

KEA AGRARISCH VASTGOED

TE KOOP aangeboden

WARMOND

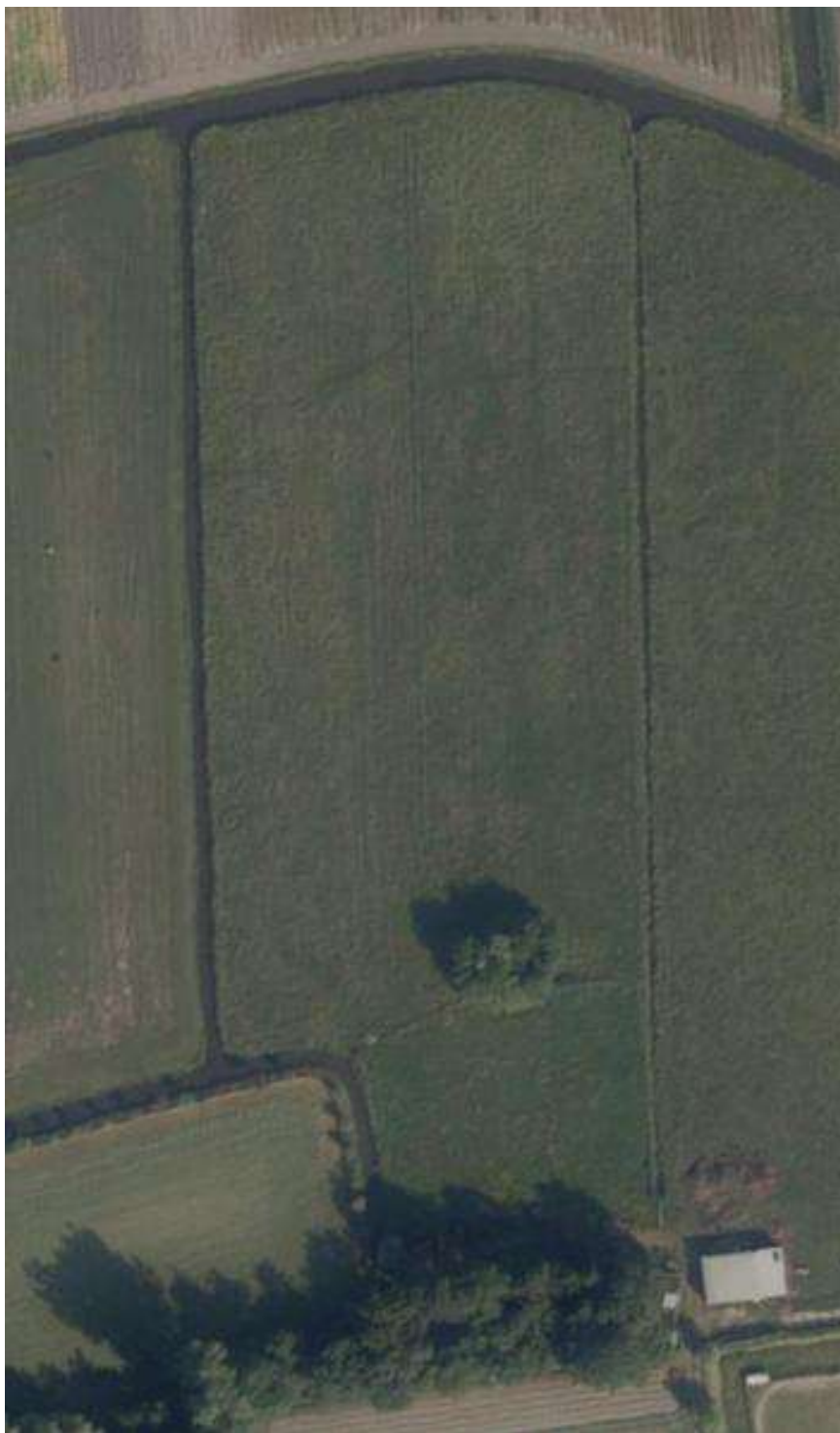
achter/nabij Herenweg 86



Perceel weiland, groot 1.75.90 ha

Algemeen

Betreft perceel goed weiland.



KEA AGRARISCH VASTGOED

Kadastrale gegevens

Gemeente Warmond, sectie D, nummer 5228, groot 1.75.90 ha.

Uitsnede kadastrale kaart:



Omschrijving

Perceel goed weiland, jarenlang overwegend beweid met rundvee/schapen.
Goede kwaliteit kleigrond/zavel.
Omgeven door sloten.
Gelegen op ca. 250 m afstand van de Herenweg.

Gebruik

Als weiland in gebruik.
Vrij van huur, pacht en gebruik te aanvaarden.

Bereikbaarheid

Overpad (schriftelijk vastgelegde erfdienstbaarheid) naar/van de Herenweg.

Bestemming

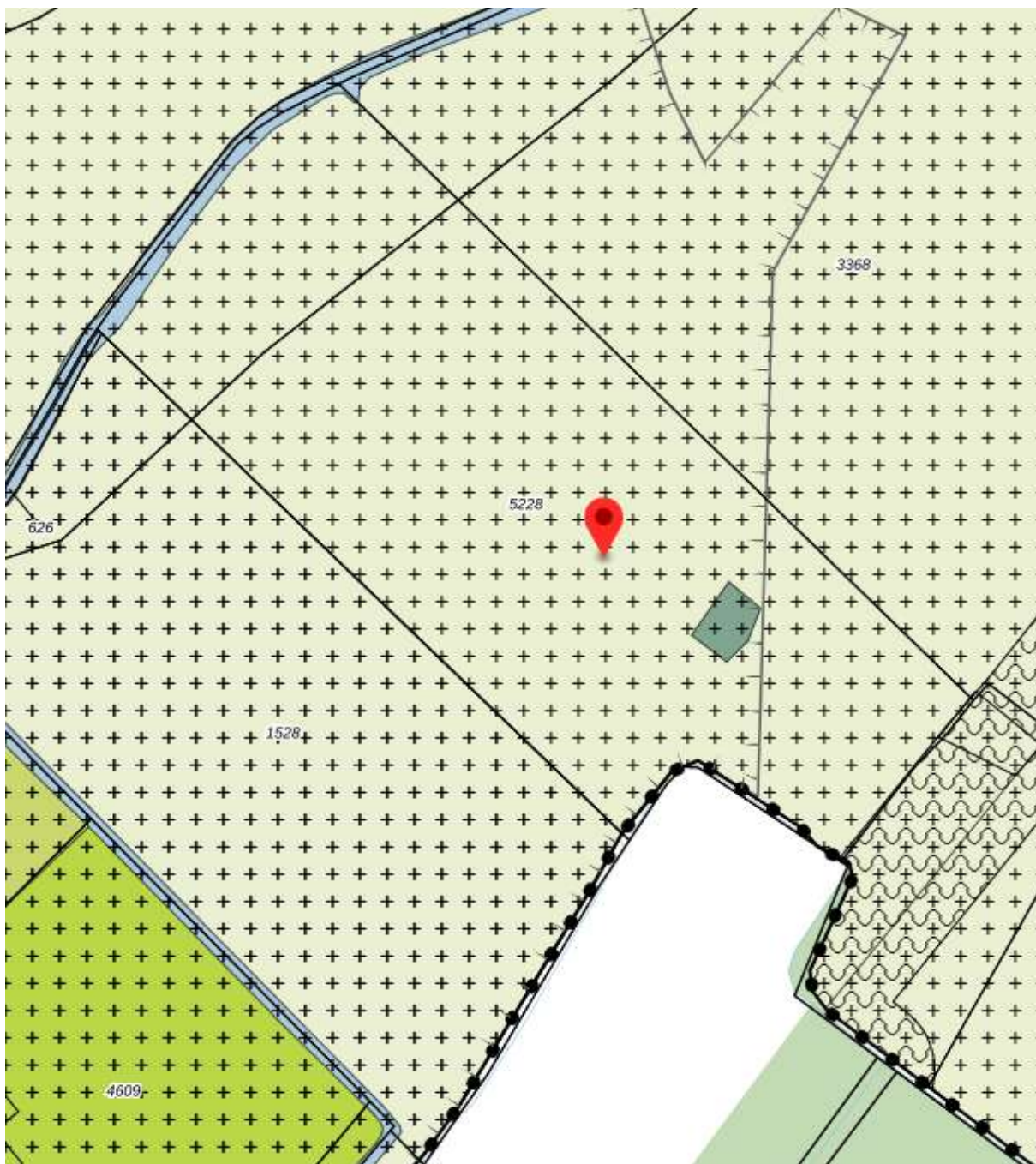
Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van toepassing.
Het perceel ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied Teylingen” van de gemeente Teylingen.
Het bestemmingsplan is vastgesteld op 30 april 2015 en onherroepelijk in werking.

enkelbestemming	Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden
enkelbestemming	Natuur t.p.v. het bosje
enkelbestemming	Water t.p.v. de sloot noordzijde
dubbelbestemming	Waarde – Archeologie 1 gedeeltelijk
dubbelbestemming	Waarde – Archeologie 3 gedeeltelijk
dubbelbestemming	Waterstaat – Waterkering randje aan de zuidzijde
gebiedsaanduiding	overige zone – landgoedbiotoop

Voorts zijn in de 1^e herziening (19 december 2019) van bovengenoemd bestemmingsplan de dubbelstemmingen “Waarde – Archeologie 5” en “Waarde – Archeologie 6” opgenomen, als vervanging van de dubbelbestemmingen m.b.t. archeologie in het bestemmingsplan van 2015.

Zie voor meer informatie: www.omgevingswet.overheid.nl

KEA AGRARISCH VASTGOED



Uitsnede bestemmingsplan

Als bijlagen zijn toegevoegd de relevante voorschriften van het bestemmingsplan.

Kea agrarisch vastgoed
De Buier 14
2451 ZS Leimuiden

tel. 0172 506994
mob. 06 15 060014
email info@keaagrarischvastgoed.nl

Overig

- Jachtrecht: verhuurd
- Visrecht: niet van toepassing

Prijsindicatie

€ 10,-- per m² kosten koper

Bezichtigingen

Uitsluitend via verkopend makelaar.

Levering

In overleg te bepalen.

Inlichtingen

Voor nadere informatie en/of een afspraak voor een bezichtiging kan contact worden opgenomen met C.A.G. (Kees) Kea, tel. 06 15 060014.

Vrijblijvende aanbieding

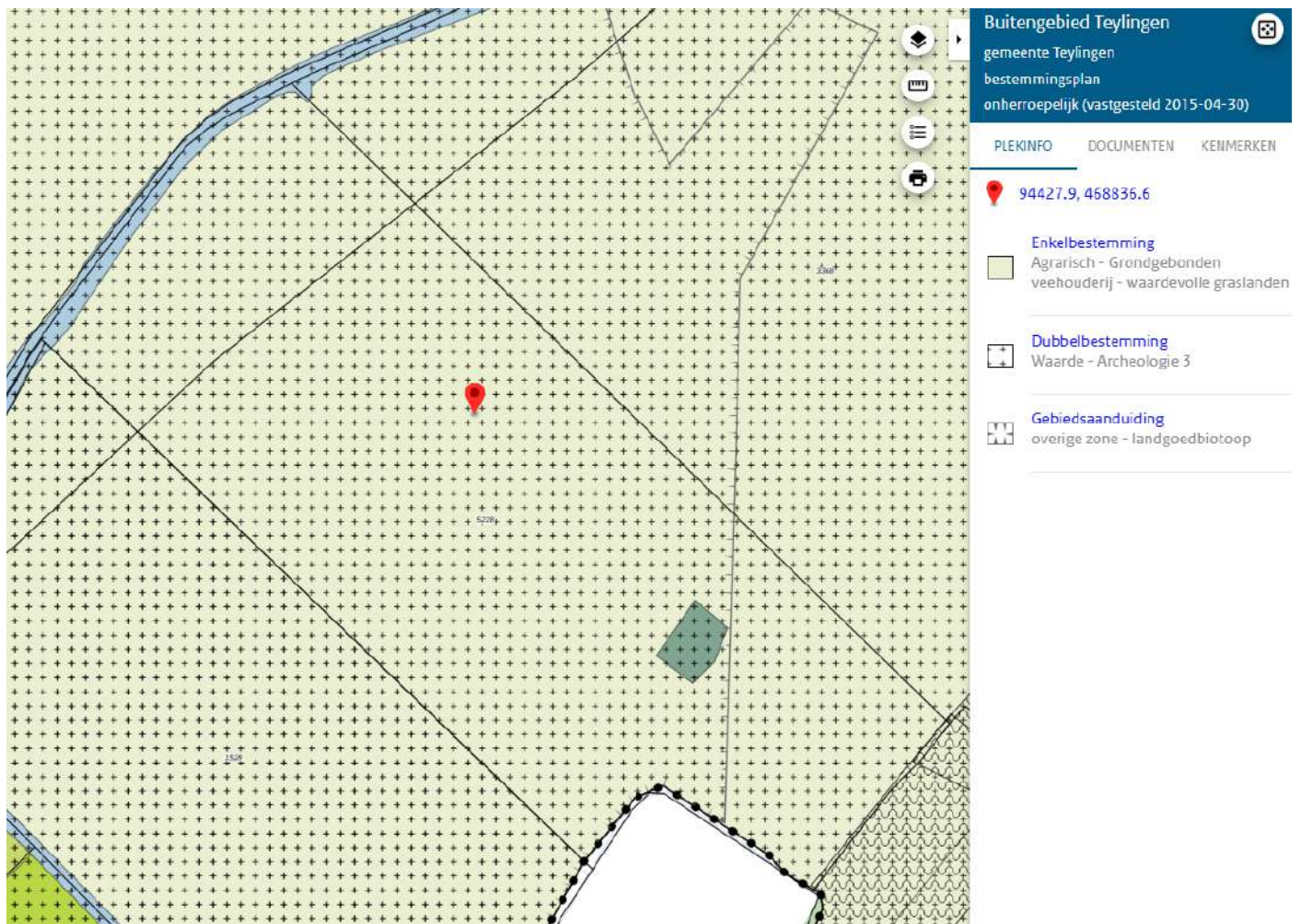
Dit betreft vrijblijvende informatie. Alhoewel deze zo zorgvuldig mogelijk is samengesteld, kunnen fouten niet worden uitgesloten. Kea agrarisch vastgoed aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de juistheid van deze gegevens. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Aan de hand van deze gegevens nodigen wij u uit om uw interesse kenbaar te maken. Nadrukkelijk is er pas dan sprake van een overeenkomst indien in alle opzichten overeenstemming is bereikt en beide partijen de volledige koopovereenkomst ondertekend hebben.

Bijlagen

Uitsnede bestemmingsplankaart

Voorschriften relevante artikelen bestemmingsplan



Uitsnede bestemmingsplankaart

Artikel 14 Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een grondgebonden veehouderijbedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder h;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein': tevens voor een kampeerterrein;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': tevens voor een recreatiewoning;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kuilvoerplaat': uitsluitend voor kuilvoerplaten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': tevens een botenopslag;
- f. behoud en versterking en herstel van de voorkomende natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden, in de vorm van:
 1. karakteristieke graslanden;
 2. water;
 3. kenmerkende landschapsstructuur;
 4. weidevogels;
 5. waardevolle oever en slootvegetatie;
 6. geriefhoutbosjes en houtwallen en -singels;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - neventak intensieve veehouderij': tevens voor een agrarisch bedrijf in de vorm van een intensieve veehouderij bij wijze van neventak;
- h. de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water op perceelsniveau, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen;

met daaraan ondergeschikt:

- i. aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- j. extensief recreatief medegebruik;
- k. kleinschalige natuurontwikkeling;
- l. fietspaden;
- m. de in tabel 14.1 genoemde toegestane nevenfuncties met bijbehorend maximaal aantal m² aan bebouwing, dat in gebruik mag worden genomen ten dienste van de nevenfunctie;
- n. de in Bijlage 7 opgenomen adresgebonden nevenfuncties.

Tabel 14 .1 Nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
verkoop-aan-huis van eigen/agrarische producten (eventueel be- of verwerkt)	-	100
opslag en stalling van agrarische producten in de bestaande bebouwing	-	500
agrarisch natuur- en landschapsbeheer	alle gronden*	100

bed & breakfast	-	maximaal 3 kamers en 8 bedden
opslag en stalling van recreatieve attributen zoals boten en caravans	-	500
wandel- en ruiterspaden over het land	alle gronden*	0
kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen	-	0
agrarisch loonbedrijf	-	200
veehandelsbedrijf, africhtingsbedrijf voor paarden, foeragehandel en/of paardenhandel	-	100

* = dit betreft tevens de gronden buiten het bouwvlak.

- = Niet van toepassing.

14.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op:
 1. erf- en terreinafscheidingen;
 2. zonnepanelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zonnepanelen';
 3. agrarische hulpgebouwen;
 4. kuilvoerplaten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kuilvoerplaat';
 5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van voorzieningen zoals opgenomen in lid 14.1 onderh ;
- c. het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen, tenzij anders door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. het aantal recreatiewoningen per bouwvlak bedraagt ten hoogste het aantal recreatiewoningen zoals aangegeven door middel van de aanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen';
- e. het aantal agrarische hulpgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 1 per bedrijf
- f. overigens geldt het volgende:

	max. oppervlak	max. inhoud	max. goot- hoogte	max. bouw- hoogte
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	-	750 m ³	6 m	10 m
bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	50 m ²	-	3 m	6 m
agrarische hulpgebouwen buiten het bouwvlak	75 m ²	-	3 m	6 m
overige bedrijfsgebouwen	volledig bouwvlak	-	8 m	10 m
recreatiewoningen	bestaand	-	3 m	3,5 m
erf- of terreinafscheidingen: - voor de voorgevel - buiten bouwvlakken - overige plaatsen	-	-	-	1 m 1 m 2 m
silo's	-	-	-	10 m
zonnepanelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding zonnepanelen'	-	-	-	1,5 m
botenloods op de gronden met de aanduiding 'opslag'	bestaand	-	bestaand	bestaand

overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	-	-	-	3 m
--	---	---	---	-----

- = Niet van toepassing.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Ten behoeve van silo's

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 onder f, teneinde silo's toe te staan tot een hoogte van 15 m, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. in de nabijheid gelegen functies en waarden mogen niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad.

14.3.2 Ten behoeve van uitbreiding recreatiewoningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 onder f, teneinde uitbreiding van de oppervlakte voor een recreatiewoning toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte per recreatiewoning bedraagt ten hoogste 45 m²;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de binnen het bouwvlak aanwezige recreatiewoningen neemt niet toe;
- c. het aantal recreatiewoningen binnen het bouwvlak neemt af.

14.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. de teelt van ruwvoeder anders dan gras is niet toegestaan;
- b. het oppervlak van gronden in gebruik voor de bedrijfswoning inclusief bijbehorende erven en tuinen bedraagt ten hoogste 1.000 m²;
- c. per bouwvlak is ten hoogste 1 bedrijf toegestaan;
- d. de nevenfunctie bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen;
- e. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van de nevenfuncties die in tabel 14.1 voorzien zijn van de aanduiding *;
- f. een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten mogen uitsluitend worden uitgeoefend met inachtneming van de volgende regels:
 1. de woonfunctie blijft als primaire functie gehandhaafd;
 2. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning, inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
 3. ten behoeve van de activiteiten is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 4. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de afwikkeling van het verkeer;
 5. er vindt geen horeca en geen detailhandel plaats, uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan een beroep aan huis.
- g. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding of wijziging van de bestaande veestapel (de veestapel zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan met dien verstande dat dit niet meer mag zijn dan is vergund of gemeld op basis van de Wet Milieubeheer), danwel een wijziging van het stalsysteem, waarbij een toename plaatsvindt van de ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf.

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

14.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1 ten behoeve van het toestaan van de in tabel 14.2 genoemde nevenfuncties, met inachtneming van de tabel en de volgende voorwaarden:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor nevenfuncties die in tabel 14.2 voorzien zijn van de aanduiding * dat (het gedeelte van) de nevenfunctie waarvoor geen bebouwing nodig is tevens is toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, met dien verstande dat kleinschalig kamperen in dat geval uitsluitend aangrenzend aan het bouwvlak is toegestaan;
- c. nevenfuncties dienen milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- d. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- e. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- g. parkeren dient op eigen terrein en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- h. de nevenfunctie dient als onderdeel van het agrarische bedrijf uitgevoerd te worden waarbij geen sprake mag zijn van een zelfstandige onderneming;
- i. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenfunctie;
- j. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenfunctie;
- k. bij een combinatie van nevenfuncties mag het totale bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 500 m²;
- l. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- m. in afwijking van het gestelde onder a. kan het gebruik van agrarische gronden ten behoeve van boerengolf worden toegestaan aansluitend aan het bouwvlak, waarbij de voor boerengolf gebruikte percelen binnen 250 meter van het agrarische bouwvlak gelegen moeten zijn en met dien verstande dat op de gronden met de aanduiding 'golfbaan uitgesloten' geen afwijking ten behoeve van boerengolf wordt verleend;
- n. uit advies van een agrarisch deskundige blijkt dat de nevenfunctie ondergeschikt is aan de agrarische bedrijfsvoering.

Voor kleinschalig kamperen gelden tevens de volgende voorwaarden:

- o. het kampeerterrein ligt binnen een afstand van ten hoogste 100 m van het bouwvlak;
- p. per kampeermiddel is ten hoogste 1 bijzettent toegestaan;
- q. de onderlinge afstand tussen kampeermiddelen bedraagt ten minste 3 m.

Tabel 14.2 Nevenfuncties die na afwijking zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
agrarisch hulp- en nevenbedrijf	-	200
veehandelsbedrijf, africhtingsbedrijf voor paarden, foeragehandel, paardenhandel	-	200
veearts	-	100
hoefsmederij	-	100

ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten	-	200
blauwe diensten	alle gronden*	0
kinderboerderij	-	100
paardenstalling (inclusief exploitatie paardenkoets)	-	200
kano-, (roei- of elektrische) boot- of fietsenverhuur	alle gronden*	100
horeca ten behoeve van een andere nevenfunctie	-	100
kampeerboerderij	-	200
kleinschalig kamperen	zie 14.5.1 onder o*	100
boerengolf	zie 14.5.1 onder m*	100
bezoekerscentrum	-	100
sociale functie	-	200
natuur- en milieueducatie rondleidingen	alle gronden*	100
niet-agrarisch verwante detailhandel	-	100
expositieruimte	-	100
overige dagrecreatieve voorzieningen	-	100
paardrijactiviteiten	alle gronden*	100
manege	alle gronden*	100
dierenpension	-	100
sociale functie	-	100

* = dit betreft tevens de gronden buiten het bouwvlak.

- = Niet van toepassing.

14.5.2 Algemene bevoegdheid tot afwijken ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de categorieën nevenfuncties zoals genoemd in de tabellen 14.1 en 14.2 teneinde nevenfuncties toe te staan die naar aard, omvang en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de ingevolge de tabellen 14.1 en 14.2 toelaatbare nevenfuncties met inachtneming van de voorwaarden zoals genoemd in lid [14.5.1](#).

14.5.3 Plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [14.1](#) ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning, met dien verstande dat:

- de bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd;
- er sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- op het agrarisch bouwvlak de mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning komt te vervallen;
- de bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in artikel [14.2](#) van toepassing blijven;
- er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden).

14.5.4 Ten behoeve van toename ammoniakemissie

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [14.4](#) onder g met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- een toename van ammoniakemissie als gevolg van een wijziging van aanwezige dieren aantallen, diersoorten en/of stalsystemen is toestaan op voorwaarde dat er geen afbreuk wordt gedaan aan bestaande natuurwaarden.

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

14.6.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het dempen, (ver)graven, vergroten of herprofilen van sloten, watergangen en open water;
- b. het ontginnen, ophogen, afgraven of egaliseren van gronden;
- c. uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 50 cm (ook diepwoelen en draineren);
- d. verwijderen van opgaande beplanting (m.u.v. erfbeplanting);
- e. beplanten van gronden met opgaande beplanting;
- f. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- g. aanleg van fietspaden;
- h. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- i. ingrijpende werkzaamheden aan leidingen, zoals bedoeld in de artikelen 58 tot en met 62 die verder reiken dan normaal onderhoud en beheer en die geen verband houden met (dreigende) calamiteiten.

14.6.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 14.6.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. binnen het bouwvlak worden uitgevoerd;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

14.6.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 14.6.1 wordt uitsluitend verleend indien de natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 14.1 onder f niet onevenredig worden aangetast en of kunnen worden aangetast en voldaan is aan de voorwaarden omtrent bollengrondcompensatie hetgeen blijkt uit het advies van een landschapdeskundige.

14.7 Wijzigingsbevoegdheden

14.7.1 Ten behoeve van functie Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden' wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is;
- b. met uitzondering van de woning en ten hoogste 50 m² aan erfbebouwing, worden alle overige gebouwen en overkappingen gesloopt;
- c. het aantal woningen mag niet toenemen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mogen de voormalige bedrijfswoning en/of het gebouw waarin de bedrijfswoning zich bevond gesplitst worden in ten hoogste 2 wooneenheden, met dien verstande dat:
 1. de inhoud van het te splitsen gedeelte van het gebouw tenminste 1.000 m³ bedraagt;
 2. de realisatie van de woning binnen het bestaande bouwvolume dient plaats te vinden: uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het gebouw - zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen,

onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting - behouden blijft;

3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

- e. ten hoogste 1.000 m² van het te wijzigen bouwvlak wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin' en afgestemd op de bestaande inrichting; voor het overige vervalt het agrarische bouwvlak;
- f. de overige niet tot de woning behorende gronden worden voorzien van de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden' zonder bouwvlak;
- g. de functie dient milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- h. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- i. wijziging wordt niet toegepast alvorens, mits noodzakelijk, een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de sloop van bebouwing zoals genoemd onder b.

14.7.2 Ruimte voor Ruimte-regeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bouw van een extra woning in ruil voor de sloop van alle op het bouwvlak aanwezige vergunde/legale bedrijfsbebouwing (uitgezonderd de bedrijfswoning) en kassen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen of 5.000 m² kassen mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is ook een combinatie van fysieke sanering en een financiële bijdrage mogelijk onder de volgende aanvullende voorwaarden:
 - 1. ten minste 50% van de onder a bedoelde oppervlakte moet fysiek worden gesaneerd;
 - 2. voor de resterende oppervlakte wordt voorzien in een financiële compensatie, inhoudende een storting van een bedrag ter grootte van de ontbrekende oppervlakte in m², vermenigvuldigd met een normbedrag, in een (inter-)gemeentelijk kwaliteitsfonds ten behoeve van fysieke sanering;
 - 3. de financiële compensatie wordt slechts ingezet om het aantal woningen naar boven af te ronden op het eerstvolgende hele getal;
- c. de gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007;
- d. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd;
- e. de nieuwe woningen brengen uit milieuplanologisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven.
- f. initiatiefnemer dient een onderbouwing van een landschapsdeskundige te overleggen, waaruit blijkt dat voorzien wordt in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in lid 14.1 onder f niet onevenredig worden aangetast;
- g. de bestaande bedrijfswoning(en) inclusief het bijbehorende erf word(t)(en) tot een maximum van 1.000 m² bestemd als 'Wonen 1' en/of 'Tuin 1'; de bestemming 'Tuin 1' wordt opgenomen voor de gronden tot 1 m achter de voorgevel.

14.7.3 Ten behoeve van nieuwe natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden' te wijzigen in de bestemming 'Natuur', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie of contractueel afspraken zijn gemaakt over een inspanningsverplichting en vergoedingen om tot bepaalde natuurdoeltypen te komen;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omringende bestaande bestemmingen.

14.7.4 Bouwvlakvergroting grondgebonden veehouderijbedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden veehouderij - waardevolle graslanden', voor zover gelegen binnen de 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied 1.2', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. uit advies van een agrarisch deskundige blijkt dat voorzien wordt in het bepaalde onder a;
- c. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
- d. de omvang van het bouwvlak bedraagt na vergroting ten hoogste 2 ha;
- e. de vergroting van het bouwvlak dient milieuplanologisch inpasbaar te zijn;
- f. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- g. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij de bestaande natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals genoemd in de betreffende bestemming niet onevenredig worden aangetast;
- h. wijziging wordt niet toegepast alvorens, mits noodzakelijk, een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten over de aanleg, het beheer en het onderhoud van de landschappelijke inpassing;
- i. bij de uitbreiding van het verhard oppervlak en/of de bebouwing dient de hemelwaterafvoer van de toename van verharding en/of bebouwing te worden vastgehouden door deze toe te voegen aan het grondwater; indien dit niet mogelijk is, dient ter compensatie open water te worden gerealiseerd ter grootte van 15% van de toegevoegde oppervlakte aan verharding en/of bebouwing tenzij:
 1. de (gezamenlijke) uitbreiding van verharding en/of bebouwing minder bedraagt dan 400 m², of;
 2. na overleg met Hoogheemraadschap Rijnland is gebleken dat er geen noodzaak tot watercompensatie aanwezig is.

Artikel 27 Natuur

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden;
- b. agrarisch medegebruik;
- c. extensieve dagrecreatie ondergeschikt aan het bepaalde in lid a;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'eendenkooi': tevens een eendenkooi, mede ten behoeve van educatieve doeleinden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'steiger': tevens steigers en waterrecreatie;
- f. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen, oeverbeschoeiingen, water en toegangs- en onderhoudspaden.

27.2 Bouwregels

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

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'eendenkooi', waarbij het bestaande aantal, de bestaande oppervlakte en de bestaande goothoogte als maximum toelaatbaar worden aangehouden;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. op de gronden met de aanduiding 'steiger' gelden de volgende regels:
 1. per aangrenzende woning is ten hoogste 1 steiger toegestaan;
 2. de lengte en breedte van de steiger bedraagt ten hoogste respectievelijk 6 m en 1,5 m;
 3. de bouwhoogte van de steiger bedraagt ten hoogste de hoogte van het peil;
 4. de steiger overschrijdt de oeverlijn aan de landzijde met ten hoogste 0,5 m.

27.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.2 onder a, teneinde gebouwen ten behoeve van de bestemming toe te staan, onder de volgende voorwaarden:

- a. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- b. de oppervlakte per gebouw bedraagt ten hoogste 40 m²;
- c. het gebouw is ten behoeve van educatieve doeleinden en/of een doelmatig beheer en onderhoud van de in lid 27.1 bedoelde gronden noodzakelijk;
- d. van de afwijking kan slechts eenmalig gebruik gemaakt worden;
- e. de natuurwaarden op het perceel en in de omgeving mogen niet onevenredig geschaad worden;
- f. er dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid;
- g. de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen.

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

27.4.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Natuur' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, voor zover geen

bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen van een perceelontsluiting;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- g. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties.

27.4.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van lid 27.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. ten behoeve van een bouwplan, zoals bedoeld onder 27.2 worden uitgevoerd;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

27.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 27.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de natuur- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel in voldoende mate worden gecompenseerd. Hiervoor moet advies worden ingewonnen bij een landschapsdeskundige.

Artikel 55 Water

55.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding (peilvlakniveau);
- b. verkeer te water;
- c. recreatie te water;
- d. ondergeschikt groen;
- e. bruggen, ten behoeve van langzaam verkeer en/of bestemmingsverkeer;
- f. duikers en steigers;
- g. oeverbeschoeiingen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats bebouwd gebied': tevens ligplaatsen voor woonschepen en woonschepen liggend in bebouwd gebied.
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats bebouwd gebied': tevens ligplaatsen voor woonschepen en woonschepen liggend in bebouwd gebied.
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats landelijk gebied': tevens ligplaatsen voor woonschepen en woonschepen liggend in landelijk gebied;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats landelijk gebied': tevens ligplaatsen voor woonschepen en woonschepen liggend in landelijk gebied;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats boekhorsterweg': tevens ligplaatsen voor verblijfsrecreatieve woonschepen;
- m. voorzieningen behorende bij woonschepen zoals opgenomen onder h t/m k;
- n. evenementen zoals bedoeld in de Algemeen Plaatselijke Verordening Teylingen.

55.2 Bouwregels

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

55.2.1 Algemeen

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verlichting en bruggen, bedraagt ten hoogste 2 m.

55.2.2 Voorzieningen bij woonschepen

zie artikel 71, lid 71.6 t/m 71.9.

55.3 Specifieke gebruiksregel

55.3.1 Pleziervaartuigen

Ligplaatsen ten behoeve van pleziervaartuigen zijn niet toegestaan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 55.3.2 en 55.3.3 en het bepaalde in artikel 71.5.

55.3.2 Woonschepen in het bebouwd en landelijk gebied

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats bebouwd gebied', 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats bebouwd gebied', specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats landelijk gebied' en

'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats landelijk gebied' gelden de volgende regels:

- a. het aantal woonschepen per aanduiding bedraagt ten hoogste 1 tenzij anders door middel van een maatvoeringaanduiding is aangegeven;
- b. het aanmeren van woonschepen anders dan genoemd in bijlage 4 is niet toegestaan;
- c. drijvende vlonders zijn niet toegestaan;
- d. per woonschip zijn ten dienste van het woonschip ten hoogste 2 pleziervaartuigen toegestaan met dien verstande dat:
 1. de doorvaart niet belemmerd mag worden;
 2. de pleziervaartuigen in zijn geheel binnen een afstand van maximaal 5 m van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats bebouwd gebied', 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats bebouwd gebied', specifieke vorm van recreatie - woonschepenligplaats landelijk gebied' of 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats landelijk gebied' aangemeerd worden;
 3. indien, als gevolg van belemmering van de doorvaart, het aanmeren van pleziervaartuigen uitsluitend parallel van de wal in zone B en C (zoals aangegeven in bijlage 3) mogelijk is, mag in afwijking van lid 2 een afstand van maximaal 7 m aangehouden worden;
 4. indien het pleziervaartuig een hoogte heeft van maximaal 1 meter, gemeten vanaf de waterlijn, mag in afwijking van lid 3 een afstand van maximaal 8 meter worden aangehouden;
 5. de denkbeeldige middellijn tussen twee woonschepen niet overschreden mag worden;
- e. pleziervaartuigen bij woonschepen zijn uitsluitend in de periode 1 april t/m 31 oktober toegestaan met dien verstande dat pleziervaartuigen bij woonschepen buiten de periode buiten 1 april t/m 31 oktober wel zijn toegestaan indien is aangetoond dat het pleziervaartuig noodzakelijk is voor de bereikbaarheid van het woonschip.

Ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'woonschip 1 t/m 226' gelden tevens de volgende regels:

- f. de hoogte van het woonschip bedraagt ten hoogste 3 m, met dien verstande dat:
 1. indien de bestaande hoogte zoals opgenomen in bijlage 4 meer bedraagt dan 3 m, deze bestaande hoogte als maximaal aangehouden mag worden;
- g. de breedte en lengte van de uiterste bakmaat en de opbouwmaat van bestaande woonschepen en bijbehorende voorzieningen zoals opgenomen in het bijlage 4 mag niet worden overschreden.

55.3.3 Woonschepen aan de Boekhorsterweg

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonschepenligplaats Boekhorsterweg' gelden de volgende regels:

- a. het aantal recreatieve woonschepen per ligplaats bedraagt ten hoogste 1 tenzij anders door middel van een maatvoeringaanduiding 'maximum aantal woonschepen' is aangegeven;
- b. de lengte van het woonschip bedraagt ten hoogste 15 m;
- c. de breedte van het woonschip bedraagt ten hoogste 4 m
- d. de hoogte van het woonschip bedraagt ten hoogste 3 m
- e. gangboorden, puntdaken, tweede verdiepingen en nieuwe dakterrassen zijn niet toegestaan;
- f. hekwerken, omheiningen, balustrades, windschermen of soortgelijke objecten op het dak zijn niet toegestaan.

Artikel 69 Waterstaat - Waterkering

69.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - mede bestemd voor de waterkering.

69.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 69.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

69.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 69.2. Deze vergunning wordt verleend, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Hiervoor is een schriftelijk advies nodig van de beheerder van de waterkering.

Artikel 64 Waarde - Archeologie 5

ter vervanging van Waarde - Archeologie 1

64.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4-5' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

64.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 64.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd van een archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, dan wel anders dan met een archeologisch onderzoek, kan aantonen dat de grond zodanig is verstoord dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn ;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
 - het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 - het doen van opgravingen;
 - het begeleiden van het bouwrijp maken en van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in lid 64.2 onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en/of waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. er geen grondwerk wordt verricht dieper dan 30 cm onder maaiveld en er geen hei- en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht óf het te bouwen oppervlak een omvang heeft die kleiner is dan ~~400~~ 250 m²;
 3. artikel 64.2 c 2 is niet van toepassing op de gronden met de volgende bestemmingen: Artikel 3 "Agrarisch-Bollenteelt-bollenzone 1", artikel 4 Agrarisch-Bollenteelt-bollenzone 2", artikel 5 Agrarisch-Bollenteelt-bollenzone 3", artikel 6 Agrarisch-Bollenteelt-glastuinbouwconcentratiegebied" en artikel 7 "Agrarisch –Bollenteelt-waardevolle graslanden"; hier geldt dat geen grondwerk wordt verricht dieper dan 70 cm onder maaiveld.

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

64.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 4-5' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met 0,5 m;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en aanleggen van drainage;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;

- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

64.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 64.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden, die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 64.2 in acht is genomen;
- b. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van het archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. werkzaamheden in de bodem betreffen tot een diepte van 30 cm onder het maaiveld óf het gebied van de werken een omvang heeft, die kleiner is dan ~~400~~ 250 m²;
- f. artikel 64.3.2 e is niet van toepassing op de gronden met de volgende bestemmingen: Artikel 3 "Agrarisch-Bollenteelt-bollenzone 1", artikel 4 Agrarisch-Bollenteelt-bollenzone 2", artikel 5 Agrarisch-Bollenteelt-bollenzone 3", artikel 6 Agrarisch-Bollenteelt-glastuinbouwconcentratiegebied" en artikel 7 "Agrarisch –Bollenteelt-waardevolle graslanden"; hier geldt dat geen grondwerk wordt verricht dieper dan 70 cm onder maaiveld.

64.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 64.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aanleg een rapport heeft overgelegd van een archeologisch onderzoek zoals gesteld in de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, dan wel anders dan met een archeologisch onderzoek, kan aantonen dat de grond zodanig is verstoord dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
 - 1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. het begeleiden van het bouwrijp maken en van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

64.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 1^e lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, geheel of gedeeltelijk de verbeelding van het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. op de verbeelding de aanduiding 'Waarde - Archeologie 4-5' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen of van omvang te veranderen indien op basis van een definitief goedgekeurd archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische bescherming of zorg nodig is;

- b. op gronden alsnog de aanduiding 'Waarde - Archeologie 4-5 ' te leggen indien op basis van een definitief goedgekeurd archeologisch onderzoeksrapport blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 65 Waarde - Archeologie 6

ter vervanging van Waarde - Archeologie 2

65.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2-6' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

65.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 65.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd van een archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, dan wel anders dan met een archeologisch onderzoek, kan aantonen dat de grond zodanig is verstoord dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
 - het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 - het doen van opgravingen;
 - het begeleiden van het bouwrijp maken en van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in lid 65.2 onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en/of waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. er geen grondwerk wordt verricht dieper dan ~~400~~ 30 cm onder maaiveld en er geen hei- en schroefwerkzaamheden zullen worden verricht óf het te bouwen oppervlak een omvang heeft die kleiner is dan 500 m²;
 3. artikel 64.3.2 e is niet van toepassing op de gronden met de volgende bestemmingen: Artikel 3 "Agrarisch-Bollenteelt-bollenzone 1", artikel 4 Agrarisch-Bollenteelt-bollenzone 2", artikel 5 Agrarisch-Bollenteelt-bollenzone 3", artikel 6 Agrarisch-Bollenteelt-glastuinbouwconcentratiegebied" en artikel 7 "Agrarisch –Bollenteelt-waardevolle graslanden"; hier geldt dat geen grondwerk wordt verricht dieper dan 70 cm onder maaiveld.

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

65.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 2-6 ' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met 0,5 m;

- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en aanleggen van drainage;
- c. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

65.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van 65.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden, die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 65.2 in acht is genomen;
- b. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van het archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- e. werkzaamheden in de bodem betreffen tot een diepte van ~~400~~ 30 cm onder het maaiveld óf het gebied van de werken een omvang heeft, die kleiner is dan 500 m².

65.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 65.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aanleg een rapport heeft overgelegd van een archeologisch onderzoek zoals gesteld in de kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, dan wel anders dan met een archeologisch onderzoek, kan aantonen dat de grond zodanig is verstoord dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op:
 - 1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. het begeleiden van het bouwrijp maken en van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

65.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 1^e lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening, geheel of gedeeltelijk de verbeelding van het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. op de verbeelding de aanduiding 'Waarde - Archeologie 2-6 ' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen of van omvang te veranderen indien op basis van een definitief goedgekeurd archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische bescherming of zorg nodig is;

- b. op gronden alsnog de aanduiding 'Waarde - Archeologie 2-6' te leggen indien op basis van een definitief goedgekeurd archeologisch onderzoeksrapport blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

74.3 overig zone - landgoedbiotoop

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landgoedbiotoop' geldt in aanvulling op hoofdstuk 2 dat bij ontwikkelingen de waarden van de landgoed—en kasteel-biotoop te beschermen dienen te worden, en waar mogelijk dienen ontwikkelingen gericht te zijn op verbetering en versterking van de kwaliteit van het landgoedkasteel en de bijbehorende biotoop.