

Prima perceel cultuurgrond ter grootte van 44.960 m²

Gelegen in het buitengebied tussen Zundert en Rijsbergen in het buitengebied

Aardgangstraat ong. te Zundert



Prijs	: Op aanvraag
Oppervlakte	: 44.960 m²
Aanvaarding	: 1 maart 2021

Algemeen

Dit perceel heeft een unieke omvang van ca. 44.960 m² en is gelegen tussen Zundert en Rijsbergen in het boomteeltontwikkelingsgebied. Het perceel heeft een prima kwaliteit, is mooi van omvang en is voorzien van eigen beregeningsbron met enkele hydranten op het perceel. Het perceel heeft een goede doorlatende zandgrond en is aan een openbare zandweg gelegen met wel een sterke ondergrond en het is eenvoudig vanuit 3 zijden te bereiken. Op het perceel hebben de afgelopen jaren boomkwekerijgewassen gestaan. Op verzoek kunnen de laatst genomen bemestingsmonsters uit 2016 nog worden ingezien.



Kadastrale bekendheid

<u>Gemeente</u>	<u>Sectie</u>	<u>Nummer</u>	<u>Grootte</u>
Zundert	P	182	4 ha 49 a 60 ca.

Er zijn geen ruilverkavelinglasten aanwezig en ook geen erfdiensbaarheden. Wel zijn er randsloten aanwezig met een normaal gangbare schouwplicht

Bestemming

Het perceel is gelegen in bestemmingsplan “Buitengebied Zundert”, welke op 24 september 2014 is vastgesteld. Hierin heeft het perceel de bestemming:

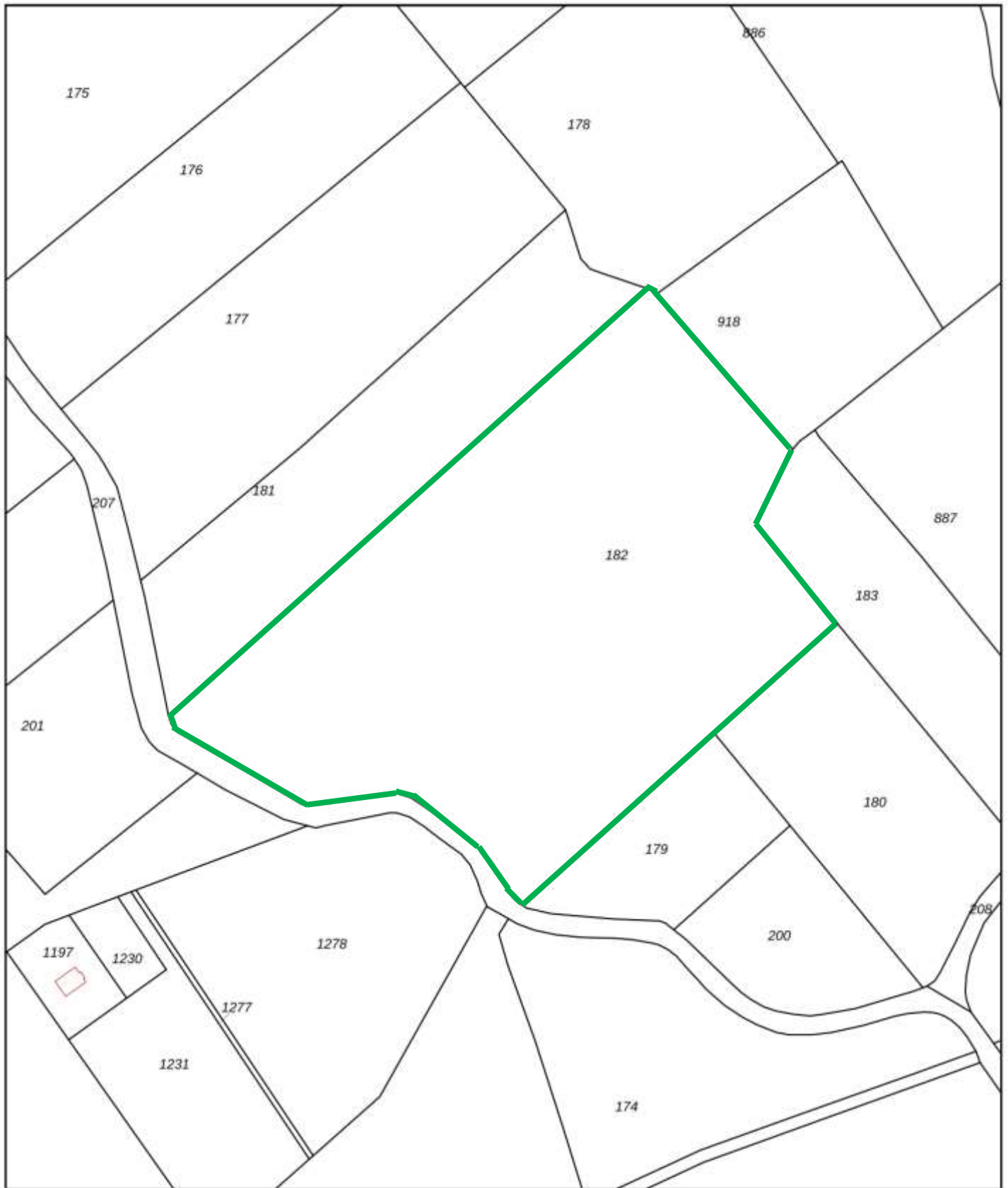
Enkelbestemming “Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied” met een Dubbelbestemming “Waarde archeologie-3” met gebiedsaanduiding “Reconstructiewetzone-verwevingsgebied”

Het perceel zelf heeft geen direct bouwmogelijkheden, maar tijdelijke en permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn onder voorwaarden wel toegestaan. Wel wijzen wij erop dat thans ook een naastgelegen containerveld (kadastraal perceel 183) ook in de bemiddeling is bij ons kantoor. Dit perceel heeft wel aan de noordoostelijke zijde een klein bouwvlak en ook een eigen elektra-aansluiting, zodat een combinatie mogelijk kan zijn. Wij wijzen er wel op dat het verkrijgen van informatie en de onderzoeken hiertoe geheel op verantwoording van koper is en koper jegens verkoper of diens makelaar hier geen aanspraak op kan maken of deze verantwoordelijk te houden in deze. In de bijlagen is nog een kopie van de belangrijkste bestemmingsplanvoorschriften opgenomen. Voor de volledige omschrijving en voorwaarden verwijzen wij u graag naar de site uimtellijkeplannen.nl.

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 graag uw verdere belangstelling tegemoet.

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.



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: 2400

Kadastrale gemeente Zundert

Sectie P

Perceel 182

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 februari 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

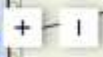
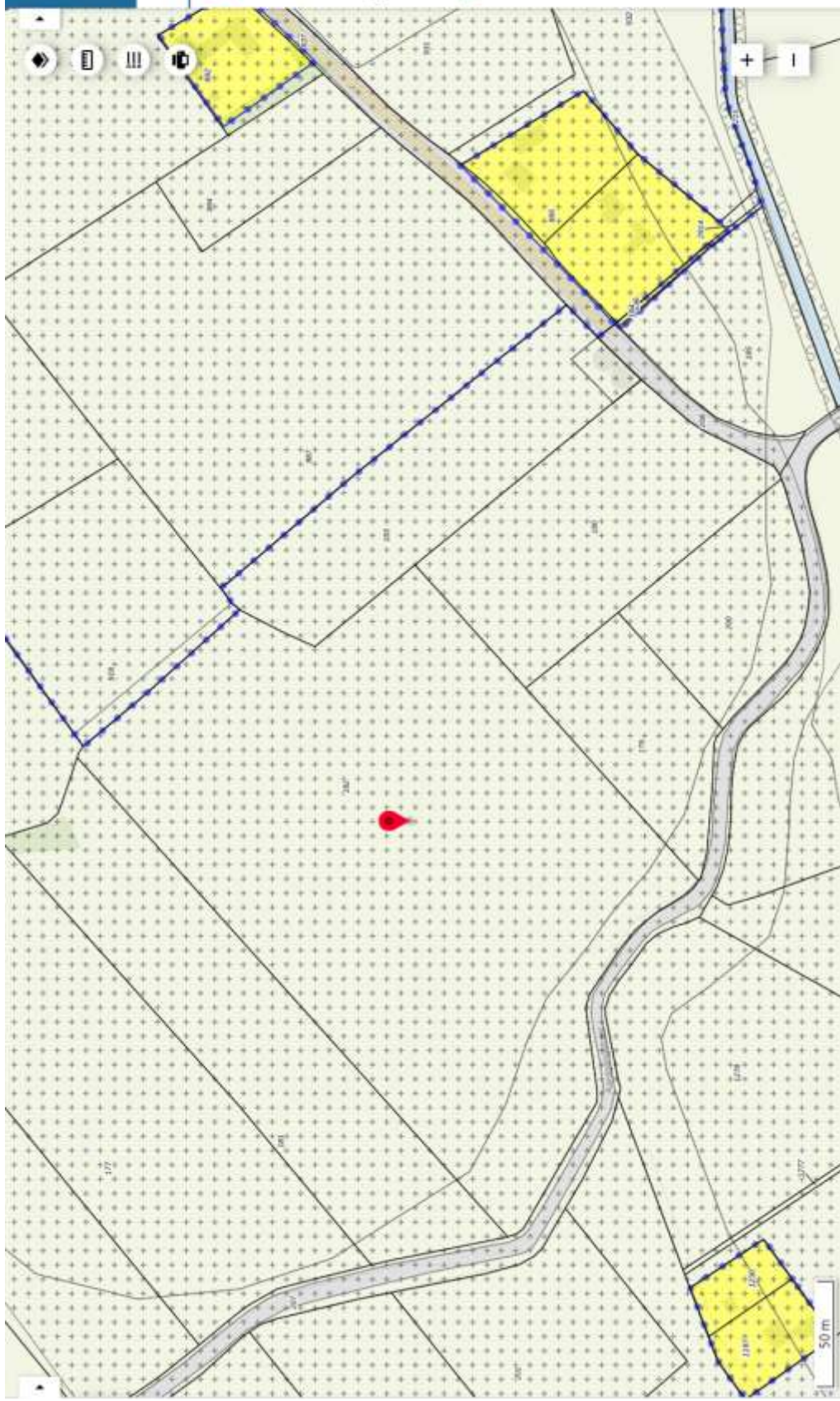
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

105625.4, 390018.3

Enkelbestemming
Agrarisch -
Boomteelkontwikkelingsgebied

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie - 3.

Gebiedsaanduiding
reconstructiewetzone -
verwevingsgebied



Artikel 6 Agrarisch - Boomteeltontwikkelingsgebied

Type plan:	bestemmingsplan
Naam van het plan:	Bestemmingsplan Buitengebied Zundert
Status:	vastgesteld
Plan identificatie:	NL.IMRO.0879.BPBuitengebied-VS02

Artikel 6 Agrarisch - boomteeltontwikkelingsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Boomteeltontwikkelingsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

agrarische bodemexploitatie;
water en waterhuishoudkundige doeleinden;
extensief recreatief medegebruik;
doeleinden van openbaar nut;
de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone**';
de verwezenlijking van waterberging ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - reserveringsgebied waterberging**';
verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding '**wro-zone - zoekgebied beekherstel**';
bloemencorso-bouwplaats gedurende een aaneengesloten periode van mei tot en met september, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van maatschappelijk - corsobouwplaats**',
tuinen behorende bij (burger)woningen;
een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen, kavelpaden en sloten.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen Op de voor 'Agrarisch - Boomteeltontwikkelingsgebied' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, die ten dienste staan aan de bestemming, waarbij de volgende eisen gelden:

a. de afstand tot de zijdelingse eigendomsgrenzen met derden en nieuw te bouwen bouwwerken mag niet minder dan 5 m bedragen.

6.2.2 Gebouwen

Regels voor gebouwen zijn:

er mogen geen gebouwen worden gebouwd;
in afwijking van het bepaalde onder **a** is een permanente corso-opslagruimte toegestaan ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van maatschappelijk - corsobouwplaats**' met dien verstande dat:
de oppervlakte maximaal 250 m² bedraagt;
de goothoogte maximaal 3,5 m en de bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt;
de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder dan 15 m bedragen.

6.2.3 Teeltondersteunende voorzieningen

Regels voor teeltondersteunende voorzieningen zijn:

tijdelijke en permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan;
de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m;

- a. de permanente teeltondersteunende voorzieningen dienen direct grenzend aan enig bouwvlak te worden opgericht.

6.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Regels voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn:

de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m, behoudens erf- en perceelsafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 1,5 m mag bedragen;
paardenbakken zijn niet toegestaan;
kuilvoerplaten en sleufsilos zijn niet toegestaan;
in afwijking van het bepaalde onder **a**. is een corsotent ten dienste van de bouw van bloemencorsowagens ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van maatschappelijk - corsobouwplaats**' toegestaan onder de voorwaarde dat:

de oppervlakte van de corsotent per aanduidingsvlak maximaal 650 m² bedraagt;
de bouwhoogte van de corsotent maximaal 12 m bedraagt;
de corsotent van mei tot en met september van een kalenderjaar in stand mag worden gehouden.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmeting van bebouwing ten behoeve van:
de verkeersveiligheid;
de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en hun omgeving;
het behoud en herstel van de bestaande ruimtelijke karakteristiek;
landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijken bouwhoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 6 lid 2.4 sub a](#) voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde een erf- of perceelsafscheiding, met een grotere hoogte, tot maximaal 6 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

het bouwen, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering danwel enig andere bedrijfsomstandigheid ter plaatse noodzakelijk is; sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
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 worden beperkt;
er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie;
er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het de ecologische, landschappelijke en/of hydrologische waarden ter plaatse;
er dient een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats te vinden, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels.

6.4.2 Afwijken ten behoeve van een paardenbak voor hobbymatig gebruik

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 6 lid 2.4 sub b](#) ten behoeve van de realisatie van een paardenbak, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

de paardenbak kan redelijkerwijs niet worden gesitueerd binnen de bestemming '**Agrarisch-Bedrijf**' of 'Wonen'

;

de paardenbak wordt aansluitend aan het eigen bestemmingsvlak '**Agrarisch-Agrarisch bedrijf**' of 'Wonen'

gesitueerd, dat wil zeggen tot maximaal 100 m vanaf de achtergrens van het bestemmingsvlak;

per bestemmingsvlak is maximaal één hobbymatige paardenbak toegestaan;

het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden, alsmede een afstand van minimaal 20 m tot belendende percelen van derden;

er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels;

de omvang per paardenbak mag in totaal niet meer bedragen dan 800 m²;

schuurtjes, lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken zijn niet toegestaan;

voor afrasteringen gelden de volgende bepalingen:

de hoogte van afrasteringen mag niet meer bedragen dan 2 m;

afrasteringen worden uitgevoerd in een open constructie.

er mag geen grotere opslag van mest plaatsvinden dan 1 m³;

er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest ten behoeve van enig bedrijf, met uitzondering van het bepaalde in [artikel 6 lid 4.2 sub i](#);

buitenopslag;

de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan;

het gebruik van de gronden als plaats voor kampeermiddelen.

6.5.2 Toegestaan gebruik

Onder gebruik in overeenstemming met de bestemming wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor: tijdelijke of permanente teeltondersteunende voorzieningen, die niet als bouwwerk zijn aan te merken, niet hoger zijn dan 50 cm en binnen het plangebied mag maximaal 500 ha aan deze permanente teeltondersteunende voorzieningen aanwezig zijn, **daarbij geldt dat gebruik voor permanente teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend is toegestaan direct grenzend aan enig bouwvlak; [toegevoegd met uitspraak 201210299/1/R3 | Raad van State]** mestbewerking van op eigen bedrijf geproduceerde mest.

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

6.6.1 Verbod

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² op gronden met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone'

het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² op gronden met de aanduiding 'wro-zone - zoekgebied beekherstel'

het ophogen van gronden op gronden met de aanduiding

'wro-zone - zoekgebied beekherstel';

het verharderen van zandpaden.

6.6.2 Uitzonderingen op verbod

Het onder [artikel 6 lid 6.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit plan reeds een omgevingsvergunning is verleend;

welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan reeds legaal in uitvoering zijn;

welke het normaal onderhoud en/ of exploitatie betreffen.

6.6.3 Afwegingskader

De in [artikel 6 lid 6.1](#) genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien door de werken en/ of werkzaamheden danwel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de waarden van deze gronden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind; De in artikel [artikel 6 lid 6.1 sub b](#) en [artikel 6 lid 6.1 sub c](#) genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend nadat het betrokken waterschapsbestuur is gehoord.

6.6.4 Waarden

Onder de in [artikel 6 lid 6.3](#) genoemde waarden worden verstaan:

ten aanzien van de in [artikel 6 lid 6.1 sub a](#) genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van de ecologische verbindingzone voor uitwisseling van flora en fauna tussen natuurgebieden;

ten aanzien van de in [artikel 6 lid 6.1 sub b](#) en [artikel 6 lid 6.1 sub c](#) genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van de gronden voor behoud, beheer en herstel van watersystemen;

ten aanzien van de in [artikel 6 lid 6.1 sub d](#) genoemde werken of werkzaamheden: de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

6.7.1 Wijziging ten behoeve van vormverandering agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming '**Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied**' te wijzigen in de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' ten behoeve van de vormverandering van een agrarisch bedrijf, al dan niet met een nadere aanduiding, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

de wijzigingsbevoegdheid voor een vormverandering kan uitsluitend worden toegepast gelijktijdig met de wijzigingsbevoegdheid in [artikel 4 lid 7.1.2](#);

deze wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan voor intensieve veehouderijen in de '**reconstructiewetzone - extensiveringsgebied**'; de vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een doelmatige plaatsing van bouwwerken op het perceel;

er dient sprake te zijn van een concreet ingediend plan, waaruit blijkt dat de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en abiotische waarden niet worden aangetast en waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de milieuwetgeving;

vormverandering, waarbij het beoogde bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding '**wro-zone - ecologische verbindingzone**' komt te liggen is uitsluitend toegestaan, indien het functioneren van deze ecologische verbindingzone niet onevenredig wordt aangetast;

vormverandering, waarbij het beoogde bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding '**wro-zone - zoekgebied beekherstel**' komt te liggen is uitsluitend toegestaan, indien het gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, behoud, beheer en/of herstel van watersystemen;

de bestaande waterhuishouding wordt niet negatief beïnvloed;

landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels. Hiertoe wordt advies gevraagd een ter zake deskundige instantie of persoon;

het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast. Dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

deze wijzigingsbevoegdheid kan in combinatie met [artikel 6 lid 7.2](#) of [artikel 6 lid 7.3](#) worden gebruikt.

6.7.2 Wijziging ten behoeve van vergroting agrarisch bedrijf zonder aanduiding of met de aanduiding 'glastuinbouw', 'bomenteelt', 'intensieve kwekerij' of 'paardenhouderij'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming '**Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied**' te wijzigen in de bestemming '**Agrarisch-Agrarisch bedrijf**' ten behoeve van vergroting van het bestemmingsvlak '**Agrarisch-Agrarisch bedrijf**' (niet zijnde met de aanduiding '**intensieve veehouderij**') mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

deze wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan indien de bestemming '**Agrarisch-Agrarisch bedrijf**' strak rondom een solitair gebouw is gelegen;

de vergroting dient noodzakelijk te zijn vanuit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van een reëel agrarisch bedrijf;

voor grondgebonden agrarische bedrijven, tevens boomteeltbedrijven met de aanduiding '**bomenteelt**' is vergroting van de bestemming '**Agrarisch-Agrarisch bedrijf**' toegestaan met een maximale omvang van 2 ha en met een maximale oppervlakte aan kassen van 1,5 ha netto glas, mits geen omschakeling plaatsvindt naar een glastuinbouwbedrijf;

voor niet-grondgebonden agrarische bedrijven, al dan niet met de aanduiding 'intensieve kwekerij' en niet zijnde een intensieve veehouderij is vergroting van de bestemming '**Agrarisch-Agrarisch bedrijf**' tot een omvang 1,5 ha toegestaan met een maximale oppervlakte aan kassen 5.000 m² netto glas;

voor bestaande glastuinbouwbedrijven met de aanduiding '**glastuinbouw**' en boomteeltbedrijven met de aanduiding '**bomenteelt**' is vergroting toegestaan met een maximum van 4 ha en maximaal 3 ha netto glas;

vergroting op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding '**wro-zone - ecologische verbindingzone**' is uitsluitend toegestaan, indien het functioneren van de ecologische verbindingzone niet onevenredig wordt geschaad;

vergroting op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding '**wro-zone - zoekgebied beekherstel**' is uitsluitend toegestaan indien dit gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen;

de bestaande waterhuishouding wordt niet negatief beïnvloed. Er wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het Waterschapsbestuur;

er dient sprake te zijn van een concreet ingediend plan, waaruit blijkt dat de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en abiotische waarden niet worden aangetast en waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de milieuwetgeving;

het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast. Dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

er wordt vooraf advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;

een advies, zoals genoemd onder k. hoeft niet te worden gevraagd indien de vergroting enkel voor het plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen noodzakelijk is. De aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch-teeltondersteunende voorzieningen**' zal dan worden opgenomen op de planverbeelding binnen de bestemming '**Agrarisch-Agrarisch bedrijf**'. De overige bepalingen in dit artikel blijven wel van toepassing;

landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels. Hiertoe wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige instantie of persoon.

6.7.3 Wijziging ten behoeve van vergroting agrarisch bedrijf met aanduiding 'intensieve veehouderij'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming '**Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied**' te wijzigen in de bestemming '**Agrarisch-Agrarisch bedrijf**' ten behoeve van vergroting van het bestemmingsvlak '**Agrarisch-Agrarisch bedrijf**' met de aanduiding '**intensieve veehouderij**' mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

de intensieve veehouderij niet gelegen is ter plaatse van aanduiding '**reconstructiewetzone - extensiveringsgebied**' en/of '**wro-zone - ecologische verbindingszone**';
de vergroting dient noodzakelijk te zijn vanuit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van een reëel agrarisch bedrijf;
de vergroting is alleen mogelijk indien deze noodzakelijk is in het kader van dierenwelzijn;
er vindt geen uitbreiding plaats van het aantal dierplaatsen;
indien aan **a t/m d.** wordt voldaan is een vergroting toegestaan naar maximaal 1,5 ha;
de bestaande waterhuishouding wordt niet negatief beïnvloed. Er wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het Waterschapsbestuur;
er dient sprake te zijn van een concreet ingediend plan, waaruit blijkt dat de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en abiotische waarden niet worden aangetast en waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de milieuwetgeving; het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast. Dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
er is sprake van een landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels. Er wordt hiervoor advies gevraagd aan een ter zake deskundige instantie of persoon;
er wordt vooraf advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen.

6.7.4 Wijziging ten behoeve van vergroting en/of vormverandering Bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming '**Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied**' te wijzigen in de bestemming '**Bedrijf**' ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van het bestemmingsvlak '**Bedrijf**' (en eventueel het bouwvlak) mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
de wijzigingsbevoegdheid voor een vormverandering kan uitsluitend worden toegepast in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in [artikel 9 lid 7.2](#);
aangetoond is dat binnen het bestaande bestemmingsvlak onvoldoende mogelijkheden zijn voor uitbreiding;
de vergroting is noodzakelijk in verband met een doelmatige bedrijfsvoering danwel vanwege andere bedrijfseconomische omstandigheden;
de vergroting is uitsluitend toegestaan indien er sprake is van een bedrijfsactiviteit in de milieucategorie 1 of 2. Een vergroting voor een activiteit in de milieucategorie 3.1 is toegestaan, mits is aangetoond dat deze activiteit naar aard en omvang gelijk te stellen is aan milieucategorie 2. Het mag geen geluidzoneringsplichtige activiteit betreffen;
oppervlakte van het bestemmingsvlak '**Bedrijf**' mag na vergroting niet meer bedragen dan 5.000 m². Zijn de huidige bestemmingsvlakken al groter, kan er geen gebruik gemaakt worden van deze wijzigingsbevoegdheid;
er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels. Er wordt hiervoor advies gevraagd aan een ter zake deskundige instantie of persoon;
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;
de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en abiotische waarden worden niet onevenredig aangetast;
bij vergroting van het bestemmingsvlak zijn ook de overige bouw- en gebruiksregels uit artikel 9 [Bedrijf](#) van toepassing.

6.7.5 Wijziging ten behoeve van waterberging

Burgemeester en wethouders zijn met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de bestemming '**Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied**' te wijzigen ten behoeve van de inrichting en beheer van gronden als waterbergingsgebied waarbij de bestemming '**Water**' of dubbelbestemming '**Waterstaat - Waterbergingsgebied**' wordt toegekend, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
er is sprake van gronden met de aanduiding wro-zone - reserveringsgebied waterberging'
het gebruik voor waterberging vormt geen onevenredige belemmering voor het agrarisch gebruik van de belendende agrarische percelen;
de wijziging is uitsluitend toegestaan als de in het gebied aanwezige natuurwaarden, landschapswaarden, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden en hydrologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

6.7.6 wijziging ten behoeve van natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de bestemming '**Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied**' te wijzigen in de bestemming '**Bos**' of '**Natuur**' ten behoeve van natuurontwikkeling, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

overdracht of aankoop van gronden ten behoeve van de natuurvorming geschiedt op basis van vrijwilligheid;
wijziging vindt pas plaats nadat verzekerd is of al heeft plaatsgevonden;
~~wijziging vindt pas plaats nadat verzekerd is dat een aaneengesloten natuurgebied van voldoende omvang en zodanige begrenzing kan ontstaan dat de aangrenzende/omringende gronden, met een blijvende agrarische bodemexploitatie, doelmatig als zodanig geëxploiteerd kunnen blijven worden.~~ [vernietigd met uitspraak 201210299/1/R3 | Raad van State]

6.7.7 wijziging ten behoeve van ecologische verbindingszone

Burgemeester en wethouders zijn met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de bestemming '**Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied**' met de aanduiding '**wro zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone**' te wijzigen in de **bestemming**'Bos' **of 'Natuur'**ter verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

overdracht of aankoop van gronden ten behoeve van de natuurvorming geschiedt op basis van vrijwilligheid;
wijziging vindt pas plaats nadat de overdracht of aankoop in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden;
~~wijziging vindt pas plaats nadat verzekerd is dat een aaneengesloten natuurgebied van voldoende omvang en zodanige begrenzing kan ontstaan dat de aangrenzende/omringende gronden, met een blijvende agrarische bodemexploitatie, doelmatig als zodanig geëxploiteerd kunnen blijven worden.~~ [vernietigd met uitspraak 201210299/1/R3 | Raad van State]