

Perceel grond voor vestiging glastuinbouwlocatie op 29.255 m²

Gelegen in het buitengebied van Made aan goed verharde weg.

Hoek Steelhovensedijk/Stelvenseweg ong. te Made



Prijs : € 27,50/m²
Aanvaarding : in overleg



Algemeen

Perceel grond voor vestiging glastuinbouwlocatie op 29.255 m², gelegen aan een goede verharde weg in het buitengebied van Made op korte afstand van de A59. Deze bestaat uit een mooie zavelachtige zandgrond waar mais geteeld werd. Er zijn geen ruilverkavelingslasten op het perceel aanwezig. Het perceel heeft een eigen oprit aan de Steelhovensedijk en Stelvenseweg en is goed bereikbaar. In het gebied is veelal ook restwarmte van de Amercentrale aanwezig.



Kadastrale bekendheid

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Made en Drimmelen	T	720	0 ha 27 a 50 ca
Made en Drimmelen	T	1824	0 ha 00 a 95 ca
Made en Drimmelen	T	1826	0 ha 11 a 10 ca
Made en Drimmelen	T	1953	<u>2 ha 53 a 00 ca</u>
Totaal			2 ha 92 a 55 ca

Bestemming

Het object heeft grotendeels bestemming Agrarisch 3- zoals beschreven in het bestemmingsplan buitengebied (23 dec. 2015), waarop bouwmogelijkheden aanwezig zijn. Aan de noordzijde van het perceel heeft het object op een klein stukje verkeer, hetgeen eigenlijk meer tegen het dijktaalud gelegen is. Voor evt. andere plannen kunt u terecht bij de gemeente en heeft u ook toestemming van hen nodig. Een kopie van de plankaart is toegevoegd in de bijlagen, evenals de vigerende bestemmingsplanregels.



Overige bijzonderheden

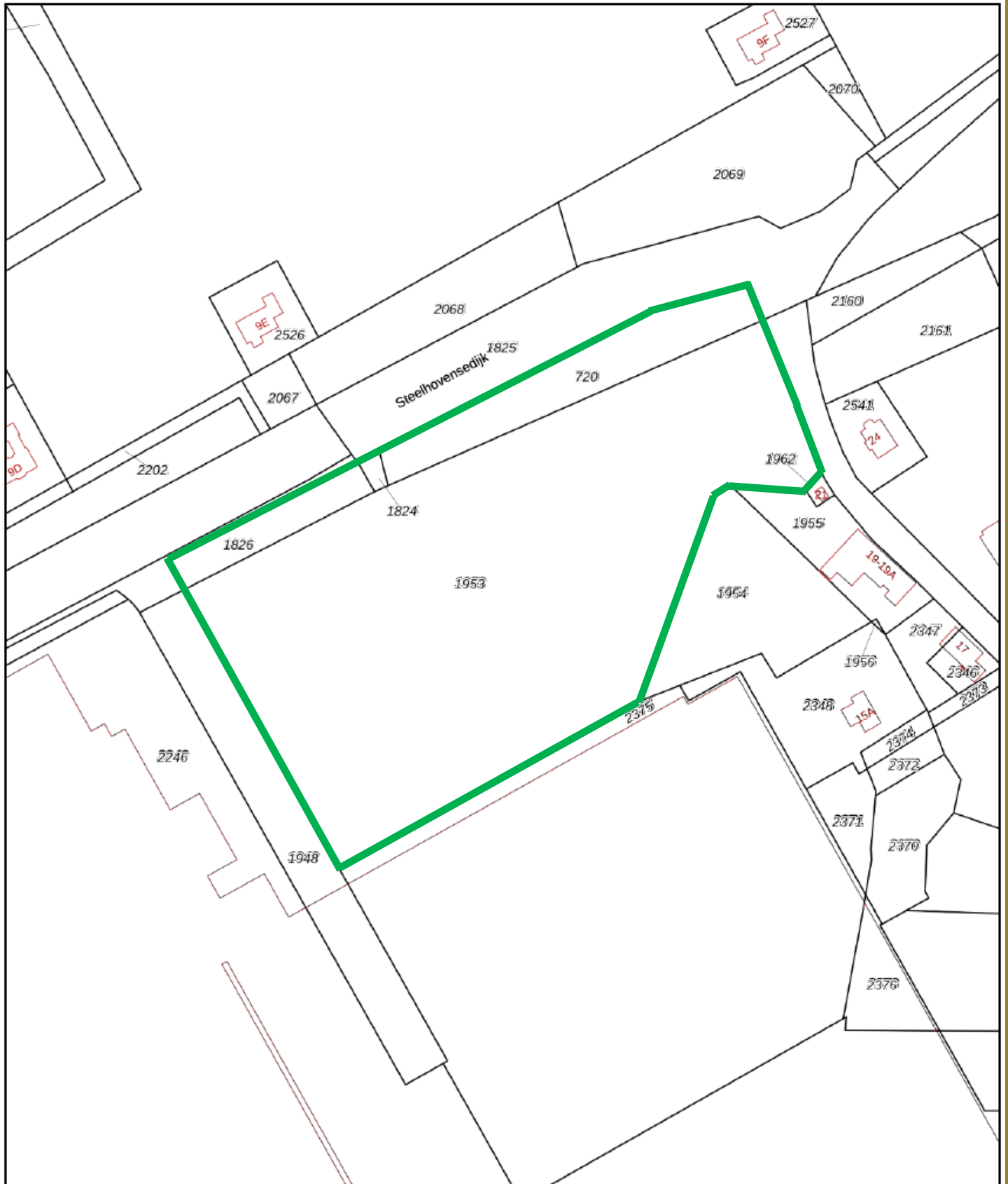
Het toezenden of overhandigen van deze brochure, in welke vorm dan ook, dient beschouwd te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk overeengekomen, behoudt verkoper zich te allen tijde voor om met derden in onderhandeling te treden. Zolang niet over alle relevante factoren overeenstemming is bereikt, is er geen sprake van een koopovereenkomst. Uiteraard kunt u voor evt. vragen altijd vrijblijvend contact opnemen en zien we graag uw verdere belangstelling tegemoet. Evt. tekeningen en kaarten in deze brochure zijn mogelijk niet op schaal en bevatten mogelijk toch afwijkingen van het bestaande en zijn alleen bedoeld als globale weergave.

Hoewel wij bij het maken van deze brochure toch zorgvuldig te werk gaan, kunnen bij afwijkingen aan deze brochure geen rechten ontleend worden jegens ons of onze opdrachtgever. Geheel vrijblijvend en vooralsnog zonder wederzijdse verplichtingen kunnen wij u ook informeren over financieringsmogelijkheden, bestemmingsplannen, etc. Wij wijzen er uitdrukkelijk op dat dergelijke zaken wel tot het onderzoeksgebied van de koper horen en doen dit, zonder dat u ons hiervoor aansprakelijk kunt stellen. Verkoper is in ieder geval niet bekend met een bodemverontreiniging bekend en ook niet met de aanwezigheid van asbest en er zijn geen ondergrondse tanks aanwezig.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door Vermeeren Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Vermeeren Makelaardij B.V.
Ettenseweg 42
4891 XV Rijsbergen
Tel. 0765964171

E-mail: info@vermeerenmakelaardij.nl
Website: www.vermeerenmakelaardij.nl



0 20 40 60 80 100m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Made en Drimmelen

Sectie T

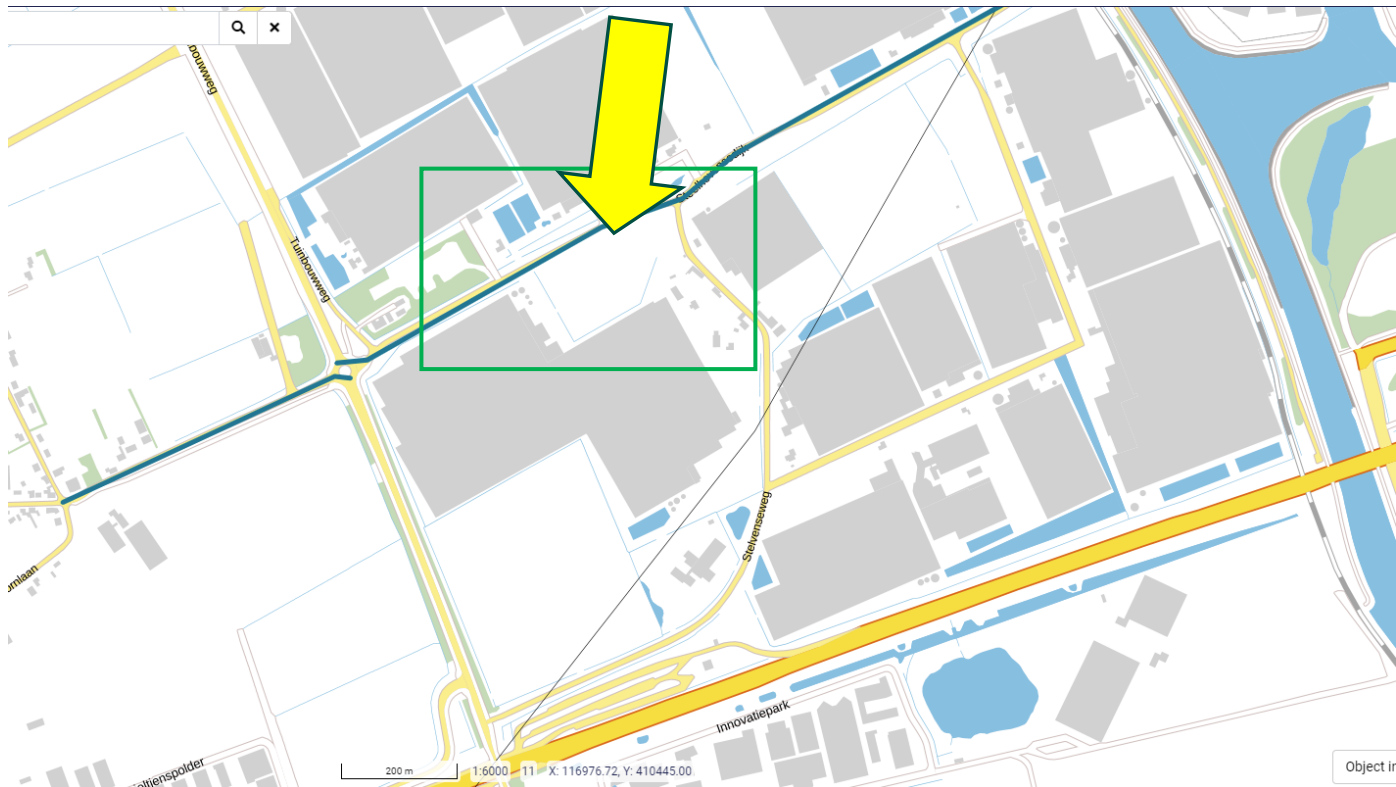
Perceel 1953

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 mei 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



BESTEMMINGSPLANNEN

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen? [OPEN KEUZEHULP](#)

- G** Buitengebied, Veegplan 1
bestemmingsplan
deels in werking (vastgesteld 2020-03-05)
- G** Buitengebied, Veegplan 1
bestemmingsplan
deels in werking (vastgesteld 2018-02-01)
- G** Buitengebied
gerechtelijke uitspraak
vastgesteld (2015-12-23)
- G** Buitengebied
bestemmingsplan
deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2015-12-23)
- G** gerechtelijke uitspraak, kenmerk
201405645/2/R3
gerechtelijke uitspraak
vastgesteld 2015-12-23

STRUCTUURVISIES

Verberg plannen



116047.1. 410521.6

Enkelbestemming
Agrarisch - 3

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 1

BESTEMMINGSPANNEN

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?
OPEN KEUZEHULP

G Buitengebied, Veegplan 1
bestemmingsplan
deels in werking (vastgesteld 2020-03-05)

G Buitengebied, Veegplan 1
bestemmingsplan
deels in werking (vastgesteld 2018-02-01)

G Buitengebied
gerechtelijke uitspraak
vastgesteld (2015-12-23)

G Buitengebied
bestemmingsplan
deels onherroepelijk in werking (vastgesteld
2015-12-23)

G gerechtelijke uitspraak, kenmerk
2014056452/R3
gerechtelijke uitspraak
vastgesteld 2014.11.07

STRUCTUURVISIES

Verberg plannen



116055.5. 410572.9

Enkelbestemming
Verkeer

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 1

Artikel 5 Agrarisch - 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor Agrarisch - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening in de vorm van glastuinbouw;
- b. agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
- c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. doeleinden van openbaar nut;
- f. erfbeplanting;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en sloten, en overeenkomstig de in 5.1.2 opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

5.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 5.1.1:

Agrarische bedrijfsuitoefening.

a Agrarische bedrijfsuitoefening

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend glastuinbouwbedrijven toegestaan, met dien verstande dat:

- ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' tevens een agrarisch bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, is toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' een intensieve veehouderij, niet zijnde een geitenhouderij en/of schapehouderij, alsmede een grondgebonden veehouderij, is toegestaan.

b Bedrijfswoning

Eén bedrijfswoning per bedrijf, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen is.

c Ondergeschikte detailhandel

Voor ondergeschikte detailhandel gelden de volgende bepalingen:

1. Ten dienste van het agrarisch bedrijf is ondergeschikte detailhandel toegestaan als nevenactiviteit.
2. Het mag enkel gaan om detailhandel in streekproducten en gewassen.
3. Maximaal mag 200 m² verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend.
4. De activiteit vindt uitsluitend plaats in de aanwezige gebouwen. Nieuwbouw ten behoeve van de functie is niet toegestaan.

d Inpandig statische opslag

Bij het agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' is inpandige statische opslag toegestaan als nevenactiviteit, tot een maximale vloeroppervlakte van 400 m². Inpandige statische opslag is niet toegestaan in kassen.

e Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen de bestemming 'Agrarisch - 3' is gebruik van een deel van de bedrijfswoning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. maximaal 40 % van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 80 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
2. degene die de activiteiten in de bedrijfswoning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de bedrijfswoning te zijn;
3. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
4. opslag en stalling vindt uitsluitend inpandig plaats;
5. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
6. de activiteit mag niet vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer danwel ingevolge het Activiteitenbesluit zijn aan te merken als een inrichting type B;
7. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

f Teeltondersteunende voorzieningen

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
2. tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' als daar buiten toegestaan.

g Cultuurhistorische waarden

Gestreefd wordt naar behoud en herstel van cultuurhistorische waarden. Dit houdt in dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch dijklichaam' strekt de bestemming mede tot instandhouding van het dijklichaam als landschappelijk element, alsmede als waterkering voor zover deze niet samenvalt met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering, alsmede het behoud van landschappelijke waarden in de vorm van handhaving van de aanwezige vegetatie en houtopstanden.

h Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als zodanig met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

i Extensief recreatief medegebruik

Het gehele gebied gelegen binnen deze bestemming mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

5.2.2 Bebouwing bij glastuinbouwbedrijven

Ten behoeve van glastuinbouwbedrijven mogen (buiten een bouwvlak) worden opgericht:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen, waaronder kassen;
- b. bedrijfswoning conform het bepaalde in 5.1.2 onder b;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf.

5.2.3 Maatvoering en situering bebouwing glastuinbouwbedrijven

De maatvoering en situering van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij een glastuinbouwbedrijf is als volgt:

Gebouwen algemeen	Min.	Max.
afstand van kassen tot perceelsgrens	1 m	
afstand tot de as van de weg waarnaar de voorgevel is gericht	10 m, tenzij het hieronder bepaalde	
indien de voorgevel van de bedrijfswoning op een kortere afstand is gelegen, dan geldt dat gebouwen niet vóór de voorgevel van de bedrijfswoning mogen worden gesitueerd		
afstand tot aan de bestemming ' <u>water</u> '	4 m	
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan		
bouwlagen ondergronds		1
bijgebouwen bij de bedrijfswoning mogen niet voor de voorgevel van de bedrijfswoning worden gesitueerd		
Bedrijfsgebouwen	Min.	Max.
goothoogte	n.v.t.	9 m
bouwhoogte	n.v.t.	12 m
dakhelling, met dien verstande dat de minimale dakhelling niet	12°	60°

geldt voor ondergeschikte platte tussenleden en andere gebouwen van ondergeschikte aard			
Kassen		Min.	Max.
gothoogte		n.v.t.	10
bouwhoogte		n.v.t.	12
oppervlakte kassen	0,5 ha		
Kassen met tweede teeltlaag		Min.	Max.
gothoogte		n.v.t.	11
bouwhoogte		n.v.t.	13,5
afstand kassen tot bedrijfswoningen (anders dan eigen bedrijfswoning)		25 m	n.v.t.
Teeltondersteunende voorzieningen		Min.	Max.
algemene bouwhoogte		n.v.t.	4,5 m
bouwhoogte overige teeltondersteunende voorzieningen (anders dan hagelnetten en/of schaduwnetten)	n.v.t.	4 m	
bouwhoogte overige teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van hagelnetten en/of schaduwnetten	n.v.t.	6 m	
Bedrijfswoning		Min.	Max.
gothoogte, de maximale gothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot		n.v.t.	7 m, tenzij de bestaande gothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande gothoogte als maximum
bouwhoogte		n.v.t.	11 m, tenzij de bestaande gothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande gothoogte als maximum
inhoud			maximaal 750 m ³ (incl. aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande bedrijfswoning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmassa daarvan als maximum geldt.
Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning		Min.	Max.
gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning		n.v.t.	80 m ²
gothoogte		n.v.t.	3,3 m
bouwhoogte		n.v.t.	6 m
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde		Max.	
bouwhoogte mestbassins		8,5 m	
bouwhoogte silo's of waterbassins		15 m	
bouwhoogte erfafscheidingen		voor voorgevelrooilijn: 1 m; overige: 2 m	
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen		3 m	
oppervlakte van een carports c.q. overkapping		20 m ²	
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		6 m	
sleufsilo's niet vóór voorgevel van bedrijfswoning situeren			

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- a. Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

5.2.4 Bebouwing binnen bouwvlak bij agrarisch bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf

Ten behoeve van het agrarisch bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, mogen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' uitsluitend de volgende bouwwerken worden opgericht:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen;
- b. bedrijfswoning conform het bepaalde in 5.1.2 onder b;

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het agrarisch bedrijf;
- d. ondersteunende kassen.

5.2.5 Bebouwing ten behoeve van dierplaatsen bij agrarisch bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf

In afwijking van het bepaalde onder 5.2.4 is het niet toegestaan om te bouwen ten behoeve van dierplaatsen.

5.2.6 Maatvoering en situering bebouwing agrarisch bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf

De maatvoering en situering van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij het grondgebonden agrarisch bedrijf is als volgt:

Gebouwen algemeen		Min.	Max.
afstand van kassen tot perceelsgrens		1 m	
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg" aangeduide weg		20 m	
afstand tot de as van de als "specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg" aangeduide weg		15 m	
bestaande kleinere afstanden van legaal opgerichte gebouwen zijn toegestaan			
bouwlagen ondergronds			1
bijgebouwen bij de bedrijfswoning mogen niet voor de voorgevel van de bedrijfswoning worden gesitueerd			
Bedrijfsgebouwen		Min.	Max.
gothoogte		n.v.t.	9 m
bouwhoogte		n.v.t.	12 m
dakhelling, met dien verstande dat de minimale dakhelling niet geldt voor ondergeschikte platte tussenleden en andere gebouwen van ondergeschikte aard		12°	60°
Teeltondersteunende voorzieningen		Min.	Max.
algemene bouwhoogte		n.v.t.	4,5 m
bouwhoogte overige teeltondersteunende voorzieningen (anders dan hagelnetten en/of schaduwnetten)	n.v.t.	4 m	
bouwhoogte overige teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van hagelnetten en/of schaduwnetten	n.v.t.	6 m	
Bedrijfswoning		Min.	Max.
gothoogte, de maximale gothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot		n.v.t.	7 m, tenzij de bestaande gothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande gothoogte als maximum
bouwhoogte		n.v.t.	11 m, tenzij de bestaande gothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande gothoogte als maximum
inhoud			maximaal 750 m ³ (incl. aangebouwde bijgebouwen), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande bedrijfswoning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmassa daarvan als maximum geldt.
Vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoning		Min.	Max.
gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning		n.v.t.	80 m ²
gothoogte		n.v.t.	3,3 m
bouwhoogte		n.v.t.	6 m
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde		Max.	
bouwhoogte mestbassins		8,5 m	
bouwhoogte silo's of waterbassins		15 m	

bouwhoogte erfafscheidingen	voor voorgevelrooilijn: 1 m; overige: 2 m
bouwhoogte van carports c.q. overkappingen	3 m
oppervlakte van een carports c.q. overkapping	20 m ²
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 m
sleufsilo's niet vóór voorgevel van bedrijfswoning situeren	

Aanvullend op de tabel geldt het volgende:

- a. Voorzover de goot- en/of bouwhoogte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, dan geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum.

5.2.7 Herbouw bedrijfswoning

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande bedrijfswoningen de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw houdt een raakvlak met de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenten van de bedrijfswoning;
- b. de bedrijfswoning wordt niet dichter naar de weg gebouwd;
- c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen bedrijfswoning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke bedrijfswoning(en);
- d. de oude bedrijfsbedrijfswoning wordt gesloopt.

5.2.8 (Maatvoering) bebouwing buiten bouwvlak

Voor het oprichten van bouwwerken buiten de aanduiding 'bouwvlak' geldt het volgende:

- a. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 2 m, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidingen maximaal 1,5 m mag bedragen;
 2. het oprichten van sleufsilo's en mestbassins en dergelijke niet zijn toegestaan;
 3. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3 m;
 4. voor overige teeltondersteunende voorzieningen het volgende geldt:
 - overige teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van hagelnetten en/of schaduwnetten zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 6 meter;
 - overige teeltondersteunende voorzieningen anders dan hagelnetten en/of schaduwnetten zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
 - overige teeltondersteunende voorzieningen hebben een maximaal aaneengesloten oppervlakte van 3 ha per agrarisch bedrijf.
- b. Ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximale bouwhoogte van 2 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Omgevingsvergunning minimum afstand van bebouwing tot de weg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [5.2.3](#) teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering moet aanwezig zijn;
- b. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- c. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
- d. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
- e. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. indien het een bedrijfswoning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- g. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswet- en regelgeving;
- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

5.3.2 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [5.2.7](#) onder a en/of b teneinde herbouw van de bedrijfswoning op andere wijze mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de eventuele nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;

- b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande bedrijfswoning;
- c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
- d. de nieuwe situering van de bedrijfswoning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- e. er wordt voldaan aan de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving, waaronder dat moet worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

5.3.3 Bouwen t.b.v van meer dierplaatsen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.5 teneinde het bouwen ten behoeve van dierplaatsen mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er vindt geen toename plaats van de ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf ten opzichte van de bestaande situatie; of
- b. een toename van de ammoniakemissie is toegestaan ten opzichte van de bestaande situatie, mits is aangetoond dat de kwaliteit van de natuurlijke habitat en habitatsoorten bij gevolg niet zal verslechteren en er geen significant verstorend effect zal zijn op de kwalificerende soorten van een Natura 2000-gebied;

Daarnaast geldt de volgende bouwregel:

- c. gebouwen met dierplaatsen mogen niet op een kortere afstand dan 15 m van de plattelandswoning worden gesitueerd, met dien verstande dat een bestaande kleinere afstand als minimale afstand geldt.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
- c. detailhandel, behoudens het bepaalde in 5.1.2 onder c;
- d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
- e. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- g. een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- h. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10^{-6} risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt, met uitzondering van bestaande situaties;
- i. het verwerken of vergisten van eigen mest of mest van derden;
- j. het bewerken van mest van derden;
- k. het gebruik van assimilatiebelichting in teeltondersteunende kassen;
- l. binnen gebouwen mag ten hoogste één bouwlaag worden gebruikt voor het houden van dieren, met uitzondering van:
 1. voliëre- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
 2. bestaande gebouwen waarin het houden van dieren op meer dan één bouwlaag legaal aanwezig is.
- m. het gebruik van stallen voor meer dierplaatsen dan bestaand;
- n. het gebruik van gebouwen voor het bouwen van carnavalswagens.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.1 onder e en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. er wordt voldaan aan de natuur-, milieuregelgeving;
- d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² mag worden gebruikt;

e. de afstand van het bijgebouw tot de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 25 m.

5.5.2 Omgevingsvergunning gebruiken carnavalsloodsen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.1 teneinde het gebruiken van gebouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' voor het bouwen van carnavalswagens mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Het gebruik is toegestaan gedurende maximaal 6 maanden per jaar;
- b. Het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiend uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- c. Het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. Er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte.

5.5.3 Omgevingsvergunning gebruiken t.b.v. meer dierplaatsen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.1 teneinde het gebruiken ten behoeve van meer dierplaatsen mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er vindt geen toename plaats van de ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf ten opzichte van de bestaande situatie; of
- b. een toename van de ammoniakemissie is toegestaan ten opzichte van de bestaande situatie, mits is aangetoond dat de kwaliteit van de natuurlijke habitat en habitatsoorten bij gevolg niet zal verslechteren en er geen significant verstorend effect zal zijn op de kwalificerende soorten van een Natura 2000-gebied.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 Wijziging verwijderen aanduiding 'bouwvlak'

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' deze aanduiding verwijderen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. van deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend gebruik worden gemaakt indien het betreffende agrarische bedrijf in hoofdzaak is omgeschakeld naar glastuinbouw;
- b. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de nagestreefde ruimtelijke en functionele karakteristiek als omschreven in 5.1.

5.6.2 Wijziging plattelandswoning

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen teneinde het gebruik van een voormalige agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning toe te staan, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning ligt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. het agrarisch bedrijf binnen het agrarisch bouwvlak is in werking;
- c. de plattelandswoning belemmert geen andere activiteiten in de omgeving;
- d. de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' wordt opgenomen op de betreffende plattelandswoning;
- e. oprichting van een extra bedrijfswoning ter plaatse van een aangeduide 'plattelandswoning' wordt niet toegestaan.

Artikel 19 Verkeer

19.1 Bestemmingsomschrijving

19.1.1 Algemeen

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden, waarbij het bestaande aantal rijstroken niet mag worden uitgebreid;
- b. instandhouding van waarden teneinde de toekomstige, via een wijzigingsbevoegdheid te realiseren ecologische verbindingzones, niet onmogelijk te maken, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem', alsmede de instandhouding van waarden ten behoeve van verwezenlijking, behoud en herstel van de ontwikkeling van een natuurlijk watersysteem;
- c. de instandhouding van onverharde wegen, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning onverharde wegen';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - omgevingsvergunning cultuurhistorisch dijklichaam' strekt de bestemming mede tot instandhouding van het dijklichaam als landschappelijk element, alsmede als waterkering voor zover deze niet samenvalt met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering, alsmede het behoud van landschappelijke waarden in de vorm van handhaving van de aanwezige vegetatie en houtopstanden.
- e. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- f. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg', een vulpunt ten behoeve van lpg;

een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, wildbegeleidende en wildbeschermingsvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, wandel- en/of fietspaden, openbare nutsvoorzieningen, bermen, wegbepantelingen, sloten en overeenkomstig de in 19.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

19.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 19.1.1:

a Natuurwaarden

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden. Dit houdt in dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel watersysteem' het beleid is gericht op realisatie van een ecologische verbindingzone als onderdeel van de landelijke ecologische hoofdstructuur (EHS), alsmede het beleid is gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang.

b Waterhuishoudkundige doeleinden

De gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden vanaf de insteek van de met Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de bestemming, alsmede gebouwen ten dienste van openbare nutsvoorzieningen.

19.2.2 Gebouwen t.b.v. nutsvoorzieningen

Gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen dienen aan het volgende te voldoen:

- a. de oppervlakte mag per gebouw niet meer bedragen dan 15 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

19.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 15 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 18 m mag bedragen.

19.3 Wijzigingsbevoegdheid

19.3.1 Wijziging naar Natuur

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming Artikel 16 Natuur ter plaatse van de aanduidingen:

- 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel zoekgebied watersysteem' ten behoeve van de aanleg van een ecologische verbindingzone;
- 'wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone / herstel zoekgebied watersysteem' waarbij tevens kan worden gewijzigd in de bestemming Artikel 21 Water met een beschermende regeling ten behoeve van natuurwaarden;

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de ontwikkeling van deze gebieden geschiedt enkel op basis van vrijwillige medewerking van de landeigenaren;
- b. de inrichting dient zodanig te zijn dat de nabijgelegen agrarische bedrijven geen onevenredige overlast ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
- c. de bestaande cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- d. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnwetgeving;
- e. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- f. advies dient te worden ingewonnen bij het waterschap.