



Verkoopinformatie

Bouwkavel Westeinde tussen 31-33 te Hazerswoude-Dorp

Uw droomhuis op een kavel gelegen aan het Westeinde in Hazerswoude-Dorp!

Voor u ligt de verkoopbrochure met betrekking tot de bouwka­vel aan het Westeinde in Hazerswoude-Dorp, welke u wordt aangeboden door Jacobs Advies & Makelaardij.

Deze brochure geeft u nadere informatie over onder andere de ligging van de bouwka­vel en de bouw­mogelijkheden.

Verder treft u in deze brochure nadere technische informatie en prijsinfor­matie aan.





MET RECHT EEN BUITENKANS!

Aan de westelijke dorpsrand van Hazerswoude-Dorp, in de polder is deze bouwkael gelegen. In deze polder kunt u naar eigen inzicht uw eigen droomhuis realiseren.

Het kenmerkende van deze kavel is de fraaie ligging omgeven door groen met vrije uitzichten over de polder, maar niet afgelegen. De kavel biedt de mogelijkheid om uw eigen boomgaard aan te leggen. Ook het hobbymatig houden van kleinvee behoort tot de mogelijkheden. Kortom een geweldige plek om te wonen, te relaxen en te genieten van de omringende natuur.

Op de fiets maakt u mooie tochten door het Groene Hart of zoekt u de gezelligheid van de dorpskern op. Hazerswoude-Dorp heeft een breed aanbod aan voorzieningen, zoals de sportverenigingen, een zwembad en diverse winkels en eetgelegenheden. Hazerswoude-Dorp is gunstig gelegen ten opzichte van grote steden als Leiden, Amsterdam en Den Haag en Zoetermeer.

BIJZONDERHEDEN

- ✓ Toplocatie aan het Westeinde.
- ✓ Vrije uitzichten over de polder.
- ✓ Centrale ligging nabij alle grote steden in de Randstad.





Impressie bouwkaavel gemaakt door B3D



Impressie bouwkael gemaakt door B3D

Kavelspecificatie Westeinde tussen 31-33 te Hazerswoude-Dorp



MOGELIJKHEDEN VOOR DE BOUW VAN UW DROOMHUIS

De bouwkavel betreft een dijkperceel en heeft een oppervlakte van 3.485 m². Binnen het woondoeleindenvlak, groot circa 1.000 m², is een bouwvlak van circa 500 m² aangegeven kunt u uw droomhuis realiseren.

De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter en de goothoogte maximaal 6 meter. De inhoud van de woning mag maximaal 750 m³ bedragen.

Daarnaast zijn er vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan in het achtererfgebied met een gezamenlijke maximale grootte van maximaal 50 m², met een bouwhoogte van 6 meter en een goothoogte van maximaal 3 meter.

Het voornoemde is exclusief de vergunningsvrije bouwmogelijkheden. Meer informatie over de mogelijkheden van de bouw van een woning kunt u vinden in het omgevingsplan (www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/). U kunt daarnaast ook de deskundige van de gemeente Alphen aan den Rijn raadplegen.

De kavel is te koop voor een prijs vanaf **€ 550.000,- v.o.n..**

De transactie vindt **vrij op naam** plaats; de kosten van de notaris, het Kadaster en de overdrachtsbelasting / BTW zijn voor rekening van de verkoper.



Impressie bouwkaavel gemaakt door B3D

Kavelspecificatie Westeinde tussen 31-33 te Hazerswoude-Dorp



ALGEMEEN

- Bouwkavel; kadastraal bekend als gemeente Hazerswoude, sectie F, nummers 775 en 777 en sectie G, nummers 2551 en 2558, de oppervlakte is groot 3.485 m².
- De juridische levering zal plaats vinden ten kantore van Limes Netwerk Notarissen in Hazerswoude-Dorp.
- Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen van koper, zal door koper een bankgarantie worden gesteld van 10% van de koopsom.

BESTEMMING

Perceel F 775 “Bestemmingsplan ‘Herbestemmen sierteelt buiten de contour 2021”

- Wonen – 1, met bouwvlak
- Tuin

Gebiedsaanduidingen:

- milieuzone – stiltegebied
- overige zone – droogmakerij
- overige zone – ruwvoeder toegestaan
- vrijwaringszone – dijk

Perceel F 777 “Beheersverordening Buitengebied Rijnwoude 2015”

- Agrarisch met functie aanduiding akkerbouw

Percelen G 2551 en 2558 “Bestemmingsplan Snippergroen”

- Wonen

Geheel “Parapluplan Archeologie”, “Cultuurhistorie”, “Bedrijventerreinen”, “Omgevingsplan gemeente Alphen aan den Rijn”.

- Waarde-Archeologie 2
- Waarde – Cultuurhistorie – Uitvoeren werk(zaamheden)



NIET TE VERGETEN

- De ontsluiting van de bouwkaavel kan via het naastgelegen pad aan de oostzijde worden gerealiseerd. Hierover is een erfdienstbaarheid van weg gevestigd om te komen van en te gaan naar het Westeinde.
- Koper dient zelf te zorgen voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning.
- De nutsvoorzieningen dienen voor uw rekening te worden aangelegd/aangesloten.
- Er is een bodemonderzoeksrapport (“schone grond verklaring”) beschikbaar.
- Er is een archeologisch onderzoek beschikbaar.

BIJZONDERHEDEN

- Oplevering in overleg.

VRAAGPRIJS

Bieden vanaf € 550.000,--, vrij op naam.



Kavelspecificatie Westeinde tussen 31-33 te Hazerswoude-Dorp





Impressie bouwkevel gemaakt door B3D



Impressie bouwkaavel gemaakt door B3D

EEN KAVEL KOPEN

Er breekt een spannende tijd aan. U overweegt een bouwkaavel aan te kopen om daarop de woning van uw dromen te realiseren. Het financieringsproces van een bouwkaavel is anders dan van een bestaande woning. Het is daarom aan te raden een betrouwbare en kundige financieel adviseur in de arm te nemen.

Ook dient u op zoek te gaan naar een architect welke wellicht al uw dromen kan waarmaken. Architectenbureau B3D uit Alphen aan den Rijn heeft ter inspiratie een ontwerp gemaakt zoals getoond op de afbeeldingen. Hier zijn nog diverse varianten op te bedenken. Neem hiervoor eens contact op met B3D architectuur (www.b3d.nl). Zij zijn bekend met het project en kunnen u begeleiden.

Ziet u zichzelf hier al wonen?

Maak uw dromen waar en informeer naar de mogelijkheden om in de rust en ruimte aan het Westeinde uw eigen exclusieve woning te ontwikkelen. Neem contact op voor de mogelijkheden. U kunt de kavel bekijken, sfeerproeven of uw vragen stellen aan onze makelaar.

Contactinformatie

Bezichtiging en/of vragen?



JACOBS
advies & makelaardij

www.jambv.nl
T: 0172 53 34 93
E: info@jambv.nl

Bijlagen

1. Bestemmingsplanregels



Deze vrijblijvende informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid van deze informatie kan door Jacobs Advies & Makelaardij echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding.

BIJLAGE 1

Artikel 8 Wonen-1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm' uitsluitend een geluidsscherm;

alsmede voor:

- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen.

8.2 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;
- b. binnen het bouwvlak mag ten hoogste 1 woning worden gebouwd, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangeduid;
- c. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m;
- d. ter plaatse van een bouwvlak met de aanduiding 'gevellijn' dient de voorgevel van het hoofdgebouw binnen 2 meter van en gericht op die 'gevellijn' te worden gebouwd.
- e. overigens geldt het volgende:

	max. inhoud	max. oppervlak	max. goothoogte	max. bouwhoogte
woning (inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken)	750 m ^{3**})			
woning			6 m	10 m
Vrijstaande bijbehorende bouwwerken behorende bij de woning		50 m ^{2*})	3 m	6 m
erf- en terreinafscheiding: - voor de voorgevel - elders				1 m 2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- of terreinafscheidingen				3 m

*) Met dien verstande dat het oppervlak aan carports bij een woning ten hoogste 50% van het oppervlak van het bij de woning behorende zij- en/of achtererf mag bedragen.

**) Tenzij met een maatvoeringaanduiding anders is aangeduid.

- f. ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm' mag in afwijking van het gestelde onder e. een geluidsscherm van 2 meter hoog worden gebouwd.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Groter oppervlak bijbehorende bouwwerken ten behoeve van hobbymatige agrarische activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 8.2 onder e teneinde een groter oppervlak aan bijbehorende bouwwerken toe te staan ten behoeve van hobbymatige agrarische activiteiten, met inachtneming van het volgende:

- a. het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken mag vergroot worden tot ten hoogste 150 m²;
- b. een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien de bouw van extra bijbehorende bouwwerken noodzakelijk is voor het uitoefenen van hobbymatige agrarische activiteiten;
- c. een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien de bouw van extra bijbehorende bouwwerken noodzakelijk is voor werkzaamheden die bijdragen aan het behoud en de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden;
- d. er dient 1 ha grond aanwezig te zijn bij het betreffende perceel waarop het bijbehorend bouwwerk aanwezig is;
- e. de bijbehorende bouwwerken dienen voorzien te worden van een adequate landschappelijke inpassing.

8.3.2 Groter oppervlak bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 8.2 onder e teneinde een groter oppervlak aan bijbehorende bouwwerken toe te staan met inachtneming van het volgende:

- a. het oppervlak van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen mag tot ten hoogste 75 m² worden vergroot;
- b. vergunning wordt slechts verleend indien de oppervlakte van de gronden rondom de woning ten minste 250 m² bedragen.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Voorwaardelijke verplichting nieuwe woningen Ringdijk 3 en Westzijdeweg 27

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden aan de Ringdijk 3 en Westzijdeweg 27 ten behoeve van een of meerdere nieuwe woningen, zoals genoemd in artikel 8.1 sub a, zonder dat:

- a. het bestaande agrarische bedrijf ter plaatse volledig is beëindigd en de aanwezige milieurechten (melding/vergunning) die op het bedrijf rusten zijn beëindigd;
- b. sprake is van voldoende bouwcontingent, met dien verstande dat voor één compensatiewoning (met een inhoud van maximaal 750m³) sprake dient te zijn van sanering van:
 1. minimaal 1.000 m² aan voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen en/of;
 2. minimaal 5.000 m² aan kassen en/ of;
 3. minimaal 2,25 ha sierteeltgronden;
 4. dan wel een op dat moment gangbare berekeningswijze die recht doet aan de daardoor te verkrijgen ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

8.4.2 Voorwaardelijke verplichting nieuwe woningen Westeinde ten zuiden van 32a

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden aan het Westeinde ten zuiden van 32a ten behoeve van een of meerdere nieuwe woningen, zoals genoemd in artikel 8.1 sub a, zonder dat:

- a. over de gehele lengte van de aanduiding 'geluidsscherm' een geluidsscherm van 2 meter hoog is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Artikel 7 Tuin

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. grasland;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen en water;

alsmede voor:

- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - bankje' uitsluitend een openbaar toegankelijk bankje;

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Het oprichten van gebouwen is niet toegestaan.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:

- a. bij erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 m;
- b. bij erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 2 m;
- c. bij overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 m.

Artikel 21 Algemene aanduidingsregels

21.1 milieuzone – stiltegebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - stiltegebied':

- a. dient het gebied beschermt te worden tegen activiteiten die het stiltegebied verstoren;
- b. zijn in afwijking van het gestelde in lid 21.3 en 21.4 de volgende neven- en vervolgfuncties niet toegestaan:
 1. dierenpension / hondenfokkerij.

21.2 vrijwaringszone - dijk

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering.
- b. Ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' mag niet worden gebouwd.
- c. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van sub b met inachtneming van de volgende regels:
 1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
 2. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder(s).

21.5 overige zone – droogmakerij

21.5.1 Bestemmingsomschrijving

De met de gebiedsaanduiding 'overige zone - droogmakerij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en de ontwikkeling van de in het gebied aanwezige natuur, landschaps- en cultuurhistorische waarden in de vorm van:
 1. het oorspronkelijke verkavelingspatroon in rationele blokverkaveling;
 2. een ruim 3 m lagere ligging ten opzichte van het noordelijk en zuidelijk veenweidegebied;
 3. de landschappelijke openheid in het zuidelijke deel van de droogmakerij;
- b. kleinschalige natuurontwikkeling in de vorm van rietlandjes, schraallanden, moerasjes en open water;
- c. extensieve dagrecreatie en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;

21.5.2 Afwijken van de bouwregels

Oeverbeschoeiing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in hoofdstuk 2 ten behoeve van het realiseren van oeverbeschoeiing buiten het bouwvlak, mits de oeverbeschoeiing de aanwezige natuurwaarden niet onevenredig aantast.

21.5.3 Afwijken van de gebruiksregels

a Toetsing ten behoeve van afwijkingsbevoegdheid hoofdstuk 2

Indien met betrekking tot het gebruik – ingevolge de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) – op basis van hoofdstuk 2 afwijking van de gebruiksregels kan worden verleend, wordt hierbij het volgende in acht genomen:

- door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels mogen de waarden, zoals in lid 21.5.1 onder a bedoeld, niet in onevenredige mate worden geschaad.

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

a Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de gebiedsaanduiding 'overige zone - droogmakerij' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouw zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanbrengen opgaande beplantingen.

b Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 21.5.4 onder a is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. uitgevoerd worden binnen een bouwvlak;
- b. normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming betreffen;
- c. reeds legaal in uitvoering zijn op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

c Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 21.5.4 onder a zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke waarden zoals bepaald in lid 21.5.1 onder a niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

21.6 overige zone - ruwvoeder 20%

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'ruwvoeder 20%' is de teelt van ruwvoeder toegestaan tot maximaal 20% van het bedrijfsoppervlak.

21.7 overige zone - ruwvoeder toegestaan

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'ruwvoeder toegestaan' is de teelt van ruwvoeder onbeperkt toegestaan.

21.8 overige zone – sierteelt

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'sierteeltgebieden' is bij agrarische sierteeltbedrijven met de bestemming Agrarisch en de aanduiding 'sierteelt', in afwijking van het gestelde in lid 3.2 onder f, 3.000 m² aan kassen toegestaan in plaats van 300 m².
- b. In afwijking van het gestelde in lid 3.2 onder a mogen de kassen buiten, maar aansluitend aan het bouwvlak worden opgericht.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden die zijn aangewezen met 'Waarde - Archeologie 2' zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden, met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van de planregels.

11.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden worden bouwwerken ten behoeve van de in artikel 11.1 bedoelde bestemming gebouwd die voor aanvullend of definitief archeologisch onderzoek (opgraven) noodzakelijk zijn, mits de bepalingen van artikel 11.3 vooraf in acht zijn genomen.
- b. Tevens worden op deze gronden bouwwerken gebouwd ten behoeve van de primaire bestemming(en) als bedoeld in dit bestemmingsplan, mits de bepalingen van artikel 11.3 vooraf in acht zijn genomen.

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

- a. Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend het ophogen, afgraven, verwijderen van oude funderingen, woelen en mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het aanleggen of rooien van bomen en diepwortelende struiken waarbij stobben worden verwijderd;
 3. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 4. het verlagen van het waterpeil;
 5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en ander detectieapparatuur), gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relictten;
 6. het heien van palen en slaan van damwanden.
- b. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, overlegt bij het indienen van de aanvraag een archeologisch rapport waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens de aanvraag naar het oordeel van het bevoegd gezag wordt verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.
- c. De werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden als bedoeld onder a zijn toelaatbaar, indien en voor zover deze door die werken of werkzaamheden geen afbreuk doen aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de desbetreffende gronden.

11.4 Omgevingsvergunning niet vereist

Het verbod zoals bedoeld in lid 10.3.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. de werken of werkzaamheden niet dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld worden uitgevoerd;
- b. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplanting en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. de werken of werkzaamheden, die:
 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 2. op grond van een reeds verleende omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een volwaardig grondgebonden veehouderijbedrijf;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur': uitsluitend een veldschuur;
alsmede voor:
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'akkerbouw': het uitoefenen van een volwaardig akkerbouw en vollegrondstuinbouw bedrijf;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt': het uitoefenen van een volwaardig sierteeltbedrijf;
 - e. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': het uitoefenen van een bestaande intensieve veehouderij;
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve kwekerij': het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf in intensieve kwekerij;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf': het uitoefenen van een loonbedrijf als nevenfunctie;
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenfokkerij en dierenkliniek': het uitoefenen van een paardenfokkerij en dierenkliniek;
 - i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning': een plattelandswoning;
 - j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - poldersport': een poldersport recreatiebedrijf uitsluitend bij wijze van neventak;
 - k. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': het behoud en instandhouding van de aanwezige cultuurhistorische waarden in de vorm van een rijks- of gemeentelijk monument;
 - l. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': het behoud en instandhouding van de aanwezige karakteristieke bebouwing in de vorm van een monument;
 - m. ter plaatse van de aanduiding 'rijbak': uitsluitend een buitenrijbaan;
 - n. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilos, mestvoorzieningen, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, bruggen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

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 per agrarisch bedrijf maximaal 1 schuilstal buiten het bouwvlak mag worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 20 m², een goothoogte van 1 meter en een nokhoogte van 2 m;

- c. per bouwvlak is slechts bebouwing ten dienste van één bedrijf toegestaan;
- d. per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan, tenzij met de maatvoeringaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' anders is aangeduid;
- e. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m;
- f. indien de aanduiding 'bedrijfswoning' is opgenomen binnen het bouwvlak dient de bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding te worden gerealiseerd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - sleufsilos' zijn bestaande sleufsilos en opslag van kuilvoer buiten het bouwvlak staan, met dien verstande dat de hoogte van de sleufsilos en keerwanden ten hoogste 1,5 m bedraagt;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt' dient ter compensatie 10% van het te realiseren oppervlak aan bebouwing of verharding aan extra oppervlaktewater te worden gegraven en dient de compenserende waterberging in verbinding te staan met het watersysteem ter plaatse;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -watersilo' is een watersilo toegestaan;
- j. overigens geldt het volgende:

	max. oppervlak	max. inhoud	max. goothoogte	max. bouwhoogte
bedrijfswoning (inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de woonfunctie)		750 m ³	6 m	10 m
bedrijfswoning			6 m	10 m
vrijstaande bijbehorende bouwwerken behorende bij de bedrijfswoning	50 m ²		3 m	6 m
kassen ter plaatse van de aanduiding 'kas'	2 ha		5 m	8 m
kassen ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt'	300 m ²		5 m	8 m
gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve kwekerij'	*	*	*	*
gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij'		**		
overige bedrijfsgebouwen			6 m	10 m
silos				12 m
erf- en terreinafscheiding:				
- voor de voorgevel				1 m
- elders				2 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde				3 m

* Zoals aanwezig op het moment van vaststelling van de verordening

** eenmalige uitbreiding met 10% van de inhoud zoals aanwezig op het moment van vaststelling van de verordening of meer indien dat nodig is om te kunnen voldoen aan wettelijke eisen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Overschrijding 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 wettelijke eisen te kunnen voldoen;
- b. het bouwvlak mag eenmalig en aan een zijde met niet meer dan 10 m worden overschreden;
- c. bij overschrijding van bouwvlakken dienen bestaande doorzichten naar de achterliggende polder behouden te blijven.

3.3.2 *Vergroten bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het agrarisch bouwvlak voor de gronden zoals weergegeven in lid 3.1, met inachtneming van het volgende:

- a. vergroting van het bouwvlak is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of ontwikkeling noodzakelijk;
- b. de uitbreiding van het agrarische bedrijf dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- c. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- d. de bestaande bij het agrarisch bedrijf behorende bebouwing dient binnen de gewijzigde bouwgrenzen gelegen te blijven;
- e. het bouwvlak mag worden vergroot tot maximaal 2 ha;
- f. de uitbreiding van het bouwvlak dient voorzien te worden van een goede landschappelijke inpassing;
- g. vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk indien dit geen negatieve gevolgen heeft voor de regels zoals gesteld in het kader van de Natuurbeschermingswet.

3.3.3 *Extra woonruimte*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.2 onder j ten behoeve van de maximale inhoudsmaat van woningen, teneinde het mogelijk te maken dat aan de woning ruimte wordt toegevoegd van maximaal 180 m³, zulks ten behoeve van de huisvesting van één of meer arbeidskrachten, met inachtneming van het volgende:

- a. een omgevingsvergunning wordt niet verleend indien op het bouwvlak reeds een woning aanwezig is die voor de bedoelde huisvesting geschikt, of geschikt te maken is;
- b. indien de woning deel uitmaakt van een groter gebouw, vindt uitbreiding van de woning plaats door gebruik te maken van ruimten binnen dat gebouw; alleen indien dit niet mogelijk of doelmatig is, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor uitbreiding van de woning door middel van nieuwbouw in de vorm van een aanbouw.

3.3.4 *Eerste agrarische bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in lid 3.2 onder d ten behoeve van de bouw van een eerste bedrijfswoning op bouwvlakken waar nog geen woning aanwezig is, indien sprake is van een duurzaam volwaardig agrarisch bedrijf en indien toezicht permanent noodzakelijk is, met dien verstande dat:

- a. de bouw van een bedrijfswoning de bedrijfsvoering - van de op het moment van verlenen van vergunning al gevestigde (agrarische) bedrijven op naastgelegen gronden - niet mag beperken;
- b. de vergunning alleen wordt verleend als de bijbehorende bedrijfsgebouwen zijn gerealiseerd of als er een aanvang met de bouw van de bedrijfsgebouwen is gemaakt.

3.3.5 *Watersilo's buiten bouwvlak*

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

- a. de oprichting van een watersilo dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- b. aangetoond dient te worden dat binnen het bouwvlak geen ruimte meer aanwezig is voor het oprichten van een watersilo;
- c. de watersilo dient aangrenzend aan het bouwvlak te worden opgericht;
- d. van de afwijking mag uitsluitend gebruikgemaakt worden ten behoeve van bouwvlakken gelegen binnen de gebiedsaanduidingen 'zuidelijk veenweidegebied' en 'droogmakerij'.

3.3.6 Oeverbeschoeiing

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

- a. de oeverbeschoeiing mag de aanwezige natuurwaarden niet onevenredig aantasten;
- b. van de afwijking mag uitsluitend gebruikgemaakt worden ten behoeve van gronden gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'droogmakerij'.

3.3.7 woongelegenheid voormalig agrarisch bedrijfshoofd/inwonende ouders

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor de gronden zoals weergegeven in artikel 3.1 ten behoeve van het uitbreiden van de agrarische bedrijfswoning voor een woongelegenheid mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De bedrijfswoning mag slechts worden uitgebreid ten behoeve van een woongelegenheid voor:
 1. het voormalig agrarisch bedrijfshoofd, die nog enige tijd in het bedrijf werkzaam zal zijn (rustende boer), of
 2. inwonende ouders, of
 3. De uitbreiding bedraagt maximaal 240 m³.
- b. Er wordt voldaan aan de eisen uit het geurbeleid;

Met dien verstande dat het splitsen van de woongelegenheid en de agrarische bedrijfswoning in twee zelfstandige woningen niet is toegestaan.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. wijzigen van het bestaande aantal dierplaatsen, bestaande diersoorten en/of bestaande stalsystemen, met dien verstande dat dit wel is toegestaan indien wijziging niet leidt tot een toename van de bestaande ammoniakemissie;
- b. meer dan 20% van de bij het bedrijf behorende gronden te gebruiken voor ruwvoederteelt.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 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 inachtneming van het volgende:

- a. de bedrijfswoning wordt in gebruik genomen voor bewoning door derden en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort heeft de bedrijfsactiviteiten niet beëindigd;
- b. ter plaatse van de betreffende woning dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- c. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- d. het verlenen van de omgevingsvergunning voor het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning levert voor het betrokken agrarisch bedrijf geen mogelijkheid op voor het realiseren van een andere (tweede) bedrijfswoning;
- e. het aantal woningen binnen elk bouwvlak mag niet worden vergroot;
- f. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en hoogte van gebouwen binnen hetzelfde bouwvlak mogen ten opzichte van de ten tijde van de verlening van de omgevingsvergunning bestaande situatie niet worden vergroot;
- g. voor het overige blijven de bouwregels en de gebruiksregels die van toepassing zijn op de bedrijfswoning die bij omgevingsvergunning mag worden gebruikt als plattelandswoning ook na het verlenen van de omgevingsvergunning van toepassing.

3.5.2 *Toename ammoniakemissie*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4 onder a mits:

- a. de toename van de ammoniakemissie wordt gemitigeerd door middel van maatregelen. Onder een mitigerende maatregel als hiervoor bedoeld wordt mede begrepen:
 1. mitigatie door middel van een minimaal gelijkwaardige afname van de bestaande depositie op hetzelfde kwetsbare gebied, afkomstig van een of meer andere agrarische bedrijven;
 2. mitigatie door middel van het toepassen van emissiearme staltechnieken of andere emissiebeperkende voorzieningen zoals luchtwassers.
- b. - indien de toename van ammoniakemissie niet wordt gemitigeerd - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarde, de woonsituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.