriftelijk advies van een agrarische deskundige aangetoond te worden;
- c. voorzieningen in de vorm van een longeercirkel en stap-/traningmolen zijn uitsluitend toegestaan bij een volwaardige paardenfokkerij;
- d. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat de realisatie van voorzieningen bij paardenfokkerijen geen afbreuk doet aan de landschaps- en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in artikel 3.1 onder b en past binnen de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit zoals opgenomen in het LOP en de Handleiding Beeldkwaliteit;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d, kan het bevoegd gezag afwijken van de regels en randvoorwaarden zoals vastgelegd in de Handleiding Beeldkwaliteit, indien zij van oordeel is dat hiermee evenwel wordt bijgedragen aan de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit of hieraan niet onevenredig afbreuk wordt gedaan.

3.4.4 Afwijkende goot- en bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische grondgebonden veehouderijbedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen zoals bepaald in lid 3.2 onder h, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt ten behoeve van duurzame technologische en bouwkundige ontwikkelingen in de vorm van innovatieve stallen of silo's;
- b. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- c. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat de afwijkende goot- en bouwhoogte geen afbreuk doet aan de landschaps- en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in artikel 3.1 onder b en past binnen de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit zoals opgenomen in het LOP en de Handleiding Beeldkwaliteit;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c, kan het bevoegd gezag afwijken van de regels en randvoorwaarden zoals vastgelegd in de Handleiding Beeldkwaliteit, indien zij van oordeel is dat hiermee evenwel wordt bijgedragen aan de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit of hieraan niet onevenredig afbreuk wordt gedaan.

3.4.5 Eerste agrarische bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van volwaardige agrarische grondgebonden veehouderijbedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder d ten behoeve van de bouw van een eerste agrarische bedrijfswoning, met inachtneming van het volgende:

- a. de omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien er nog niet eerder een eerste agrarische bedrijfswoning voor het bedrijf aanwezig is geweest;
- b. de nieuwe woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- c. er mogen geen beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- d. de bedrijfswoning en de agrarische bedrijfsgebouwen dienen geconcentreerd op het bouwvlak te worden geplaatst;
- e. uitbreiding van het bebouwd en/of verhard oppervlak mag uitsluitend plaatsvinden conform de gestelde waterbergingsnorm van het Hoogheemraadschap van Delfland. Alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning te beslissen, dient het bevoegd gezag instemming van het Hoogheemraadschap van Delfland te verkrijgen.
- f. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat de realisatie van een eerste agrarische bedrijfswoning geen afbreuk doet aan de landschaps- en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in artikel 3.1 onder b en past binnen de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit zoals opgenomen in het LOP en de Handleiding Beeldkwaliteit;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f, kan het bevoegd gezag afwijken van de regels en randvoorwaarden zoals vastgelegd in de Handleiding Beeldkwaliteit, indien zij van oordeel is dat hiermee evenwel wordt bijgedragen aan de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit of hieraan niet onevenredig afbreuk wordt gedaan.

3.4.6 Ondergrondse voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 voor het bouwen van een ondergrondse (giet)waterbassin, waterberging of kelder voor de berging van oppervlaktewater en/of hemelwater, mits:

- a. uit onderzoek voldoende duidelijk blijkt dat de ondergrond van nabijgelegen percelen niet onevenredig verstoord wordt (bijvoorbeeld door wijzigingen van de grondwaterhuishouding) en er ook overigens geen onevenredige hinder voor omliggende gronden wordt veroorzaakt;
- b. het bouwwerk aantoonbaar de instemming heeft van de waterbeheerder.

3.4.7 Tijdelijke, inpandige wooneenheid voor rustende boer

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 voor het toevoegen van een tweede wooneenheid binnen de bestaande bedrijfswoning en/of bijgebouwen voor inwoning van een rustende boer, met inachtneming van het volgende:

- a. de extra wooneenheid mag slechts worden bewoond door het voormalig agrarisch bedrijfshoofd, die nog enige tijd in het bedrijf werkzaam zal zijn (een rustende boer);
- b. de afwijking voor de extra wooneenheid is strikt persoonsgebonden: de extra wooneenheid mag, na het beëindigen van de bewoning ten behoeve van de rustende boer, geen zelfstandige wooneenheid gaan vormen;
- c. de extra wooneenheid dient inpandig te worden gerealiseerd; uitbreiding door nieuwbouw is niet toegestaan;
- d. de omgevingsvergunning wordt niet verleend indien op het perceel reeds twee of meer woningen aanwezig zijn.

3.4.8 Kleinschalige windenergievoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van kleinschalige windenergievoorzieningen, met dien verstande dat:

- a. de maximum as- en tiphoogte respectievelijk niet meer dan 15 en 20 m mag bedragen;
- b. de windenergievoorziening wordt gebruikt ten dienste van de hoofdbestemming;
- c. de windenergievoorziening wordt geplaatst binnen het geldende bouwvlak van de hoofdbestemming;
- d. geen afbreuk doet aan de landschaps- en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in artikel 3.1 onder b;
- e. indien de windenergievoorziening wordt geplaatst op een perceel dat deel uitmaakt van een bebouwingslint, dan mag de molen geen afbreuk doen aan de beleving hiervan;
- f. Indien de windenergievoorziening wordt geplaatst op of bij een monument, dan dient er een positief advies te zijn van de monumentencommissie;
- g. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat de kleinschalige windenergievoorzieningen geen afbreuk doet aan de landschaps- en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in artikel 3.1 onder b en past binnen de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit, zoals opgenomen in het LOP en de Handleiding Beeldkwaliteit;
- h. in afwijking van het bepaalde onder g, kan het bevoegd gezag afwijken van de regels en randvoorwaarden zoals vastgelegd in de Handleiding Beeldkwaliteit, indien zij van oordeel is dat hiermee evenwel wordt bijgedragen aan de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit of hieraan niet onevenredig afbreuk wordt gedaan.

3.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de teelt van ruwvoeder anders dan gras is toegestaan, met dien verstande dat ten hoogste 20% van de bij het bedrijf behorende bedrijfsgronden mag worden gebruikt voor de teelt van ruwvoeder anders dan gras;
- b. paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, waarbij tevens de volgende regels gelden:
 - 1. per bouwvlak is ten hoogste één paardenbak toegestaan;
 - 2. de afmeting van de paardenbak bedraagt maximaal 20 bij 40 m;
- c. ten behoeve van de in tabel 3.1 genoemde nevenfuncties gelden de volgende gebruiksregels:
 - 1. het oprichten van nieuwe bebouwing is niet toegestaan;
 - 2. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;

3. voor de nevenfunctie kleinschalig kamperen gelden de volgende regels:

- het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25;
- de nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- uitsluitend mobiele kampeermiddelen zijn toegestaan;
- indien sprake is van het bepaalde onder f dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;

4. opslag van stoffen en producten die gevaar of milieuoverlast kunnen opleveren, is in geen geval toegestaan;

5. buitenopslag is in geen geval toegestaan;

6. bed&breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning of een bijgebouw en dient gerund te worden door de bewoner of beheerder van het betreffende huis;

d. op gronden zonder agrarisch bouwvlak is het landen en opstijgen van helikopters, drones en luchtballonnen niet toegestaan. Gebruik van drones ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering op percelen van het agrarische bedrijf is toegestaan.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 om paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. per agrarisch bedrijf is maximaal één paardenbak toegestaan;
- b. de afmeting van een paardenbak mag maximaal 800 m² bedragen;
- c. de paardenbak dient aansluitend aan het agrarische bouwvlak gerealiseerd te worden;
- d. de afstand tussen de paardenbak en de bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken bedraagt ten minste 25 m;
- e. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- f. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat de realisatie van paardenbakken buiten het bouwvlak geen afbreuk doet aan de landschaps- en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in artikel 3.1 onder b en past binnen de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit zoals opgenomen in het LOP en de Handleiding Beeldkwaliteit;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f, kan het bevoegd gezag afwijken van de regels en randvoorwaarden zoals vastgelegd in de Handleiding Beeldkwaliteit, indien zij van oordeel is dat hiermee evenwel wordt bijgedragen aan de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit of hieraan niet onevenredig afbreuk wordt gedaan.

3.6.2 Nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1, ten behoeve van het toestaan van de in tabel 3.2 genoemde niet-agrarische nevenfuncties binnen het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- b. er mogen geen beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. in tabel 3.2 is aangegeven welk oppervlak aan bebouwing en gronden mag worden gebruikt ten behoeve van de nevenfunctie;
- d. in aanvulling op het bepaalde onder c geldt dat wanneer er meerdere nevenfuncties op het agrarisch bouwvlak worden uitgevoerd, maximaal 500 m² aan bebouwing en niet meer dan 4.000 m² aan onbebouwde gronden voor deze nevenfuncties in gebruik mogen worden genomen;
- e. er dient op eigen terrein en binnen het bouwvlak voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid voor de betreffende functie;
- f. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan indien de nevenfunctie geen onevenredig grote verkeersaantrekkende werking heeft en er geen verslechtering optreedt in de verkeersafwikkeling ter plaatse;
- g. de nevenfuncties dierenpension en hondenkennel zijn uitsluitend toegestaan indien de afstand van de nevenfunctie tot woningen van derden ten minste 100 m bedraagt;
- h. de nevenfunctie paardenstalling/paardrijactiviteiten tot 15 paarden is uitsluitend toegestaan indien de beoogde nevenactiviteit past binnen het geldende gemeentelijke paardenbeleid;

- i. opslag van stoffen en producten die gevaar of milieuoverlast kunnen opleveren, is in geen geval toegestaan;
- j. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- k. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat de nevenfunctie binnen het bouwvlak geen afbreuk doet aan de landschaps- en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in artikel 3.1 onder b en past binnen de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit zoals opgenomen in het LOP en de Handleiding Beeldkwaliteit;
- l. in afwijking van het bepaalde onder k, kan het bevoegd gezag afwijken van de regels en randvoorwaarden zoals vastgelegd in de Handleiding Beeldkwaliteit, indien zij van oordeel is dat hiermee evenwel wordt bijgedragen aan de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit of hieraan niet onevenredig afbreuk wordt gedaan.

Tabel 3.2 Toegestane nevenfuncties na afwijking bij een omgevingsvergunning

nevenfunctie	max. m ² aan bebouwing	max. m ² aan gronden
veehandelsbedrijven	200	-
foeragehandel; handel in zaad en pootgoed; opslag van producten van derden	200	-
kampeerboerderij	200	500
poldersport	100	gehele bedrijf
verhuur/gebruik van ruimten voor sociaal maatschappelijke activiteiten, zoals workshops, verenigingen en ateliers	200	gehele bedrijf
sociale nevenfunctie (resocialisatie, therapie, gehandicaptenzorg, kinderopvang)	200	gehele bedrijf
kunst- of antiekhandel	200	-
dierenpension	200	500
hondenfokkerij	200	500
paardenstalling/paardrijactiviteiten tot 15 paarden	200	800

3.6.3 Algemene bevoegdheid tot afwijking ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de typen nevenfuncties zoals genoemd in tabel 3.1 en 3.2, teneinde nevenfuncties toe te laten die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de in tabel 3.1 en 3.2 toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in lid 3.6.2.

3.6.4 Plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning, met dien verstande dat:

- a. de bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd;
- b. er sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- c. op het agrarisch bouwvlak de mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning komt te vervallen;
- d. de bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in artikel 3.2 van toepassing blijven;
- e. er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande (agrarische) bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- f. er moet worden voldaan aan de wettelijke luchtkwaliteitseisen.

3.6.5 Mestzakken buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van mestzakken buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. een doelmatig gebruik van het bouwvlak dient de realisatie van mestzakken buiten het bouwvlak noodzakelijk te maken;
- b. initiatiefnemer dient de noodzaak voor de aanleg van de mestzak voor het eigen agrarisch bedrijf door een advies van een agrarisch deskundige aan te tonen;
- c. de mestzak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- d. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat de realisatie van mestzakken buiten het bouwvlak geen afbreuk doet aan de landschaps- en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in artikel 3.1 onder b en past binnen de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit zoals opgenomen in het LOP en de Handleiding Beeldkwaliteit;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d, kan het bevoegd gezag afwijken van de regels en randvoorwaarden zoals vastgelegd in de Handleiding Beeldkwaliteit, indien zij van oordeel is dat hiermee evenwel wordt bijgedragen aan de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit of hieraan niet onevenredig afbreuk wordt gedaan.

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

3.7.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het beplanten van gronden met een houtgewas;
- c. het verwijderen van houtgewas, het slechten van houtwallen en bosjes en het verwijderen van landschapselementen zoals poelen, moerasjes en boomgroepen;
- d. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of afvoer van water door onder meer het afdammen, stuwen, bemalen, onderbemalen, het draineren van gronden, en het graven, dempen of anderszins wijzigen en verbeteren van waterlopen, sloten en greppels;
- e. het aanbrengen, vervangen of verwijderen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het verwijderen van hoogopgaande beplanting of verharding langs en ter plaatse van oprijlanen van (voormalige) boerderijplaatsen;
- g. het verwijderen van hoogopgaande beplanting ter plaatse van historische boomgaarden op (voormalige) boerderijplaatsen;
- h. het aanleggen van verhardingen (waaronder niet begrepen kavelpaden, ontsluitingswegen en/of in- en uitritten met een breedte van ten hoogste 3,5 m);
- i. het wijzigen of verwijderen van kerkepaden.

3.7.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 3.7.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. zoals genoemd in lid 3.7.1 onder a t/m e die binnen het bouwvlak plaatsvinden voor zover deze werken of werkzaamheden geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden ter plaatse van bouwvlakken met zich meebrengen;
- e. passend zijn binnen de ontwikkelingsrichting per polder zoals aangegeven in het Landschapsontwikkelingsperspectief.

3.7.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.7.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, zoals bedoeld in 3.1 onder b, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Vergroten bouwvlak

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

- a. uitbreiding is alleen toegestaan indien het een volwaardig agrarisch grondgebonden veehouderijbedrijf betreft;
- b. vergroting van bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' is niet toegestaan;
- c. de bedrijfseconomische noodzaak van de uitbreiding dient door de initiatiefnemer met een schriftelijk advies van een agrarische deskundige aangetoond te worden;
- d. de uitbreiding van het agrarische bedrijf dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. er mogen geen beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- f. het aantal woningen mag niet toenemen;
- g. uitbreiding van het bebouwd en/of verhard oppervlak mag uitsluitend plaatsvinden conform de gestelde waterbergingsnorm van het Hoogheemraadschap van Delfland. Alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning te beslissen, dient het bevoegd gezag instemming van het Hoogheemraadschap van Delfland te verkrijgen.
- h. voor ontwikkelingen ter plaatse van de bestemming Leiding - Gas wordt, voordat tot wijziging wordt overgegaan, schriftelijke advies ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- i. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat het vergroten van het bouwvlak geen afbreuk doet aan de landschaps- en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in artikel 3.1 onder b en past binnen de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit zoals opgenomen in het LOP en de Handleiding Beeldkwaliteit;
- j. in afwijking van het bepaalde onder i, kan het bevoegd gezag afwijken van de regels en randvoorwaarden zoals vastgelegd in de Handleiding Beeldkwaliteit, indien zij van oordeel is dat hiermee evenwel wordt bijgedragen aan de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit of hieraan niet onevenredig afbreuk wordt gedaan.

3.8.2 Realisatie nieuw bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om gronden met de bestemming Agrarisch met waarden zonder bouwvlak, te voorzien van een bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de realisatie van een nieuw bouwvlak is alleen toelaatbaar, indien er sprake is van een toekomstig volwaardig agrarisch grondgebonden veehouderijbedrijf;
- b. de oppervlakte van het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1,5 ha;
- c. aangetoond dient te worden dat hervestiging op een bestaand bouwvlak niet tot de mogelijkheden behoort;
- d. het nieuwe bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- e. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- f. per bouwvlak is ten hoogste 1 bedrijfswoning toegestaan;
- g. uitbreiding van het bebouwd en/of verhard oppervlak mag uitsluitend plaatsvinden conform de gestelde waterbergingsnorm van het Hoogheemraadschap van Delfland. Alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning te beslissen, dient het bevoegd gezag instemming van het Hoogheemraadschap van Delfland te verkrijgen.
- h. voor ontwikkelingen ter plaatse van de bestemming Leiding - Gas wordt, voordat tot wijziging wordt overgegaan, schriftelijke advies ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- i. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat de realisatie van een nieuw bouwvlak geen afbreuk doet aan de landschaps- en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in artikel 3.1 onder b en past binnen de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit zoals opgenomen in het LOP en de Handleiding Beeldkwaliteit;
- j. in afwijking van het bepaalde onder i, kan het bevoegd gezag afwijken van de regels en randvoorwaarden zoals vastgelegd in de Handleiding Beeldkwaliteit, indien zij van oordeel is dat hiermee evenwel wordt bijgedragen aan de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit of hieraan niet onevenredig afbreuk wordt gedaan.

3.8.3 Saneren glastuinbouwbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de aanduiding 'glastuinbouw' en het bijbehorende bouwvlak te verwijderen en de bestemming te wijzigen in Agrarisch met waarden, zonder bouwvlak, Groen - Landschappelijke overgangszone of Water indien er sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van het glastuinbouwbedrijf en de sanering van het glas op enigerlei wijze is gecompenseerd.

3.8.4 Vervolfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om een bouwvlak met de bestemming Agrarisch met waarden zodanig te wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf – de in tabel 3.3 genoemde vervolfuncties toegestaan zijn, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
- b. de vervolfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- c. er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- d. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d geldt dat eenmalig nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd indien en voor zover sloop van legaal opgerichte landschapsontsierende gebouwen heeft plaatsgevonden. Hierbij geldt het volgende:
 1. van het gesloopte oppervlak mag ten hoogste 50% worden teruggebouwd, met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer mag bedragen dan 300 m²;
- f. het bepaalde onder d en e is niet van toepassing op glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw', voor deze bedrijven geldt dat alleen medewerking wordt verleend indien de aanwezige bedrijfsopstallen, alsmede glasopstanden van het perceel worden verwijderd, zodat wordt voldaan aan de bouwregels van de bestemming Wonen voor aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen;
- g. na de bestemmingswijziging dient ter plaatse van het nieuwe bouwvlak de specifieke functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf' te worden opgenomen;
- h. buitenopslag is niet toegestaan;
- i. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- j. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- k. het aantal woningen niet mag toenemen;
- l. voor ontwikkelingen ter plaatse van de bestemming Leiding - Gas wordt, voordat tot wijziging wordt overgegaan, schriftelijke advies ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- m. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat de vervolfunctie binnen het bouwvlak geen afbreuk doet aan de landschaps- en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in artikel 3.1 onder b en past binnen de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit zoals opgenomen in het LOP en de Handleiding Beeldkwaliteit;
- n. in afwijking van het bepaalde onder m, kan het bevoegd gezag afwijken van de regels en randvoorwaarden zoals vastgelegd in de Handleiding Beeldkwaliteit, indien zij van oordeel is dat hiermee evenwel wordt bijgedragen aan de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit of hieraan niet onevenredig afbreuk wordt gedaan.

Tabel 3.3 Toegestane vervolfuncties

vervolfuncties
wonen
verkoop van streek eigen producten

veearts; hoefsmederij
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten
kinderboerderij
paardenstalling/paardrijactiviteiten tot 15 paarden
kano-, roeiboot- of fietsenverhuur
kleinschalig kamperen
bed & breakfast
kleinschalige horecagelegenheid
horeca t/m categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten
museum/tentoonstellingsruimte
veehandelsbedrijven
foeragehandel; handel in zaad en pootgoed; opslag van producten van derden
kampeerboerderij
kleinschalig kamperen
poldersport
verhuur/gebruik van ruimten voor sociaal maatschappelijke activiteiten, zoals workshops, verenigingen en ateliers
sociale nevenfunctie (resocialisatie, therapie, gehandicaptenzorg, kinderopvang)
kunst- of antiekhandel
dierenpension

3.8.5 Realisatie kampeerterrein

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Agrarisch met waarden te wijzigen in de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie teneinde een nieuw kampeerterrein te realiseren, met inachtneming van het volgende:

- a. het aantal kampeerplaatsen bedraagt ten hoogste 60;
- b. uitsluitend kampeerplaatsen voor mobiele kampeermiddelen worden gerealiseerd;
- c. stacaravans zijn niet toegestaan;
- d. het kampeerterrein dient gerealiseerd te worden aan het water tenzij is aangetoond dat dit niet tot de mogelijkheden behoort;
- e. het kampeerterrein dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- f. er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden;
- g. er na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd in de vorm van een receptie en sanitaire voorzieningen;
- h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- i. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- j. voor ontwikkelingen ter plaatse van de bestemming Leiding - Gas wordt, voordat tot wijziging wordt overgegaan, schriftelijke advies ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- k. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat de realisatie van het kampeerterrein geen afbreuk doet aan de landschaps- en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in artikel 3.1 onder b en past binnen de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit zoals opgenomen in het LOP en de Handleiding Beeldkwaliteit;
- l. in afwijking van het bepaalde onder k, kan het bevoegd gezag afwijken van de regels en randvoorwaarden zoals vastgelegd in de Handleiding Beeldkwaliteit, indien zij van oordeel is dat hiermee evenwel wordt bijgedragen aan de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit of hieraan niet onevenredig afbreuk wordt gedaan.

3.8.6 Nieuwe natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Agrarisch met waarden te wijzigen in de bestemming Natuur, met inachtneming van het volgende:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie of natuur via particulier natuurbeheer wordt gerealiseerd of in het kader van de realisatie van een nieuw landgoed of als er contractueel is vastgelegd dat gronden worden overgedragen aan een terreinbeherende instantie;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestaande bestemmingen;
- c. voor ontwikkelingen ter plaatse van de bestemming Leiding - Gas wordt, voordat tot wijziging wordt overgegaan, schriftelijke advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

3.8.7 Ruimte voor Ruimte-regeling

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

- a. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen of 5.000 m² glas mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- b. de gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007;
- c. de bestaande en nieuw te realiseren woning dient te worden voorzien van een zelfstandig bouwvlak met de bestemming Wonen;
- d. de tuin bij de bestaande woning en nieuwe woning dient te worden voorzien van de bestemming Tuin (zonder bouwvlak);
- e. indien wenselijk kunnen de gronden ook voorzien worden van de bestemming Natuur of Groen - Landschappelijke overgangszone;
- f. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd;
- g. de nieuwe woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende (agrarische) bedrijven;
- h. voor ontwikkelingen ter plaatse van de bestemming Leiding - Gas wordt, voordat tot wijziging wordt overgegaan, schriftelijke advies ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- i. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat de bestemmingswijziging van de bestaande bedrijfswoning en de realisatie van een nieuwe woning geen afbreuk doet aan de landschaps- en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in artikel 3.1 onder b en past binnen de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit zoals opgenomen in het LOP en de Handleiding Beeldkwaliteit;
- j. in afwijking van het bepaalde onder i, kan het bevoegd gezag afwijken van de regels en randvoorwaarden zoals vastgelegd in de Handleiding Beeldkwaliteit, indien zij van oordeel is dat hiermee evenwel wordt bijgedragen aan de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit of hieraan niet onevenredig afbreuk wordt gedaan.

3.8.8 Hobbymatig agrarisch gebruik van agrarische restpercelen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Groen - Landschappelijke overgangszone', met inachtneming van het volgende:

- a. aan de bevoegdheid wordt uitsluitend toepassing gegeven indien het kleine agrarische restpercelen betreft die niet meer geschikt zijn om te worden gebruikt door een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. de wijziging mag de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven niet belemmeren.

Artikel 24 Tuin

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen; alsmede voor:
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak': een paardenbak.

24.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de evenwijdige of nagenoeg evenwijdig aan de weg geplaatste gevel bedraagt ten hoogste 1 m;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 29 Wonen

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten; met daaraan ondergeschikt:
- b. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': uitsluitend een recreatiewoning;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': een pruikenmakerij;
- d. de in tabel 29.1 genoemde nevenfuncties met de daarbij behorende maximaal te bebouwen en te gebruiken oppervlaktes;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d, geldt dat op de locatie Oostveenseweg 13b een afwijkend aantal paarden mag worden gehouden, onder de voorwaarden zoals vastgelegd in de op 7 november 2016 gesloten anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar (kenmerk 16.C000121);
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

Tabel 29.1 Toegestane nevenfuncties

nevenfunctie	max. m ² aan bebouwing	max. m ² aan gronden
verkoop van streekeigen producten	100	-
veearts; hoefsmederij	200	100
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten	200	-
kinderboerderij	200	200
paardenstalling/paardrijactiviteiten tot 5 paarden	200	800
kano-, roeiboot- of fietsenverhuur	200	-
bed & breakfast	125	-
kleinschalige horecagelegenheid	100	500
museum/tentoonstellingsruimte	200	-

29.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is 1 woning toegestaan, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangeduid;
- c. het aantal recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' bedraagt ten hoogste 2, tenzij door middel van de aanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen' anders is aangegeven;
- d. indien in de bestaande situatie al meerdere wooneenheden aanwezig zijn binnen een hoofdgebouw, geldt in het geval dat:
 - 1. het aantal woningen binnen het hoofdgebouw is of wordt verminderd; dan wel
 - 2. het hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk is of wordt gesloopt of anderszins tenietgaat;het niet is toegestaan om afzonderlijke woningen te bouwen overeenkomstig het aantal wooneenheden binnen het hoofdgebouw en bij herbouw van het hoofdgebouw dient overigens het gebouw door één aaneengesloten dak te worden afgedekt;

- e. in afwijking van het bepaalde onder j, bedraagt de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - groter oppervlak bijgebouwen' ten hoogste 440 m²;
- f. in afwijking van het bepaalde onder j, bedraagt de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - groter oppervlak bijgebouwen 2' ten hoogste 150 m²;
- g. bijgebouwen dienen achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- h. de afstand van hoofdgebouwen tot perceelsgrenzen bedraagt ten minste 2,5 m;
- i. lichtmasten bij paardenbakken zijn niet toegestaan;
- j. overigens geldt het volgende:

	max. inhoud	max. oppervlakte	max. goothoogte	max. bouwhoogte
woningen (inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen)	bestaand + eenmalig 10% van de inhoud*		4,5 m	10 m
vrijstaande bijgebouwen en overkappingen (per woning)		50 m ²	3 m	6 m
recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning'	bestaand*	bestaand	bestaand	bestaand
erf- en terrein- afscheidingen: - voor de voorgevel - buiten het bouwvlak - elders				1 m 1 m 2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde				3 m

* tenzij met een maatvoeringsaanduiding 'maximum inhoud' anders is aangegeven;

29.3 Afwijken van de bouwregels

29.3.1 Inhoudsmaat woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 29.2 om de inhoudsmaat van woningen te vergroten tot ten hoogste 1000 m³ (exclusief ondergrondse bouwlagen), met inachtneming van het volgende:

- a. het vergroten van de woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- b. woningen met een bestaande inhoud kleiner dan 500 m³ mogen worden vergroot tot ten hoogste 500 m³ met dien verstande dat ten hoogste 30% van het bestaande erf mag bebouwd worden;
- c. woningen met een bestaande inhoud tussen de 500 m³ en 750 m³ mogen worden vergroot tot ten hoogste 750 m³ met dien verstande dat ten hoogste 30% van het bestaande erf mag bebouwd worden;
- d. woningen met een bestaande inhoud groter dan 750 m³ mogen worden vergroot tot ten hoogste 1000 m³ met dien verstande dat ten hoogste 30% van het bestaande erf mag bebouwd worden;
- e. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m;
- f. uitbreiding van het bebouwd en/of verhard oppervlak mag uitsluitend plaatsvinden conform de gestelde waterbergingsnorm van het Hoogheemraadschap van Delfland. Alvorens omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning te beslissen, dient het bevoegd gezag instemming van het I van Delfland te verkrijgen.
- g. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat het vergroten van de inhoudsmaat geen afbreuk doet aan en past binnen de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit zoals opgenomen in het LOP en de Handleiding beeldkwaliteit;
- h. in afwijking van het bepaalde onder g, kan het bevoegd gezag afwijken van de regels en randvoorwaarden zoals vastgelegd in de Handleiding Beeldkwaliteit, indien zij van oordeel is dat hiermee evenwel wordt bijgedragen aan de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit of hieraan niet onevenredig afbreuk wordt gedaan.

29.3.2 Afwijkende goot- en bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen zoals bepaald in lid 29.2 onder j, met inachtneming van het volgende:

- a. het verhogen van de van goot- en bouwhoogte van de woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- b. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat het vergroten van de inhoudsmaat geen afbreuk doet aan en past binnen de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit zoals opgenomen in het LOP en de Handleiding beeldkwaliteit;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b, kan het bevoegd gezag afwijken van de regels en randvoorwaarden zoals vastgelegd in de Handleiding Beeldkwaliteit, indien zij van oordeel is dat hiermee evenwel wordt bijgedragen aan de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit of hieraan niet onevenredig afbreuk wordt gedaan.

29.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 40 m²;
- b. paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.
- c. bed&breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning of een bijgebouw en dient gerund te worden door de bewoner of beheerder van het betreffende huis;
- d. het aantal recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' bedraagt ten hoogste 2.

29.5 Afwijken van de gebruiksregels

29.5.1 Sociale nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in tabel 29.1, ten behoeve van het toestaan van sociale nevenfuncties binnen het bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- b. er mogen geen beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- c. de nevenfunctie is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bebouwing;
- d. er dient op eigen terrein en binnen het bouwvlak voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid voor de betreffende functie;
- e. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan indien de nevenfunctie geen onevenredig grote verkeersaantrekkende werking heeft en er geen verslechtering optreedt in de verkeersafwikkeling ter plaatse;
- f. opslag van stoffen en producten die gevaar of milieuoverlast kunnen opleveren, is in geen geval toegestaan;
- g. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- h. de initiatiefnemer dient aan te tonen dat de nevenfunctie geen afbreuk doet aan en past binnen de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit zoals opgenomen in het LOP en de Handleiding beeldkwaliteit;
- i. in afwijking van het bepaalde onder h, kan het bevoegd gezag afwijken van de regels en randvoorwaarden zoals vastgelegd in de Handleiding Beeldkwaliteit, indien zij van oordeel is dat hiermee evenwel wordt bijgedragen aan de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit of hieraan niet onevenredig afbreuk wordt gedaan.

Artikel 40 Waarde - Archeologie I

40.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie I' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

40.2 Bouwregels

Aanvullend op het bepaalde in de bouwregels van de andere voorkomende bestemming(en) gelden de volgende bouwregels:

- a. Alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, dient het bouwplan te worden getoetst door de gemeentelijk archeoloog. Deze geeft aan of de aanvrager aanvullend archeologisch onderzoek moet laten uitvoeren, om vast te stellen of en zo ja, in hoeverre, het bouwplan zal leiden tot de verstoring van archeologische waarden.
- b. Indien uit het in lid 40.2 onder a genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen conform de Erfgoedwet, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag.
- c. De verplichting als bedoeld in lid 40.2 onder a geldt niet indien de vergunningaanvraag betrekking heeft op:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. één of meerdere gebouwen ten behoeve waarvan bodemverstoringen tot maximaal 30 cm –maaiveld worden uitgevoerd;
 3. het plaatsen van een bouwwerk dat uitsluitend bestemd is voor archeologisch onderzoek, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.
- d. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 40.2 onder a, is afgegeven, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in 40.2 onder b, zijn 40.2 onder c.1 en 40.2 onder c.2 niet van toepassing. Het bevoegd gezag kan in een dergelijk geval bepalen dat nieuw archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd om te toetsen of de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord 40.2 onder b is overeenkomstig van toepassing.

40.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden

- a. Het is verboden om op of in de gronden die op de plankaart zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie I' zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken, uit te voeren:
 1. bodemverstorende werkzaamheden met een diepte dieper dan 30 cm –maaiveld, waartoe wordt gerekend saneren, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ontginnen en ophogen van gronden, alsmede het vergraven, wegruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 4. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
 5. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

6. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
- b. Het verbod als bedoeld in 40.3 onder a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:
1. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop 40.2 van toepassing is;
 2. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning;
 5. betrekking hebben op een diepte van maximaal 30 cm –maaiveld;
 6. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- c. Alvorens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden wordt verleend, dient het bouwplan te worden getoetst door de gemeentelijk archeoloog. Deze geeft aan of de aanvrager aanvullend archeologisch onderzoek moet laten uitvoeren, om vast te stellen of en zo ja, in hoeverre, het bouwplan zal leiden tot de versterking van archeologische waarden.
- d. Indien uit het in lid 40.3 onder a genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen conform de Erfgoedwet, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag.
- e. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 40.3 onder c, is afgegeven, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in 40.3 onder d, zijn 40.3 onder b.4, en 40.3 onder b.5 niet van toepassing. Het bevoegd gezag kan in een dergelijk geval bepalen dat nieuw archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd om te toetsen of de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord. De bepaling in lid 40.3 onder d is overeenkomstig van toepassing.

40.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de op de plankaart als 'Waarde - Archeologie I'

aangewezen gronden te wijzigen of (gedeeltelijk) te verwijderen, indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat het niet langer noodzakelijk is dat het bestemmingsplan ter plaatse voorziet in behoud en bescherming van archeologische waarden.

Artikel 42 Waarde - Archeologie III

42.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie III' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

42.2 Bouwregels

Aanvullend op het bepaalde in de bouwregels van de andere voorkomende bestemming(en) gelden de volgende bouwregels:

- a. Alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, dient het bouwplan te worden getoetst door de gemeentelijk archeoloog. Deze geeft aan of de aanvrager aanvullend archeologisch onderzoek moet laten uitvoeren, om vast te stellen of en zo ja, in hoeverre, het bouwplan zal leiden tot de verstoring van archeologische waarden.
- b. Indien uit het in lid 42.2 onder a genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen conform de Erfgoedwet, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag.
- c. De verplichting als bedoeld in lid 42.2 onder a geldt niet indien de vergunningaanvraag betrekking heeft op:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. één of meerdere gebouwen ten behoeve waarvan bodemverstoringen in een gebied van maximaal 100 m² optreden en/of tot maximaal 40 cm –maaiveld worden uitgevoerd;
 3. het plaatsen van een bouwwerk dat uitsluitend bestemd is voor archeologisch onderzoek, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.
- d. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 42.2 onder a, is afgegeven, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in 42.2 onder b, zijn 42.2 onder c.1 en 42.2 onder c.2 niet van toepassing. Het bevoegd gezag kan in een dergelijk geval bepalen dat nieuw archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd om te toetsen of de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord 42.2 onder b is overeenkomstig van toepassing.

42.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden

- a. Het is verboden om op of in de gronden die op de plankaart zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie III' zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken, uit te voeren:
 1. bodemverstorende werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² en/of een diepte dieper dan 40 cm –maaiveld, waartoe wordt gerekend saneren, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ontginnen en ophogen van gronden, alsmede het vergraven, wegruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 4. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
 5. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 6. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;

- b. Het verbod als bedoeld in 42.3 onder a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:
1. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 42.2 van toepassing is;
 2. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning;
 5. betrekking hebben op een oppervlakte van maximaal 100 m² en/of diepte van maximaal 40 cm –maaiveld;
 6. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- c. Alvorens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden wordt verleend, dient het bouwplan te worden getoetst door de gemeentelijk archeoloog. Deze geeft aan of de aanvrager aanvullend archeologisch onderzoek moet laten uitvoeren, om vast te stellen of en zo ja, in hoeverre, het bouwplan zal leiden tot de versterking van archeologische waarden.
- d. Indien uit het in lid 42.3 onder a genoemde archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen conform de Erfgoedwet, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, op basis van een Programma van Eisen dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag.
- e. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 42.3 onder c, is afgegeven, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in 42.3 onder d, zijn 42.3 onder b.4, en 42.3 onder b.5 niet van toepassing. Het bevoegd gezag kan in een dergelijk geval bepalen dat nieuw archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd om te toetsen of de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord. De bepaling in lid 42.3 onder d is overeenkomstig van toepassing.

42.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de op de plankaart als 'Waarde - Archeologie III'

aangewezen gronden te wijzigen of (gedeeltelijk) te verwijderen, indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat het niet langer noodzakelijk is dat het bestemmingsplan ter plaatse voorziet in behoud en bescherming van archeologische waarden.

Artikel 51 Algemene aanduidingsregels

51.1 Molenbiotoop

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduidingen 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1' en 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2' de volgende regels:

- a. binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht en mag geen beplanting aanwezig zijn hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht en mag geen beplanting aanwezig zijn hoger dan:
 1. voor zover het een bouwwerk of beplanting buiten het bestaand stads- en dorpsgebied betreft: 1/100 van de afstand van het bouwwerk en de beplanting tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 2. voor zover het een bouwwerk of beplanting binnen het bestaand stads- en dorpsgebied betreft: 1/30 van de afstand van het bouwwerk en de beplanting tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit lid onder a en b, indien de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en beplanting en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing en de beplanting of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd.
- d. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a, b en c, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.



OVERWATER

Vastgoedadviseurs • Taxateurs • Rentmeesters



BIJLAGE 4

PLATTEGRONDEN

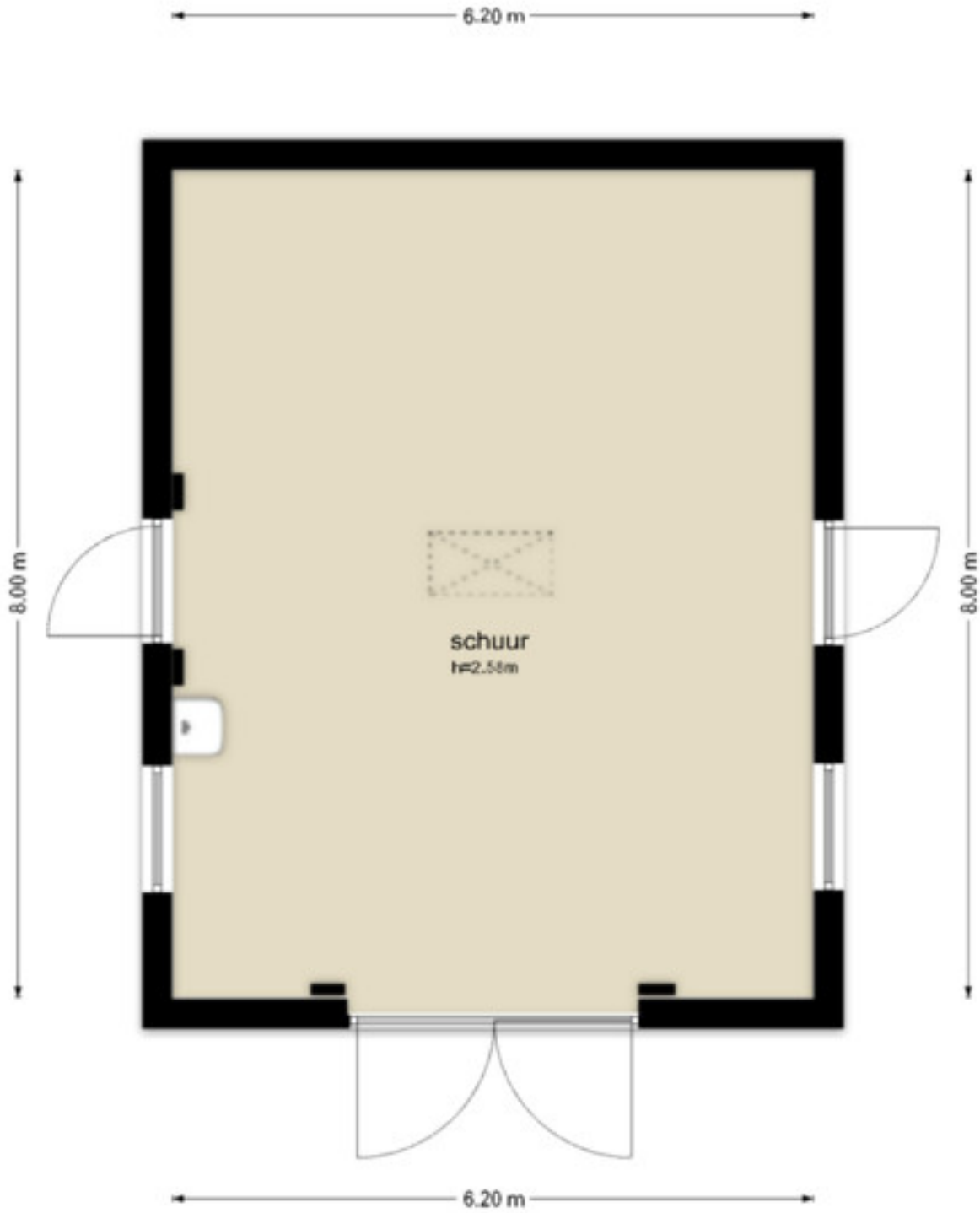


Parallelweg 1 - Maasland
Begane Grond



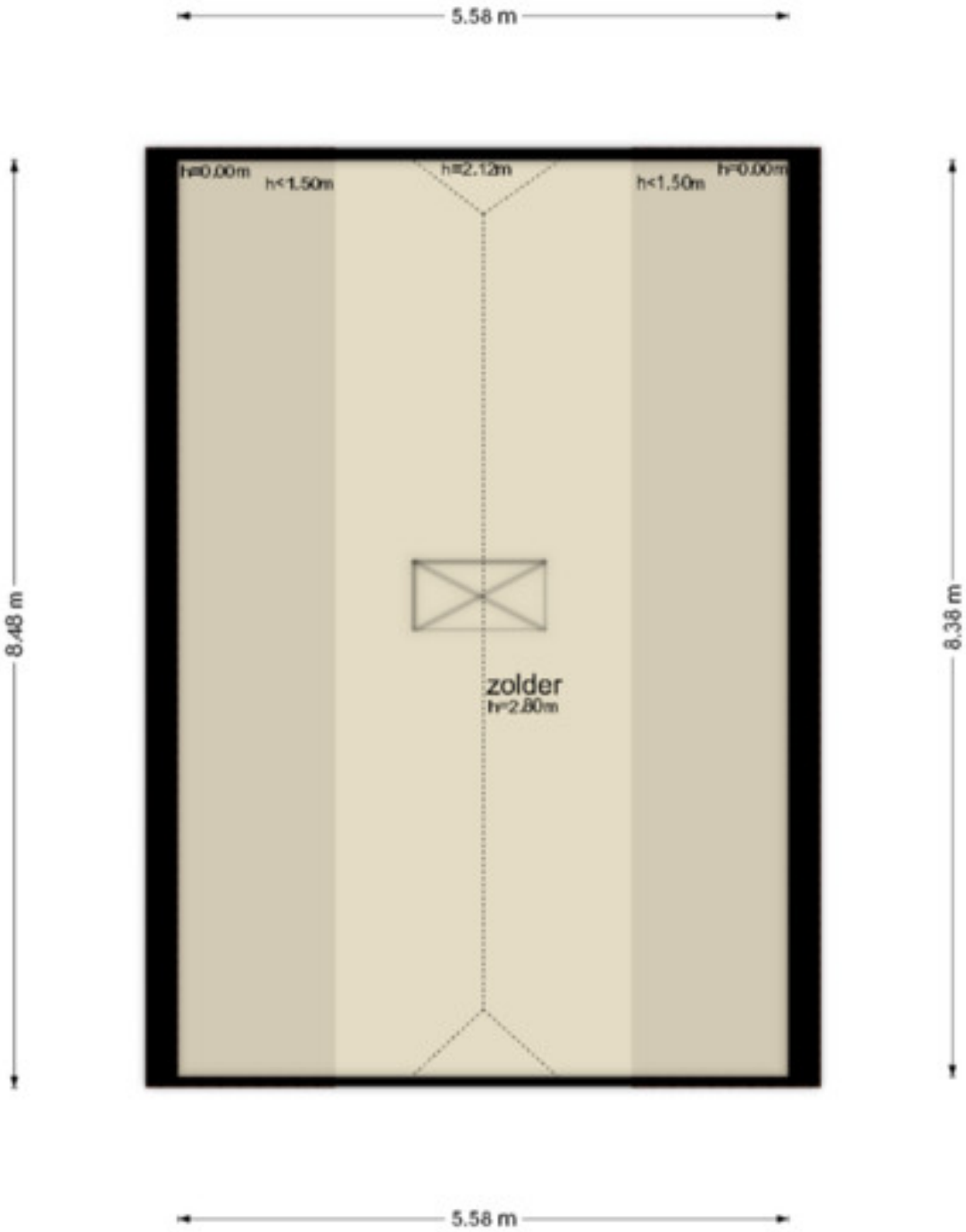
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectanco.nl

Parallelweg 1 - Maasland
Schoor



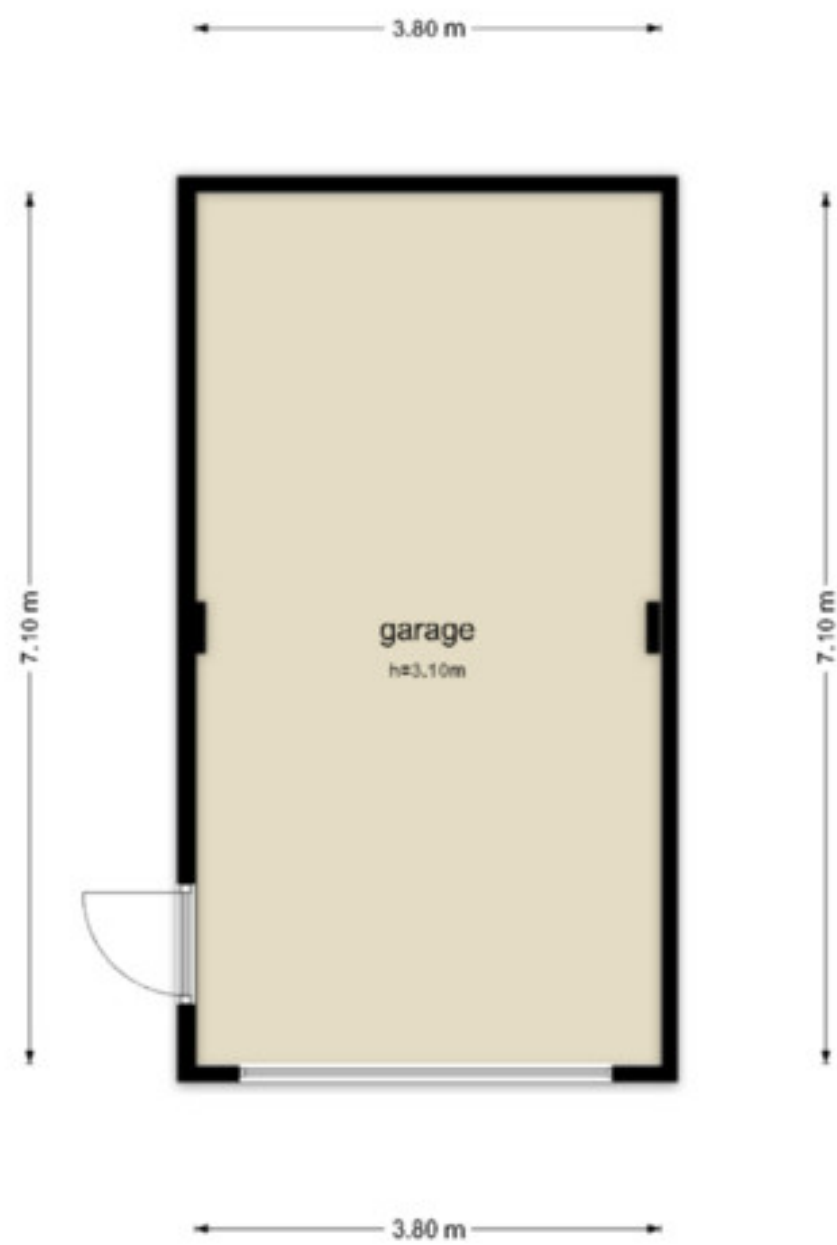
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectierco.nl

Parallelweg 1 - Maasland
Schoor - Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objecten.nl

Parallelweg 1 - Maasland
Garage



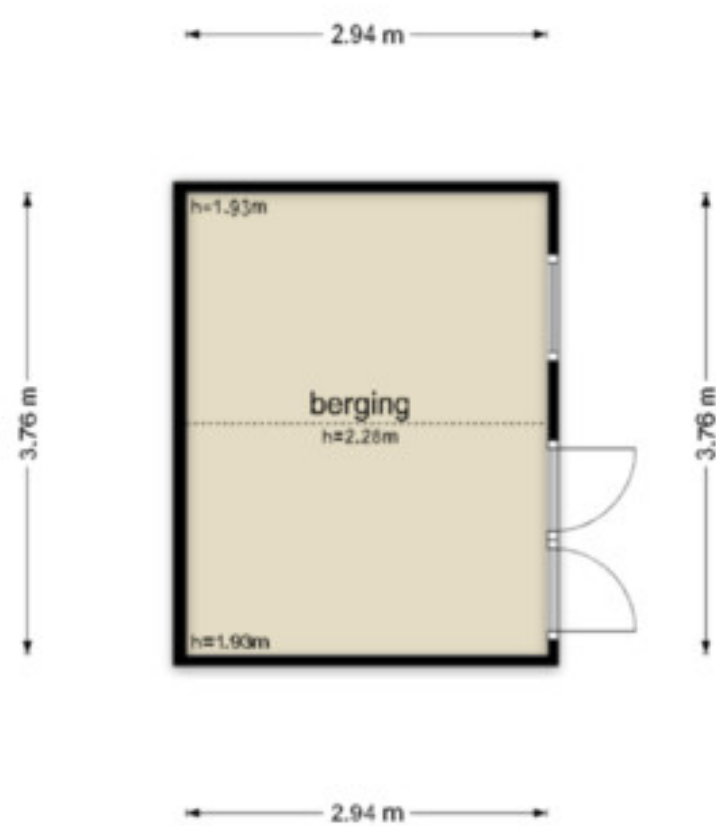
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Parallelweg 1 - Maasland
Garage 2



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objecten.nl

Parallelweg 1 - Maasland
Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl