

Ruime en fraaie vrijstaande woning met ruime schuur.

Gelegen op een ruim perceel van 2.025 m² aan de rand Etten-Leur op korte afstand van natuurgebied de Pannenhoef

Grauwe Polder 228 te Etten-Leur



Vraagprijs	: € 879.000,- k.k.
Oppervlakte	: 2.025 m²
Oplevering	: in overleg, doch kan spoedig.

Algemeen

Deze ruime woning met ruime schuur is ideaal gelegen aan de rand van Etten-Leur op een mooi en ruim perceel van 2.025 m². Met thans een weids achteruitzicht. Een aanrader voor iemand die rust en ruimte zoekt en toch dicht bij het centrum. Aan het einde van de straat rechts het bochtje om en u bevindt zich nabij nagenoeg alle winkel- horeca, gezondheidscentra en overige centrumvoorzieningen. Mooier kan het niet. Maar ook scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen naar A-58 en A-16 zijn op slechts enkele minuten afstand gelegen zijn. Middels een fietsbrug nabij de Zundertseweg is het centrum ook snel te bereiken voor fietsers en wandelaars.

Tot de groene omgeving nabij Etten-Leur behoort het grote natuurgebied De Pannenhoef (dat zich middels andere aangrenzende natuurgebieden, als de Hazemeren, Landgoed de Moeren, Landgoed Wallstein, De Buissche heide, richting België begeeft en waar het overal heerlijk recreëren is met paarden, maar ook ideaal voor fietsen, wandelen en hardlopen. Tevens is er vanuit het gebied De Kogelvanger ook een groenrijke verbinding met de Vloeiweide, het groene gebied de Rith nabij Breda. En voor de watersportliefhebber vaart u vanuit de Leurse haven ook zo de daarbij gelegen polder- en watergebieden in. Kortom een groenrijke omgeving nabij een prima dorpskern met heel veel voorzieningen.



Woning

De fraaie en sierlijke vrijstaande woning heeft een totale inhoud van totaal maar liefst ca. 690 m³ en een woonoppervlakte van ca. 186 m². De woning is vermoedelijk in de jaren '60 op traditionele wijze gebouwd, maar omstreeks 1985 degelijk verbouwd en gemoderniseerd en lijken slechts een paar binnenmuren uit de oorspronkelijke bouwtijd te komen.

Opgetrokken met geïsoleerde spouwmuren en voorzien van een geïsoleerd dak met pannen. Verder voorzien van betonnen begane grondvloer en een houten verdiepingsvloer.

De woning is aangesloten op water, elektra, riolering, televisie- en telefoon aansluiting en voorzien van een elektrische cv-ketel van het merk Vaillant (bwj 2023). De woning is voorzien van dubbele beglazing in deels houten- en deels kunststof kozijnen.

De woning heeft een definitief energielabel C (geldig tot 06-06-2034).



Globale indeling

Het perceel is bereikbaar via een oprit welke is afgesloten met een hekwerk met poort (voorzien van intercom) aan de voorzijde en deels omheind met een groene haag.



De zeer ruime entree/hal geeft toegang tot een woonkamer, badkamer, woonkeuken en vaste trap naar de eerste verdieping. Voorzien van een tegelvloer, schoonmetselwerk-wanden en een houten delen plafond. Verder voorzien van een meterkast met ca. 9 -11 groepen en krachtstroom, aardlekschakelaar.

Woonkamer

De L-vormige, ruime en zeer lichte woonkamer is voorzien van een schouw met gashaard. Voorzien van een tapijtvloer, deels spachtelputz-, deels granol- en deels schoon metselwerk wanden en houten balkenplafond. Ondanks misschien wat benodigde modernisering 'voelt' deze kamer gelijk goed en warm aan.



Woonkeuken

De nette, ruime en lichte woonkeuken in hoekopstelling is voorzien van een granieten aanrechtblad, spoelbak, inductiekookplaat, combimagnetron, vaatwasser en rvs afzuigkap. Middels ensuite deuren is er toegang tot de woonkamer.

Voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming, spachtelputz wanden en een Agnes platen plafond.



Bijkeuken

De achterentree/bijkeuken is voorzien van de opstelling van de cv-combiketel, een stortbak, een vaste kast en een geheel betegelde toiletruimte een fonteintje en zwevend toilet.

De bijkeuken is voorzien van een tegelvloer, schoonmetselwerk wanden en een houten delen plafond.

Badkamer

De luxe en moderne geheel betegelde badkamer (2019) is voorzien van o.a. een inloopdouche met douchescherm, thermostaatkraan en zowel een regen als handdouche. Verder voorzien van een zwevend toilet, dubbele wastafel en een designradiator.



Globale indeling 1^e verdieping

De centrale en ruime overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, een 2^e geheel betegelde toiletruimte, nis met wastafel en een bergkast. De overloop is voorzien van een tapijtvloer, schoonmetselwerk wanden en houten delen plafond.



Slaapkamers

De eerste slaapkamer aan de linkerzijde is voorzien van bergruimte onder de dakschuinte. Voorzien van een tapijtvloer, spachtelputzwanden en een houten delen plafond.



De tweede slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van twee inloopkasten. Voorzien van een tapijtvloer, granolwanden en een houten delen plafond.



De derde slaapkamer aan de rechter achterzijde is voorzien van twee inloopkasten. Voorzien van een tapijtvloer, behangwanden en een houten delen plafond.



Tuin

Rondom de woning ligt een keurig aangelegde tuin met een uitgestrekt gazon en een moestuin die eenvoudig kan worden beregend d.m.v. diverse tappunten.



Schuur

De vrijstaande schuur heeft een oppervlakte van ca. 358 m² en is opgetrokken met spouwmuren en een zadeldak, welke is gedekt met eternit golfplaten.

Voorzien van deels klinkervloer, deels betonvloer, elektra, water en krachtstroom.

Aan de voorzijde voorzien van een elektrisch bedienbare kunststof sectionaaldeur deur en aan de achterzijde een schuifdeur van ongeveer 4 meter hoogte.

Binnen aan de linkerzijde nog voorzien van een inpandige garage, eveneens bereikbaar via een elektrisch bedienbare kunststof sectionaaldeur deur. Aan de zijkant is nog een afhang gelegen, waar zich nog een oude beregeningsput bevindt met een geschatte diepte van ca. 70 m. Ten behoeve van deze put is een ontijzeringinstallatie aanwezig, maar deze is de afgelopen jaren ook nauwelijks meer gebruikt.





Bent u nieuwsgierig geworden naar de mogelijkheden van dit perceel? Neemt u dan gerust contact met ons op voor het maken van een afspraak.

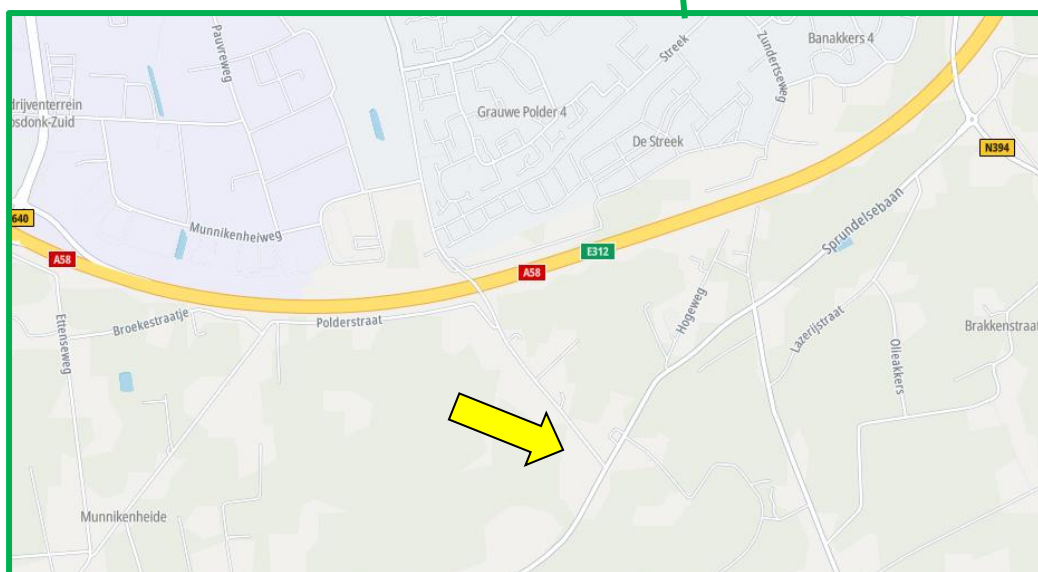
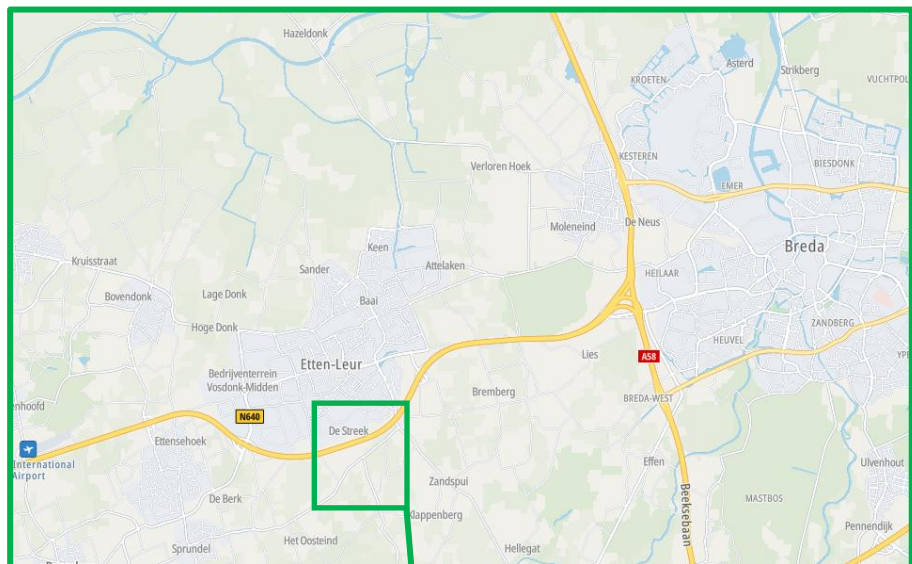
Kadastrale bekendheid

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Etten-Leur	Q	3393	2.025 m ²

Bestemming

Volgens mededeling van de gemeente Etten-Leur, heeft het object nu een agrarische bestemming. In Etten-Leur mogen particulieren onder voorwaarden wel in een agrarische woning wonen, mits zij maar een beperkt deel (tot ca. 200 m²) van de bijgebouwen gebruiken. (Zie artikel 3.4.3 lid e van de omschrijving met een Agrarische Bestemming, zoals in de bijlage is toegevoegd; dit is overigens een deel van het destijds vastgestelde bestemmingsplan). Wij wijzen er wel op dat het verkrijgen van alle informatie en de onderzoeken op publiekrechtelijk niveau, 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.

Ligging



Overige bijzonderheden

*

Het bezichtigen van een object is voor onze opdrachtgevers meestal een bijzondere aangelegenheid. Alvorens een bezichtiging te laten plaatsvinden vragen wij, u mede namens onze opdrachtgever om eerst eens langs het object te rijden en de directe omgeving te verkennen.

*

Er is bij onze opdrachtgever geen aanwezigheid van bodemverontreinigingen bekend.

*

Koper dient er rekening mee te houden, dat hij tot zekerheid van nakoming van de evt. te sluiten koopovereenkomst binnen enkele weken een waarborgsom of bankgarantie dient te deponeren bij een nader door hem te noemen notaris ter grootte van 10% van de koopsom.

*

De 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. De weergegeven maatvoeringen zijn mogelijk niet geheel conform de werkelijkheid, maar mogen door koper van te voren worden nagemeten.

*

De eigenaar van dit object heeft aan ons opdracht gegeven te bemiddelen bij verkoop, hetgeen voor u ten aanzien van ons vooralsnog geen financiële consequenties heeft. Indien u zelf deskundigen inschakelt is dat geheel voor rekening en risico voor u. Geheel vrijblijvend en vooralsnog zonder wederzijdse verplichtingen kunnen wij u ook informeren over financieringsmogelijkheden, bestemmingsplannen, verkoopwaarde van uw eigen huis 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.

*

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 het recht 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.

*

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.



4.51 m 4.84 m 3.78 m



Begane Grond

2.98 m 3.67 m 5.19 m 1.39 m



4.56 m

3.34 m 6.65 m 4.25 m

Verdieping

14.36 m

9.83 m

14.71 m

24.37 m

Schuur



2.40 m

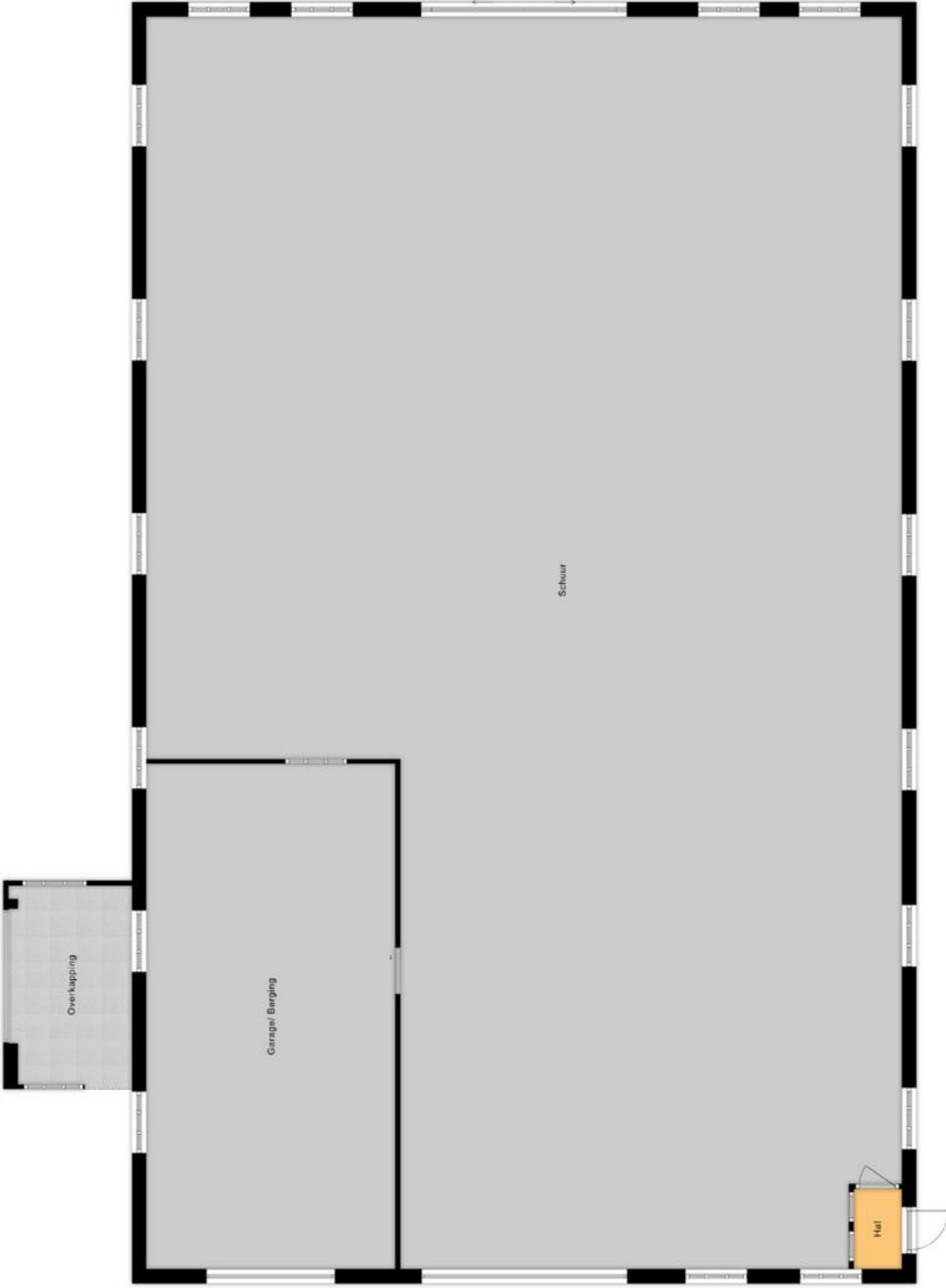
4.85 m

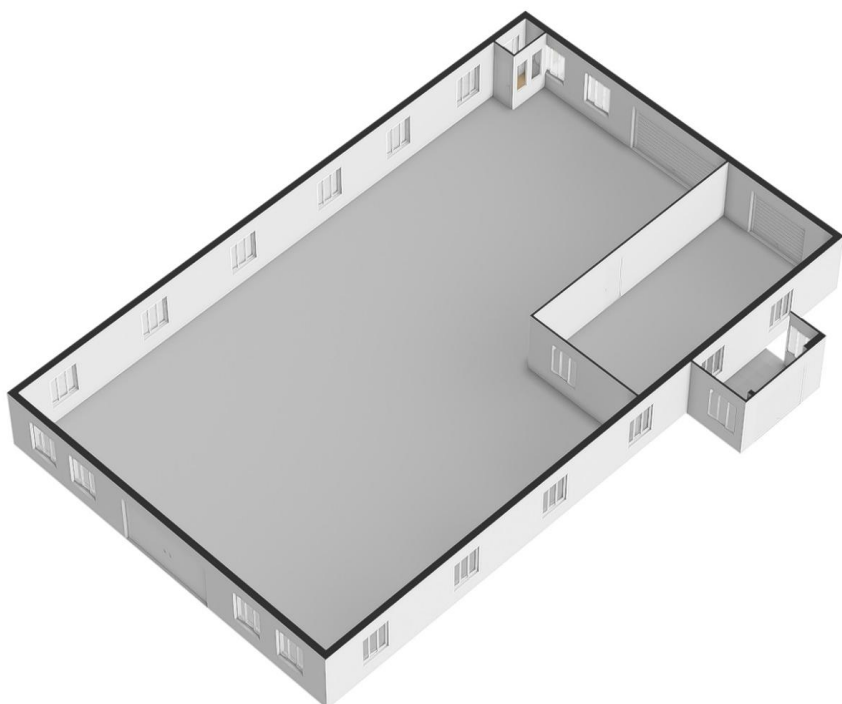
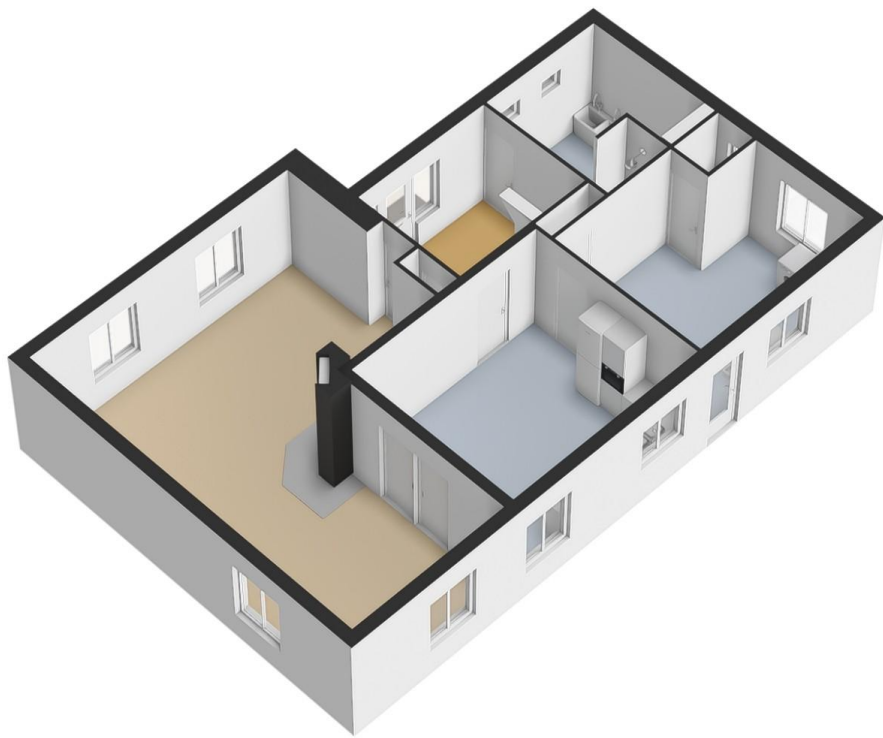
9.75 m

Garage/ Berging

Schuur

Heel





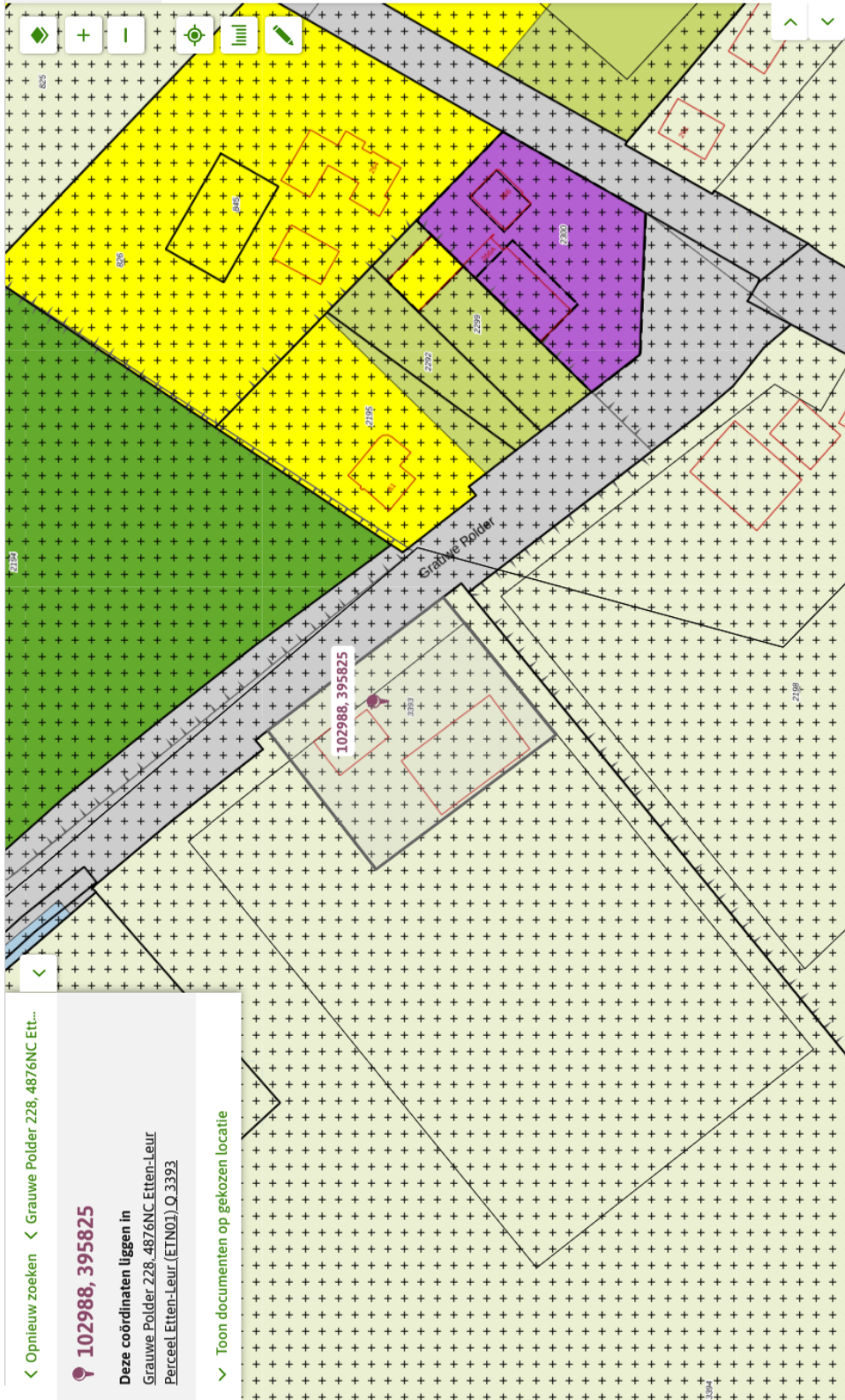


< Opnieuw zoeken < Grauwe Polder 228, 4876NC Ett...

102988, 395825

Deze coördinaten liggen in
Grauwe Polder 228, 4876NC Etten-Leur
Perceel Etten-Leur (ETN01) Q.3393

✓ Toon documenten op gekozen locatie



Buitengebied geconsolideerd

bestemmingsplan - Gemeente Etten-Leur

meer kenmerken ▾

geconsolideerd 25-01-2022 - geconsolideerd

Plekinfo Regels Gerelateerd Overig

Bestemmingsvlakken (2)

Waarde - Archeologie 4 >

Agrarisch >

Bouwwakken (1)

bouwvlak >

Arkel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. grondgebonden teeltbedrijven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:

1. 'glastuinbouw' tevens een glastuinbouwbedrijf is toegestaan;
2. 'grondgebonden veehouderij' tevens een grondgebonden veehouderij, niet zijnde een geitenhouderij, is toegestaan;
3. 'intensieve veehouderij' tevens een intensieve veehouderij, niet zijnde een geitenhouderij, is toegestaan;
4. 'paardenhouderij' tevens een paardenhouderij is toegestaan;
5. 'specifieke vorm van agrarisch - geiten- en of schapenhouderij' tevens een geiten- en/of schapenhouderij is toegestaan;

waarbij niet meer dan één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn per bouwvlak;

b. verbrede landbouw in de vorm van:

1. bewerken, afvoer en gereedmaken en verpakken van eigen agrarische producten geteeld op of in de directe omgeving van het bedrijf;
2. kleinschalige ambachtelijke verwerking van eigen agrarische producten;
3. huisverkoop;
4. informatieve en/of educatieve activiteiten;

c. nevenfuncties en verbrede landbouw zoals hierna genoemd:

1. een neventak intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - neventak intensieve veehouderij';
 2. een kaasmakerij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kaasmakerij';
 3. kleinschalig kamperen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kleinschalig kamperen';
 4. ondersteunende horeca ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ondersteunende horeca';
 5. een paardenmelkerij met zorgfunctie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenmelkerij met zorgfunctie';
 6. een zorgfunctie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zorgfunctie';
- d. tevens een agrarisch hulpgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulpgebouw';

e. wonen in een bedrijfswoning met bijbehorende tuin en erf ten behoeve van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:

1. per bouwvlak maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;

f. tevens huisvesting van seizoenarbeiders in bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - huisvesting seizoenarbeiders';

g. agrarisch natuur- en/of landschapsbeheer;

h. tevens kamerverhuur ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur';

i. extensief recreatief medegebruik;

j. aan-huis-gebonden-beroepen;

k. bed & breakfast;

l. behoud, versterking en/of ontwikkeling van de natuurwaarden en landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:

1. een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen';
2. een zoekgebied voor een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone';

waarbij voor het bepaalde onder 1 en 2 het bepaalde in 36.7 van toepassing is;

alsmede voor bijbehorende:

m. veepadten;

n. toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten;

- o. groenvoorzieningen en/of kleinschalige landschapselementen;
- p. duikers, dammen en overkluizingen;
- q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op en in deze gronden mag uitsluitend ten dienste van en noodzakelijk voor de in 3.1 bedoelde bestemmingsomschrijving worden gebouwd, waarbij uitsluitend gebouwd mag worden ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf of ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' ten behoeve van een volwaardige paardenhouderij en voorts voldaan moet worden aan de volgende regels:

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Bouwwerken en verhardingen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan, met uitzondering van bouwwerken en verhardingen als bedoeld in 3.2.8, 3.2.9, 3.2.10, en 3.2.11.
- b. Per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan. Indien tussen bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven worden deze bouwvlakken aangemerkt als één bouwvlak.
- c. De afstand van gebouwen en overkappingen tot de perceelsgrenzen met derden mag niet minder bedragen dan 5 m.
- d. De afstand van kassen tot de perceelsgrenzen met derden mag niet minder bedragen dan 2 m.
- e. Uitbreiding en/of wijziging van de bebouwing is niet toegestaan indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting, tenzij sprake is van:
 - 1. een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
 - 2. bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
 - 3. bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;
 - 4. een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' geldt voor een veehouderij die niet voldoet aan de criteria voor grondgebondenheid, dat een toename van de bestaande oppervlakte van bouwwerken niet is toegestaan, met uitzondering van een toename van de oppervlakte van de bedrijfswoning en bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen, Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen, gelden de volgende regels:

- a. De oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen, mag per bouwvlak niet meer bedragen dan 5.000 m², met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte van dierenverblijven binnen deze oppervlakte van 5.000 m
 - 2 niet meer mag bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van de bestaande dierenverblijven;
 - 2. de oppervlakte van dierenverblijven voor het houden van geiten binnen deze oppervlakte van 5.000 m
 - 2 niet meer mag bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van de bestaande dierenverblijven voor het houden van geiten;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' binnen deze oppervlakte van 5.000 m² de oppervlakte van een rijhal niet meer mag bedragen dan:
 - I. 1.000 m²;
 - II. 1.200 m² ter plaatse van de aanduiding 'zone langs doorgaande weg'.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- d. De dakhelling van bedrijfsgebouwen mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer dan 50°.

3.2.3 Kassen

Voor het bouwen van kassen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, gelden de volgende regels:

- a. Kassen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'.
- b. De oppervlakte aan kassen mag niet meer bedragen dan 3 ha, met uitzondering van:
 - 1. kassen ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m2)' waar de oppervlakte aan kassen niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van deze aanduiding;
 - 2. kassen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied glastuinbouw doorgroeigebied', 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 1' en 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 2', waarbij het bouwvlak volledig met kassen mag worden bebouwd.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 8 m.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m.
- e. De afstand tot woningen/bedrijfswoningen van derden mag niet minder bedragen dan 30 m.

3.2.4 Teeltondersteunende kassen

Voor het bouwen van teeltondersteunende kassen gelden de volgende regels:

- a. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5.000 m².
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mag de oppervlakte aan teeltondersteunende kassen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied glastuinbouw doorgroeigebied', 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 1' en 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 2' meer bedragen dan 5.000 m² voor zover de oppervlakte aan kassen is gelegen binnen het bouwvlak, waarbij geen sprake mag zijn van een glastuinbouwbedrijf.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 m.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7,5 m.
- e. De afstand tot woningen/bedrijfswoningen van derden mag niet minder bedragen dan 30 m.

3.2.5 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van agrarische bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. Het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan één, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan.
- b. Vervangende nieuwbouw, met uitzondering van herbouw, van bedrijfswoningen is niet toegestaan.
- c. De inhoud van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 750 m. De ondergrondse bebouwing wordt niet meegerekend voor het bepalen van de inhoud.
- d. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 m.
- e. De bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 m.
- f. De dakhelling van het hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer dan 50°.

3.2.6 Bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 200 m².
- b. Bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van ten minste 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat, indien deze afstand in de bestaande situatie minder dan 1 meter bedraagt, de bestaande afstand als minimale afstand geldt.
- c. De goothoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,25 m.
- d. De bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- e. De dakhelling van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50°.

3.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór (het verlengde van) de

voorgevel van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.

b. De bouwhoogte van hekwerken tbv paardenbakken mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

c. De bouwhoogte van voeder- en watervoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m.

d. De bouwhoogte van mestsilos mag niet meer bedragen dan 5 m.

e. De bouwhoogte van torensilos mag niet meer bedragen dan 12 m.

f. De bouwhoogte van energievoorzieningen, niet zijnde windturbines, ten behoeve van agrarische bedrijven mag niet meer bedragen dan 12 m.

g. Voor windturbines ten behoeve van agrarische bedrijven gelden de volgende regels:

1. per bouwvlak is één windturbine toegestaan;

2. de ashoogte mag niet meer bedragen dan 12 m;

3. de afstand van de windturbine tot bovengrondse hoogspanningsinfrastructuur mag niet minder bedragen dan de maximale werpafstand van een rotorblad bij twee maal nominaal toerental van de windturbine.

h. De bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, mag niet meer bedragen dan 4 m.

i. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.2.8 Agrarisch hulpgebouw buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van agrarische hulpgebouwen gelden de volgende regels:

a. Agrarische hulpgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulpgebouw'.

b. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)'.

c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.

e. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer dan 50°.

3.2.9 Teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. Permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen' worden gerealiseerd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m.

b. De bouwhoogte van tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.2.10 Voeder- en watervoorzieningen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van voeder- en watervoorzieningen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

a. Voeder- en watervoorzieningen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voeder- en watervoorzieningen' worden gerealiseerd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

b. Het is toegestaan om in watervoorzieningen drijvende zonnepanelen als energievoorziening ten behoeve van het agrarische bedrijf te bouwen, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

3.2.11 Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, buiten het bouwvlak geldt de volgende regel:

a. Er mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen met een open constructie worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken algemene bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

a. In 3.2 aanhef voor het uitbreiden, wijzigen en/of herbouwen van bedrijfswoningen bij een niet volwaardig agrarisch bedrijf of een niet volwaardige paardenhouderij, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. er dient sprake te zijn van een bedrijfsomvang van minimaal 60% van de omvang van een volwaardig agrarisch bedrijf of volwaardige paardenhouderij;
2. om te bepalen of wordt voldaan aan het bepaalde onder 1 kan het bevoegd gezag een advies van een ter zake deskundige verlangen.

b. In 3.2 aanhef voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van het bewerken, afvoer gereedmaken en verpakken van niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. er dient te worden voldaan aan het bepaalde in 3.2.1 en 3.2.2, met dien verstande dat de oppervlakte van de (gezamenlijke) ruimte(n) voor het bewerken, afvoer, gereedmaken en verpakken van de eigen agrarische producten geteeld op of in de directe omgeving van het bedrijf en niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten wordt afgestemd op de bedrijfsvoering;
2. het bepaalde in 3.5.2 is van overeenkomstige toepassing.

c. In 3.2.1 onder c voor het bouwen op een afstand minder dan 5 m van dan wel op de perceelsgrenzen met derden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. het bouwen dient stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn;
2. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

d. In 3.2.1 onder d voor het bouwen van kassen op een kortere afstand tot de perceelsgrenzen met derden in geval van vervangende nieuwbouw, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de bestaande afstand mag niet worden verkleind;
2. het bouwen dient stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn;
3. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

3.3.2 Afwijken vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen, ten behoeve van een grondgebonden teeltbedrijf of een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij of glastuinbouwbedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder a voor het binnen het bouwvlak bouwen van meer dan de toegestane 5.000 m² bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen, voor een grondgebonden teeltbedrijf of een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij of glastuinbouwbedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De vergrong dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf. Om te bepalen of hieraan wordt voldaan, kan het bevoegd gezag een advies van een ter zake deskundige verlangen.
- b. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

3.3.3 Afwijken vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen, ten behoeve van een grondgebonden veehouderij

Het bevoegd gezag kan voor een grondgebonden veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder a voor: het binnen het bouwvlak bouwen van meer dan de toegestane 5.000 m² bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen; en/of het binnen het bouwvlak vergroten van de oppervlakte van dierenverblijven tot meer dan de gezamenlijke oppervlakte van de bestaande dierenverblijven; waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Uitbreiding en/of wijziging van de bebouwing is niet toegestaan indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting, tenzij sprake is van:

1. een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
 2. bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
 3. bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;
 4. een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.
- b. De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf. Om te bepalen of hieraan wordt voldaan, kan het bevoegd gezag een advies van een ter zake deskundige verlangen.
- c. Het vergroten van de oppervlakte van dierenverblijven voor het houden van geiten is niet toegestaan.
- d. Het vergroten van de oppervlakte van dierenverblijven is uitsluitend toegestaan indien:
1. maatregelen worden getroffen en in stand worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij; er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de nadere regels zorgvuldige veehouderij, zoals die regels luiden op het tijdstip van ontvangst van de aanvankelijke omgevingsvergunningaanvraag;
 2. de ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving inpasbaar is in de omgeving;
 3. is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er - indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages - maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
 4. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' is het vergroten van de oppervlakte van dierenverblijven uitsluitend toegestaan indien de veehouderij voldoet aan de criteria voor grondgebondenheid, zoals die criteria luiden op het tijdstip van ontvangst van de aanvankelijke, omgevingsvergunningaanvraag.
- f. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

3.3.4 Afwijken vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen, ten behoeve van een intensieve veehouderij Het bevoegd gezag kan voor een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder a voor: het binnen het bouwvlak bouwen van meer dan de toegestane 5.000 m² bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen; en/of het binnen het bouwvlak vergroten van de oppervlakte van dierenverblijven tot meer dan de gezamenlijke oppervlakte van de bestaande dierenverblijven; waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Uitbreiding en/of wijziging van de bebouwing is niet toegestaan indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting, tenzij sprake is van een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.
 - b. Na uitbreiding mag de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan 8.000 m².
 - c. De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf. Om te bepalen of hieraan wordt voldaan, kan het bevoegd gezag een advies van een ter zake deskundige verlangen.
 - d. Het vergroten van de oppervlakte van dierenverblijven voor het houden van geiten is niet toegestaan.
 - e. Het vergroten van de oppervlakte van dierenverblijven is uitsluitend toegestaan indien:
1. maatregelen worden getroffen en in stand worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij; er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de

nadere regels zorgvuldige veehouderij, zoals die regels luiden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag;

2. de ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving inpasbaar is in de omgeving;

3. is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er - indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages - maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;

4. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.

f. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' is het vergroten van de oppervlakte van dierenverblijven niet toegestaan.

g. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

h. Aanwezig zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn die noodzaken tot uitbreiding ter plaatse.

i. Zuinig ruimtegebruik wordt toegepast door aan te sluiten bij bestaande bebouwing of, al dan niet door herschikking, opmaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte.

j. De beoogde ontwikkeling is zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat beter gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in bijzonder wat beter natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar.

k. Voor wat beter ammoniak, geur en fijnstof mag er geen sprake zijn van een toename van de emissie vanuit de betreffende inrichting.

3.3.5 Afwijken bouwregels bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

a. In 3.2.2 onder b voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen, met een hogere goothoogte tot maximaal 9 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en dit noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

b. In 3.2.2 onder c voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen, niet zijnde kassen, met een hogere bouwhoogte tot maximaal 12 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en dit noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

3.3.6 Afwijken bouwregels kassen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 onder e en 3.2.4 onder e voor het bouwen van vervangende kassen op minder dan 30 m afstand tot woningen/bedrijfswoningen van derden, maar niet minder dan de bestaande afstand, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De situering is milieuhygiënisch inpasbaar.

b. De situering is stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar.

c. De belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

3.3.7 Afwijken vervangende nieuwbouw bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2. aanhef en 3.2.5 onder b voor vervangende nieuwbouw van een bedrijfswoning, al dan niet op dezelfde locatie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Vervangende nieuwbouw dient plaats te vinden binnen het bouwvlak.

b. Er dient sprake te zijn van een bedrijfsomvang van minimaal 60% van de omvang van een volwaardig agrarisch bedrijf of volwaardige paardenhouderij. Om te bepalen of hieraan wordt voldaan, kan het bevoegd gezag een advies van een ter zake deskundige verlangen.

- c. De afstand van het hoofdgebouw tot de as van de openbare weg dient minimaal 15 m te bedragen. Deze afstand mag minder bedragen, mits:
1. de verkeersveiligheid niet onevenredig wordt geschaad;
 2. er geen sprake is van een verslechtering van het woon- en leefklimaat.
- d. De bouw van de bedrijfswoning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische en andere bedrijven.
- e. De afwijking dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- f. De afwijking dient stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn.

3.3.8 Afwijken ten behoeve van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.6 onder a voor de plaatsing van een tijdelijke woonunit, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De woonunit is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg.
- b. Er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is.
- c. De zorgbehoefte is aangetoond door een door het bevoegd gezag aangewezen deskundige.
- d. De oppervlakte van de woonunit mag niet meer bedragen dan 100 m².
- e. De goothoogte van de woonunit mag niet meer bedragen dan 3,25 m.
- f. De bouwhoogte van de woonunit mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- g. De dakhelling van de woonunit mag niet meer bedragen dan 50°.
- h. Een verblijfsgebied als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012 is uitsluitend toegestaan op de begane grond.
- i. De woonunit dient minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst.
- j. Zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient de woonunit te worden verwijderd.
- k. De plaatsing van de woonunit mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische en andere bedrijven.
- l. De afwijking dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

3.3.9 Afwijken ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders in bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 aanhef voor het (ver)bouwen van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders waarbij slaapgelegenheid, een gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches en toiletten) en kook- en wasgelegenheid gerealiseerd kunnen worden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Een dergelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijk grote arbeidsbehoefte binnen het betreffende agrarische bedrijf. Om te bepalen of hieraan wordt voldaan, kan het bevoegd gezag een advies van een ter zake deskundige verlangen.
- b. De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische en andere bedrijven mogen niet worden beperkt.
- c. De huisvesting hee geen onevenredige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van nabijgelegen woningen.
- d. De huisvesting betere uitsluitend werknemers die alleen werkzaamheden verrichten voor het bedrijf waar ze zijn gehuisvest. Indien een bedrijf over meerdere bedrijfslocaties beschikt, mogen werknemers ook op deze andere bedrijfslocaties werkzaam zijn, mits die locaties zich binnen de gemeente Een-Leur bevinden.
- e. De huisvesting per seizoenarbeider bedraagt niet meer dan 10 aaneengesloten maanden per periode van 12 maanden.
- f. De totale gebruiksoppervlakte per seizoenarbeider mag niet meer bedragen dan 15 m².
- g. Er mag geen sprake zijn van zelfstandige bewoning dan wel zelfstandige wooneenheden.

h. De huisvesting voldoet aan de normenset van de St. Normering Flexwonen of aan de normenset van het Agrarisch Keurmerk Flexwonen, zoals die normensets luiden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag, of hee ten minste een daarmee vergelijkbare kwaliteit.

3.3.10 Afwijken ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders in woonunits of stacaravans
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 aanhef voor het binnen het bouwvlak bouwen van woonunits of stacaravans ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders waarbij slaapgelegenheid, een gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair (douches en toiletten) en kook- en wasgelegenheid gerealiseerd kunnen worden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Een dergelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijk grote arbeidsbehoefte binnen het betreffende agrarische bedrijf. Om te bepalen of hieraan wordt voldaan, kan het bevoegd gezag een advies van een ter zake deskundige verlangen.
- b. De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische en andere bedrijven mogen niet worden beperkt.
- c. De huisvesting hee geen onevenredige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van nabijgelegen woningen.
- d. De huisvesting betere uitsluitend werknemers die alleen werkzaamheden verrichten voor het bedrijf waar ze zijn gehuisvest. Indien een bedrijf over meerdere bedrijfslocaties beschikt, mogen werknemers ook op deze andere bedrijfslocaties werkzaam zijn, mits die locaties zich binnen de gemeente Een-Leur bevinden.
- e. De huisvesting per seizoenarbeider bedraagt niet meer dan 10 aaneengesloten maanden per periode van 12 maanden.
- f. De totale gebruiksoppervlakte per seizoenarbeider mag niet meer bedragen dan 15 m².
- g. Er mag geen sprake zijn van zelfstandige bewoning dan wel zelfstandige wooneenheden.
- h. De bouwhoogte van een woonunit of stacaravan bedraagt niet meer dan 3,5 m.
- i. De woonunits en stacaravans worden geplaatst binnen het bouwvlak doch niet in een bedrijfsgebouw.
- j. Voor wat betreft de woonunits en stacaravans dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing.
- k. De huisvesting voldoet aan de normenset van de St. Normering Flexwonen of aan de normenset van het Agrarisch Keurmerk Flexwonen, zoals die normensets luiden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag, of hee ten minste een daarmee vergelijkbare kwaliteit.
- l. De woonunits/stacaravans zijn toegestaan zolang er binnen het agrarisch bedrijf sprake is van een tijdelijke grote arbeidsbehoefte en hoeven niet te worden verwijderd tussen twee periodes van grote arbeidsbehoefte. Zodra de tijdelijke grote arbeidsbehoefte op het agrarisch bedrijf definitief niet meer aanwezig is, dienen de woonunits/stacaravans te worden verwijderd.

3.3.11 Afwijken ten behoeve van bouwwerken voor mestbewerking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.7 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, ten behoeve van mestbewerking van ter plaatse geproduceerde mest, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, voor mestbewerking is uitsluitend toegestaan ten behoeve van een volwaardige intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' of ten behoeve van een volwaardige grondgebonden veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij'.

- b. De bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- c. De afwijking dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m.
- e. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 120 m².
- f. Deze afwijking is niet toegestaan indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting, tenzij sprake is van:
 - 1. een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
 - 2. bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
 - 3. bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;
 - 4. een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.
- g. De afwijking dient stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn.

3.3.12 Afwijken bouwregels bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, binnen het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde:

- a. In 3.2.7 onder a voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 m vóór (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- b. In 3.2.7 onder d voor het bouwen van mestsilo's met een hogere bouwhoogte tot maximaal 8 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.
- c. In 3.2.7 onder e voor het bouwen van torensilo's met een hogere bouwhoogte tot maximaal 15 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.
- d. In 3.2.7 onder f voor het bouwen van energievoorzieningen, niet zijnde windturbines, ten behoeve van agrarische bedrijven met een hogere bouwhoogte tot maximaal 15 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.
- e. In 3.2.7 onder g voor het bouwen van een windturbine ten behoeve van een agrarisch bedrijf met een hogere ashoogte tot maximaal 15 m, mits:
 - 1. de tophoogte niet meer bedraagt dan 25 m;
 - 2. dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.
- f. In 3.2.7 onder g voor het bouwen van een windturbine ten behoeve van een agrarisch bedrijf op een kleinere afstand van de bovengrondse hoogspanningsinfrastructuur, mits:
 - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de hoogspanningsverbinding in de zin van het veilig en ongestoord functioneren van de hoogspanningsverbinding;
 - 2. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.
- g. In 3.2.7 onder i voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, met een hogere bouwhoogte tot maximaal 5 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is.

3.3.13 Afwijken bouwregels bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.11 onder a:

- a. Voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een open constructie met een bouwhoogte van maximaal 2 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

3.3.14 Afwijken situering bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.6 onder b voor het bouwen van een bijgebouw of overkapping op een afstand van minder dan 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, of voor het bouwen van een bijgebouw of overkapping vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het bouwen dient stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn.
- b. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Naast het bepaalde in artikel 35 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan:

- a. Uitbreiding en/of wijziging van een agrarisch bedrijf indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting, tenzij sprake is van:
 1. een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
 2. bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
 3. bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;
 4. een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.
- b. Het gebruik van bedrijfsgebouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning als zelfstandige woning.
- c. Het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning voor bewoning, al dan niet als afhankelijke woonruimte.
- d. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van kamperen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – kleinschalig kamperen';
- e. Ondersteunende horeca bij informatieve en/of educatieve activiteiten.
- f. Het gebruik van gebouwen ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - huisvesting seizoenarbeiders'.
- g. Het gebruik van een paardenhouderij als manege ter plaatse van de aanduiding 'manege uitgesloten'.
- h. Het gebruik van gronden en bouwwerken buiten het bouwvlak ten behoeve van opslag, uitgezonderd opslag ten dienste van het agrarisch bedrijf in een agrarisch hulpgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch hulpgebouw'.
- i. Het gebruik van gronden binnen het bouwvlak voor agrarische bedrijfsactiviteiten, anders dan agrarisch grondgebruik, indien binnen het bouwvlak sprake is van wonen als bedoeld in 3.4.3.
- j. Het aanleggen van verhardingen buiten het bouwvlak anders dan ten behoeve van:
 1. veepadten;
 2. toegangspaden tot gebouwen;
 3. in- en uitritten;
 4. voeder- en watervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voeder- en watervoorzieningen' en
 5. permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen'.

3.4.2 Gebruiksregels veehouderijen

Voor veehouderijen gelden de volgende regels:

- a. Binnen gebouwen mogen dieren - al dan niet in hokken - alleen op de grond gehouden worden, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden.
- b. Een gebruikswijziging van gebouwen die niet in gebruik zijn als dierenverblijf, gericht op het in gebruik nemen van deze gebouwen als dierenverblijf, is niet toegestaan.
- c. Een gebruikswijziging van gebouwen die niet in gebruik zijn als dierenverblijf voor het houden van geiten, gericht op het in gebruik nemen van deze gebouwen als dierenverblijf voor het houden van geiten, is niet toegestaan.
- d. De bruto bedrijfsvloeroppervlakte aan intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - neventak intensieve veehouderij' mag niet meer bedragen dan 600 m².

e. Mestbewerking van ter plaatse geproduceerde mest is toegestaan als onderdeel van de bedrijfsvoering van een veehouderij. Mestbewerking van elders geproduceerde mest is niet toegestaan.

3.4.3 Gebruik ten behoeve van wonen

Behalve ten behoeve van agrarisch gebruik, is gebruik van de bedrijfswoning, de overige bouwwerken en de bijbehorende gronden ten behoeve van wonen toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:

- a. Het gebruik ten behoeve van wonen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het bouwvlak.
- b. Het gebruik ten behoeve van wonen mag uitsluitend plaatsvinden door de hoofdbewoner(s).
- c. Het gebruik ten behoeve van wonen mag uitsluitend plaatsvinden indien binnen het bouwvlak geen agrarische bedrijfsactiviteiten, anders dan agrarisch grondgebruik, plaatsvinden.
- d. Uitsluitend de bestaande bedrijfswoning mag gebruikt worden als woning, waarbij dit gebouw wordt aangemerkt als belangrijkste hoofdgebouw.
- e. Behalve ten behoeve van agrarisch gebruik, mogen de overige bouwwerken uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van huishoudelijk gebruik verband houdend met wonen, waarbij de oppervlakte ten behoeve van dit gebruik niet meer mag bedragen dan 200 m².

3.4.4 Aan-huis-gebonden-beroep

Het gebruik van een bedrijfswoning en/of een bijgebouw bij de bedrijfswoning ten behoeve van een aan-huis-gebonden-beroep is toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:

- a. Het gebruik heeft een kleinschalig karakter en zal dat behouden en is naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming.
- b. Uitsluitend toegestaan zijn aan-huis-gebonden-beroepen die zijn opgenomen op de Lijst van aan-huis-gebonden-beroepen zoals opgenomen in bijlage 12 bij deze regels. Indien in de lijst nadere voorwaarden zijn gesteld voor specifieke aan-huis-gebonden-beroepen, zijn deze aan-huis-gebonden-beroepen uitsluitend toegestaan indien wordt voldaan aan de nadere voorwaarden.
- c. De vloeroppervlakte die wordt gebruikt voor een aan-huis-gebonden-beroep bedraagt maximaal 50 m².
- d. Het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat diegene die de activiteit uitvoert tevens hoofdbewoner van de woning is en dat er ter plaatse geen personeel werkzaam is.
- e. Het betreft niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
- f. Er vindt geen uitoefening van detailhandel plaats, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten.
- g. Buitenopslag ten dienste van het aan-huis-gebonden-beroep is niet toegestaan.

3.4.5 Bed & breakfast

Het gebruik van de bedrijfswoning ten behoeve van bed & breakfast is toegestaan, waarbij de volgende regels gelden:

- a. De exploitatie van de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
- b. De woonfunctie van de woning blijft behouden.
- c. Per woning is sprake van maximaal 2 bed & breakfast kamers en maximaal 4 slaappleatsen.
- d. De vloeroppervlakte aan logeereenheden en zelfstandige sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 50 m².
- e. Parkeren geschiedt op eigen terrein.
- f. Een bed & breakfast is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied glastuinbouw doorgroeigebied', 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 1' en 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 2'.

3.4.6 Huisvesting seizoenarbeiders in bedrijfsgebouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - huisvesting seizoenarbeiders' is huisvesting van seizoenarbeiders in bedrijfsgebouwen uitsluitend toegestaan bij een volwaardig agrarisch bedrijf, waarbij de volgende regels gelden:

- a. De gebruiksoppervlakte bedraagt niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)'.
- b. De huisvesting betere uitsluitend werknemers die alleen werkzaamheden verrichten voor het bedrijf waar ze zijn gehuisvest. Indien een bedrijf over meerdere bedrijfslocaties beschikt, mogen werknemers ook op deze andere bedrijfslocaties werkzaam zijn, mits die locaties zich binnen de gemeente Een-Leur bevinden.
- c. De huisvesting per seizoenarbeider bedraagt niet meer dan 10 aaneengesloten maanden per periode van 12 maanden.
- d. Er is geen sprake van zelfstandige bewoning dan wel zelfstandige wooneenheden.

3.4.7 Bestaande nevenfuncties en/of vormen van verbrede landbouw

De volgende bestaande nevenfuncties en/of vormen van verbrede landbouw zijn toegestaan binnen het bouwvlak van de betreffende agrarische bedrijven, waarbij de volgende regels gelden:

- a. Een kaasmakerij is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kaasmakerij', waarbij maximaal 400 m² van de bedrijfsvloeroppervlakte van de bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van de productie.
 - b. Kamerverhuur is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur' waarbij het aantal kamers niet meer mag bedragen dan 7.
 - c. Kleinschalig kamperen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kleinschalig kamperen', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. het aantal toeristische standplaatsen mag niet meer bedragen dan 25;
 2. sanitaire en/of slechtweervoorzieningen zijn toegestaan in bestaande bebouwing tot een maximum van 250 m², waarvan maximaal 100 m² ondersteunende horeca;
 3. kleinschalig kamperen is enkel toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober.
 - d. Ondersteunende horeca is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ondersteunende horeca', waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m².
 - e. Een paardenmelkerij met zorgfunctie is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenmelkerij met zorgfunctie', waarbij in zijn totaliteit maximaal 120 m² gebruikt mag worden ten behoeve van de zorgfunctie en/of ondersteunende horeca.
 - f. Een zorgfunctie is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - zorgfunctie', waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m².
- Waarbij nevenfuncties en/of vormen van verbrede landbouw uitsluitend zijn toegestaan bij een agrarisch bedrijf.

3.4.8 Verbrede landbouw

De volgende vormen van verbrede landbouw zijn als ondergeschikt, niet-zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering toegestaan binnen het bouwvlak van agrarische bedrijven:

- a. Bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van eigen agrarische producten geteeld op of in de directe omgeving van het bedrijf.
- b. Kleinschalige ambachtelijke verwerking van eigen agrarische producten, waarvan de totale oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m².
- c. Huisverkoop, waarvan de totale verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m².
- d. Informatieve en/of educatieve activiteiten.

3.4.9 Tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen

Het gebruik van de gronden voor tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen voor zover deze geen bouwwerken zijn, is toegestaan, waarbij de volgenderegels gelden:

- a. De hoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

b. De plaatsing van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen vindt maximaal 6 maanden per kalenderjaar plaats.

3.4.10 Aanleggen van verhardingen

Het aanleggen van verhardingen, met uitzondering van het aanleggen van verhardingen voor veepad, toegangspaden tot gebouwen en in- en uitritten, is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - voeder- en watervoorzieningen' en 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen'.

3.4.11 Aanleggen van aarden wallen ten behoeve van voeder- en watervoorzieningen

a. Het aanleggen van aarden wallen ten behoeve van voeder- en watervoorzieningen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en ter plaatse van de

aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voeder- en watervoorzieningen'.

b. De hoogte van aarden wallen ten behoeve van voeder- en watervoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.4.12 Landschappelijke inpassing

a. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaarde landschappelijke inpassing 6.1' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf en/of waterbassin, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 6.1 bij deze regels.

b. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaarde landschappelijke inpassing 6.2' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een waterbassin, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 6.2 bij deze regels.

c. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaarde landschappelijke inpassing 6.3' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf en/of waterbassin, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 6.3 bij deze regels.

d. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaarde landschappelijke inpassing 6.5' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 6.5 bij deze regels.

e. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaarde landschappelijke inpassing 6.7' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een waterbassin, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 6.7 bij deze regels.

f. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaarde landschappelijke inpassing 6.8' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een waterbassin en/of watertanks, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 6.8 bij deze regels.

g. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaarde landschappelijke inpassing 6.9' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een waterbassin, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 6.9 bij deze regels.

h. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaarde landschappelijke inpassing 6.10' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 6.10 bij deze regels.

i. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaarde landschappelijke inpassing 6.11' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf en/of waterbassin, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 6.11 bij deze regels.

j. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaarde landschappelijke inpassing 6.12' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 6.12 bij deze regels.

k. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaarde landschappelijke inpassing 6.13' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf/kwekerij en/of watervoorzieningen en/of permanente teeltondersteunende voorzieningen, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 6.13 bij deze regels, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing ter plaatse van de bestaande, te slopen woning Bankenstraat 17 mag worden aangebracht na sloop van de woning, maar uiterlijk in het eerstvolgende plantseizoen na sloop.

l. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaarde landschappelijke inpassing 6.14' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 6.14 bij deze regels.

m. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaarde landschappelijke inpassing 6.15' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 6.15 bij deze regels.

n. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaarde landschappelijke inpassing 6.16' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 6.16 bij deze regels.

o. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaarde landschappelijke inpassing 6.17' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een paardenhouderij, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 6.17 bij deze regels.

p. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaarde landschappelijke inpassing 6.18' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf en een grondgebonden agrarisch bedrijf, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 6.18 bij deze regels.

q. De gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaarde landschappelijke inpassing 6.19' mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het beplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 6.19 bij deze regels.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken ten behoeve van ingebruikname gebouwen als dierenverblijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.2 onder b ten behoeve van het in gebruik nemen van gebouwen als

dierenverblijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De ingebruikname van gebouwen als dierenverblijf is niet toegestaan indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting, tenzij sprake is van een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.

- b. De ingebruikname van gebouwen als dierenverblijf dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf. Om te bepalen of hieraan wordt voldaan, kan het bevoegd gezag een advies van een ter zake deskundige verlangen.
- c. De ingebruikname van gebouwen als dierenverblijf voor het houden van geiten is niet toegestaan.
- d. De ingebruikname van gebouwen als dierenverblijf is uitsluitend toegestaan indien:
 - 1. maatregelen worden getroffen en in stand worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij; er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de nadere regels zorgvuldige veehouderij, zoals die regels luiden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag;
 - 2. de ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving inpasbaar is in de omgeving;
 - 3. is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er - indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages - maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
 - 4. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' is de ingebruikname van gebouwen als dierenverblijf uitsluitend toegestaan indien de veehouderij voldoet aan de criteria voor grondgebondenheid, zoals die criteria luiden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag.

3.5.2 Afwijken ten behoeve van het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 voor het als ondergeschikte functie bij een volwaardig agrarisch bedrijf bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten dient plaats te vinden binnen de toegestane totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen niet zijnde kassen. Hierbij wordt de oppervlakte van de (gezamenlijke) ruimte(n) voor het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van de eigen agrarische producten geteeld op of in de directe omgeving van het bedrijf en niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten afgestemd op de bedrijfsvoering.
- b. De niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten moeten dezelfde teelt betreffen als de eigen agrarische producten geteeld op of in de directe omgeving van het bedrijf en mogen het aandeel daarvan niet overtreffen.
- c. Voor het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten dient gebruik te worden gemaakt van dezelfde machines als voor het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van de eigen agrarische producten geteeld op of in de directe omgeving van het bedrijf.
- d. De agrarische functie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven.
- e. De activiteit mag niet leiden tot een zelfstandige bedrijfsactiviteit.
- f. Om te bepalen of wordt voldaan aan het voorgaande, kan het bevoegd gezag een advies van een ter zake deskundige verlangen.
- g. Zodra de agrarische hoofdfunctie ter plaatse wordt gestaakt, dient ook het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten te worden beëindigd.
- h. De afwijking mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben en de infrastructuur van en naar het bedrijf moet geschikt zijn om de extra verkeersbewegingen te verwerken.
- i. De afwijking dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- j. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.5.3 Afwijken ten behoeve van nevenfuncties en/of verbrede landbouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 en 3.4.8 voor het gebruik van gronden en/of bebouwing ten behoeve van nevenfuncties en/of verbrede landbouw bij een agrarisch bedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Nevenfuncties en/of vormen van verbrede landbouw bij agrarische bedrijven zijn enkel toegestaan binnen het bouwvlak, tenzij het vormen van verbrede landbouw betere die buiten het bouwvlak kunnen worden uitgeoefend en daar passend zijn, zoals boerengolf.
- b. Nevenfuncties dienen binnen de bestaande bebouwing te worden gesitueerd, tenzij in de tabel in bijlage 1 is aangegeven dat nieuwbouw is toegestaan. In dat geval mag nieuw worden gebouwd ten dienste van de nevenfunctie.
- c. De agrarische functie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven en de nevenfunctie/vorm van verbrede landbouw moet in relatie tot het agrarisch bedrijf staan als een ondergeschikt, niet-zelfstandig onderdeel van de bedrijfsactiviteiten. In geval van statische binnenopslag dient er sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf.
- d. De nevenfuncties en/of vormen van verbrede landbouw die kunnen worden toegestaan en de gebieden waar deze wel of niet zijn toegestaan, zijn opgenomen in de tabel in bijlage 1.
- e. De oppervlakte aan nevenfuncties en/of verbrede landbouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven in de tabel in bijlage 1. Bij cumulatie van meerdere vormen van nevenfuncties mag de totale omvang aan nevenfuncties niet meer bedragen dan 400 m², waarbij alleen ten behoeve van statische binnenopslag maximaal 600 m² statische binnenopslag aan de toegestane 400 m² mag worden toegevoegd.
- f. Buitenopslag ten behoeve van nevenfuncties en/of verbrede landbouw is niet toegestaan.
- g. De nevenfunctie en/of verbrede landbouw dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- h. De nevenfunctie en/of verbrede landbouw mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- i. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.5.4 Afwijken ten behoeve van kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder d ten behoeve van kleinschalig kamperen bij een agrarisch bedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Kleinschalig kamperen is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kernrandzone', 'zoekgebied glastuinbouw doorgroeigebied', 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 1' en 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 2'.
- b. De omvang mag maximaal 25 toeristische standplaatsen bedragen.
- c. In beginsel dienen de standplaatsen binnen het bouwvlak te worden gesitueerd, dan wel in een zone van maximaal 50 m aansluitend aan het bouwvlak. Indien de standplaatsen buiten het bouwvlak worden gesitueerd, dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing.
- d. Sanitaire en/of slechtweervoorzieningen zijn toegestaan in bestaande bebouwing tot een maximum van 250 m², waarvan maximaal 100 m² ondersteunende horeca.
- e. Kleinschalig kamperen is enkel toegestaan in de periode 15 maart tot en met 31 oktober.
- f. De agrarische functie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven.

3.5.5 Afwijken ten behoeve van ondersteunende horeca bij informatieve en/of educatieve activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder e voor het gebruik van gronden en/of bebouwing ten behoeve van ondersteunende horeca bij informatieve en/of educatieve activiteiten bij een agrarisch bedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
- b. De agrarische functie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven.

3.5.6 Afwijken ten behoeve van mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder c en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als

afhankelijke woonruimte, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De afwijking is noodzakelijk ten behoeve van huisvesting in het kader van mantelzorg.
- b. Er is sprake van een zorgbehoefte welke tijdelijk van aard is.
- c. De zorgbehoefte is aangetoond door een door het bevoegd gezag aangewezen deskundige.
- d. De oppervlakte voor afhankelijke woonruimte mag niet meer bedragen dan 100 m².
- e. Zodra de zorgbehoefte niet meer aanwezig is dient het gebruik te worden beëindigd.
- f. Het gebruik als afhankelijke woonruimte mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische en andere bedrijven.
- g. De afwijking dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

3.5.7 Afwijken ten behoeve van bed & breakfast in een vrijstaand bijgebouw

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.5 en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw bij de bedrijfswoning gebruikt wordt als bed & breakfast, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De exploitatie van de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
- b. De woonfunctie van de woning blijft behouden.
- c. Per woning is in totaal sprake van maximaal 2 bed & breakfast kamers en maximaal 4 slaapplekken, inclusief kamers/slaapplekken in het hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen.
- d. De totale vloeroppervlakte aan logeereenheden en zelfstandige sanitaire voorzieningen in het hoofdgebouw, aangebouwde bijgebouwen en vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m².
- e. Parkeren geschiedt op eigen terrein.
- f. Het gebruik als bed & breakfast mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische en andere bedrijven.
- g. De afwijking dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- h. Bed & breakfast is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied glastuinbouw doorgroeigebied', 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 1' en 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 2'.

3.5.8 Afwijken ten behoeve van huisvesting seizoenarbeiders in bestaande woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder f ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders in een bestaande woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De huisvesting vindt plaats in een bestaande woning, waarbij de gebruiksoppervlakte niet minder bedraagt dan 12 m² per seizoenarbeider.
- b. Er mogen niet meer dan 6 seizoenarbeiders per woning gehuisvest worden.
- c. Er mag geen sprake zijn van zelfstandige wooneenheden.
- d. De huisvesting voldoet aan de normenset van de St. Normering Flexwonen of aan de normenset van het Agrarisch Keurmerk Flexwonen, zoals die normensets luiden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag, of hee ten minste een daarmee vergelijkbare kwaliteit.

3.5.9 Afwijken ten behoeve van huisvesting seizoenarbeiders in bedrijfsgebouwen, woonunits of stacaravans

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder f ten behoeve van:

- a. De huisvesting van seizoenarbeiders in bedrijfsgebouwen, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in 3.3.9.
- b. De huisvesting van seizoenarbeiders in woonunits of stacaravans, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in 3.3.10.

3.5.10 Afwijken ten behoeve van vestiging hondenschool bij manege

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 ten behoeve van de vestiging van een hondenschool bij een manege, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Afwijken is uitsluitend toegestaan in een zone van maximaal 50 m aansluitend aan de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - manege 1' en 'specifieke vorm van recreatie manege - 2'.

b. De afwijking dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

3.5.11 Afwijken ten behoeve van verharding buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 onder a, 3.4.1 onder j en 3.4.10 ten behoeve van de aanleg van verharding buiten het bouwvlak in de vorm van (rij)paden ten behoeve van de afvoer van kwetsbare producten van grondgebonden teeltbedrijven of paden ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Afwijken voor de aanleg van (rij)paden ten behoeve van een grondgebonden teeltbedrijf is uitsluitend toegestaan indien de (rij)paden noodzakelijk zijn voor een zorgvuldige afvoer van kwetsbare producten, zoals zacht fruit of bloemen.

b. Deze afwijkingsbevoegdheid mag niet worden gebruikt voor het aanleggen van verhardingen in de vorm van teeltondersteunende voorzieningen, waaronder containervelden.

c. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijzigen ten behoeve van vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De vormverandering dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf dan wel de paardenhouderij. Om te bepalen of hieraan wordt voldaan, kan het bevoegd gezag een advies van een ter zake deskundige verlangen. Vormverandering kan tevens worden toegestaan voor nevenfuncties en vormen van verbrede landbouw waarvoor in de tabel in bijlage 1 is aangegeven dat vormverandering en vergroting van het bouwvlak is toegestaan.

b. De totale oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot.

c. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

d. Vormverandering is niet toegestaan indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting, tenzij sprake is van:

1. een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
2. bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
3. bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;

4. een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.

e. Vormverandering van het bouwvlak van een veehouderij, die tot doel heeft om de bouw van dierenverblijven mogelijk te maken, is uitsluitend toegestaan indien:

1. maatregelen worden getroffen en in stand worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij; er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de nadere regels zorgvuldige veehouderij, zoals die regels luiden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het wijzigingsplan;
2. de ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving inpasbaar is in de omgeving;
3. is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er - indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages - maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;

4. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.

f. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' is vormverandering van het bouwvlak van een veehouderij, die tot doel heeft om de bouw van dierenverblijven mogelijk te maken, uitsluitend toegestaan indien de veehouderij voldoet aan de criteria voor grondgebondenheid, zoals die criteria luiden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het wijzigingsplan.

g. Indien de vormverandering leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap, dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing. Deze inspanning telt mee voor de invulling van het bepaalde onder h.

h. Indien de vormverandering leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap, gaat de wijziging gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare

fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan. Indien een fysieke verbetering ter plaatse niet mogelijk of niet wenselijk is, kan kwaliteitsverbetering plaatsvinden door een passende financiële bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds.

i. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' en/of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen', worden niet belemmerd of aangetast.

3.6.2 Wijzigen ten behoeve van vergrong bouwvlak van een grondgebonden teeltbedrijf of een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij of glastuinbouwbedrijf, of van een paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vergrong van het bouwvlak van een grondgebonden teeltbedrijf of een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij of glastuinbouwbedrijf, of van een paardenhouderij, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Vergrong van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 2 ha voor een grondgebonden teeltbedrijf en tot een maximum van 1,5 ha voor een niet grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf.

b. Voor een paardenhouderij ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' geldt dat vergrong van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha.

c. De vergrong dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf dan wel de paardenhouderij. Om te bepalen of hieraan wordt voldaan, kan het bevoegd gezag een advies van een ter zake deskundige verlangen. Vergrong kan tevens worden toegestaan voor nevenfuncties en vormen van verbrede landbouw waarvoor in de tabel in bijlage 1 is aangegeven dat vormverandering en vergrong van het bouwvlak is toegestaan.

d. De vergrong dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.

e. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

f. Vergrong van het bouwvlak van een paardenhouderij is niet toegestaan indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting, tenzij sprake is van:

1. een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
2. bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
3. bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;

4. een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.

g. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing. Deze inspanning telt mee voor de invulling van het bepaalde onder h.

h. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezigheid of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan. Indien een fysieke verbetering ter plaatse niet mogelijk of niet wenselijk is, kan kwaliteitsverbetering plaatsvinden door een passende financiële bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds.

i. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' en/of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen', worden niet belemmerd of aangetast.

3.6.3 Wijzigen ten behoeve van vergrong bouwvlak grondgebonden veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vergrong van het bouwvlak van een grondgebonden veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Vergrong van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha.

b. De vergrong dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf. Om te bepalen of hieraan wordt voldaan, kan het bevoegd gezag een advies van een ter zake deskundige verlangen. Vergrong kan tevens worden toegestaan voor nevenfuncties en vormen van verbrede landbouw waarvoor in de tabel in bijlage 1 is aangegeven dat vormverandering en vergrong van het bouwvlak is toegestaan.

c. De vergrong dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.

d. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

e. Vergrong van het bouwvlak is niet toegestaan indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting, tenzij sprake is van:

1. een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
2. bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
3. bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;
4. een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.

f. Vergrong van het bouwvlak van een geitenhouderij is niet toegestaan.

g. Vergrong van het bouwvlak is uitsluitend toegestaan indien:

1. maatregelen worden getroffen en in stand worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij; er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de nadere regels zorgvuldige veehouderij, zoals die regels luiden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het wijzigingsplan;
2. de ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving inpasbaar is in de omgeving;
3. is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er - indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages - maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
4. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.

h. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' is vergrong van het bouwvlak van een veehouderij, die tot doel heeft om de bouw van dierenverblijven mogelijk te maken, uitsluitend toegestaan indien de veehouderij voldoet aan de criteria voor grondgebondenheid, zoals die criteria luiden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het wijzigingsplan.

i. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de

landschappelijke inpassing, waarbij de landschappelijke inpassing ten minste 10% van de omvang van het bouwvlak omvat. Deze inspanning telt mee voor de invulling van het bepaalde onder j.

j. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan. Indien een fysieke verbetering ter plaatse niet mogelijk of niet wenselijk is, kan kwaliteitsverbetering plaatsvinden door een passende financiële bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds.

k. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' en/of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen', worden niet belemmerd of aangetast.

3.6.4 Wijzigen ten behoeve van vergrong bouwvlak intensieve veehouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vergrong van het bouwvlak van een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Vergrong van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. aanwezig zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn die noodzaken tot uitbreiding ter plaatse;
2. zuinig ruimtegebruik wordt toegepast door aan te sluiten bij bestaande bebouwing of, al dan niet door herschikking, opmaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte;
3. de beoogde ontwikkeling is zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betere gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in bijzonder wat betere natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar;
4. voor wat betere ammoniak, geur en fijnstof mag er geen sprake zijn van een toename van de emissie vanuit de betreffende inrichting.

b. Binnen het bouwvlak van maximaal 1,5 ha is maximaal 8.000 m² aan bedrijfsgebouwen en overkappingen toegestaan ten behoeve van de intensieve veehouderij.

c. De vergrong dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf. Om te bepalen of hieraan wordt voldaan, kan het bevoegd gezag een advies van een ter zake deskundige verlangen. Vergrong kan tevens worden toegestaan voor nevenfuncties en vormen van verbrede landbouw waarvoor in de tabel in bijlage 1 is aangegeven dat vormverandering en vergrong van het bouwvlak is toegestaan.

d. De vergrong dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.

e. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

f. Vergrong van het bouwvlak is niet toegestaan indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting, tenzij sprake is van een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.

g. Vergrong van het bouwvlak van een geitenhouderij is niet toegestaan.

h. Vergrong van het bouwvlak is uitsluitend toegestaan indien:

1. maatregelen worden getroffen en in stand worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij; er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de nadere regels zorgvuldige veehouderij, zoals die regels luiden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het wijzigingsplan;
2. de ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving inpasbaar is in de omgeving;
3. is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er - indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages - maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de

achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;

4. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.

i. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' is vergrong van het bouwvlak van een veehouderij, die tot doel heeft om de bouw van dierenverblijven mogelijk te maken, niet toegestaan.

j. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing, waarbij de landschappelijke inpassing ten minste 10% van de omvang van het bouwvlak omvat.

Deze inspanning telt mee voor de invulling van het bepaalde onder k.

k. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan. Indien een fysieke verbetering ter plaatse niet mogelijk of niet wenselijk is, kan kwaliteitsverbetering plaatsvinden door een passende financiële bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds.

l. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' en/of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen', worden niet belemmerd of aangetast.

3.6.5 Wijzigen ten behoeve van vergrong bouwvlak glastuinbouwbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vergrong van het bouwvlak van een glastuinbouwbedrijf ter plaatse

van de aanduiding 'glastuinbouw', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Vergrong van het bouwvlak ten behoeve van kassen is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)'.

b. Vergrong van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 3,5 ha, waarvan maximaal 3 ha kassen.

c. In uitzondering op het bepaalde onder b geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied glastuinbouw doorgroeigebied', 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 1' en 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 2' vergrong van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 9 ha, waarvan maximaal 8 ha kassen.

d. De vergrong dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf. Om te bepalen of hieraan wordt voldaan, kan het bevoegd gezag een advies van een ter zake deskundige verlangen. Vergrong kan tevens worden toegestaan voor nevenfuncties en vormen van verbrede landbouw waarvoor in de tabel in bijlage 1 is aangegeven dat vormverandering en vergrong van het bouwvlak is toegestaan.

e. De vergrong dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.

f. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

g. Vergrong van het bouwvlak is niet toegestaan indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting, tenzij sprake is van:

1. een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;

2. bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;

3. bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;

4. een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.

h. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing. Deze inspanning telt mee voor de invulling van het bepaalde onder i. Indien door de vergrong een bouwvlak ontstaat met een oppervlakte van meer dan 5 ha, dient bovendien anderszins te worden voldaan aan het gestelde onder i.

i. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezigheid of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan. Indien een fysieke verbetering ter plaatse niet mogelijk of niet wenselijk is, kan kwaliteitsverbetering plaatsvinden door een passende financiële bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds.

j. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' en/of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen', worden niet belemmerd of aangetast.

3.6.6 Wijzigen ten behoeve van vormverandering/vergrong bouwvlak voor het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak dan wel ten behoeve van de vergrong van het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De wijziging dient noodzakelijk te zijn voor en is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten.

b. De wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij', 'intensieve veehouderij' of 'paardenhouderij'.

c. In geval van vormverandering van het bouwvlak mag de totale oppervlakte van het bouwvlak niet worden vergroot.

d. In geval van vergrong van het bouwvlak, mag vergrong uitsluitend plaatsvinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak, tot een maximum van:

1. 2 ha voor een grondgebonden teeltbedrijf;

2. 1,5 ha voor een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf;

3. 3,5 ha, waarvan maximaal 3 ha kassen voor een glastuinbouwbedrijf, met uitzondering van glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied glastuinbouw doorgroeigebied', 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 1' en 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 2' waar vergrong van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 9 ha, waarvan maximaal 8 ha kassen.

e. In uitzondering op het bepaalde in lid d onder 3 geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' geen vergrong van het bouwvlak is toegestaan.

f. De oppervlakte van de (gezamenlijke) ruimte(n) voor het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van de eigen agrarische producten geteeld op of in de directe omgeving van het bedrijf en niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten wordt afgestemd op de bedrijfsvoering.

g. De niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten moeten dezelfde teelt betreffen als de eigen agrarische producten geteeld op of in de directe omgeving van het bedrijf en mogen het aandeel daarvan niet overtreffen.

h. Voor het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten dient gebruik te worden gemaakt van dezelfde machines als voor het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van de eigen agrarische producten geteeld op of in de directe omgeving van het bedrijf.

i. De agrarische functie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven.

j. De activiteit mag niet leiden tot een zelfstandige bedrijfsactiviteit.

k. Om te bepalen of aan het vorenstaande wordt voldaan, kan het bevoegd gezag een advies van een ter zake deskundige verlangen.

l. Zodra de agrarische hoofdfunctie ter plaatse wordt gestaakt, dient ook het bewerken, afvoergereedmaken en verpakken van niet eigen dan wel elders geteelde agrarische producten te worden beëindigd.

m. De wijziging mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben en de infrastructuur van en naar het bedrijf moet geschikt zijn om de extra verkeersbewegingen te verwerken.

n. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

o. Behalve in geval van vormverandering van het bouwvlak die niet leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap, dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing. Deze inspanning telt mee voor de invulling van het bepaalde onder p.

p. Behalve in geval van vormverandering van het bouwvlak die niet leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van het landschap, gaat de wijziging gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan. Indien een fysieke verbetering ter plaatse niet mogelijk of niet wenselijk is, kan kwaliteitsverbetering plaatsvinden door een passende financiële bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds.

q. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' en/of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen', worden niet belemmerd of aangetast.

3.6.7 Wijzigen ten behoeve van omschakeling naar of nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling naar of nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 1'.

b. Aangetoond dient te zijn dat in geval van nieuwvestiging deze niet mogelijk is op een te beëindigen of reeds beëindigd agrarisch bedrijf en er geen sprake is van bestaande (voormalige/agrarische bedrijfs)bebouwing welke voor hergebruik in aanmerking komt. Bij omschakeling naar of nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf wordt de oppervlakte van het bouwvlak afgestemd op de voorgenomen agrarische bedrijfsvoering en mag maximaal 9 ha bedragen waarvan maximaal 8 ha kassen.

c. Er dient sprake te zijn van een volwaardig glastuinbouwbedrijf. Om te bepalen of hieraan wordt voldaan, kan het bevoegd gezag een advies van een ter zake deskundige verlangen.

d. De afstand van het nieuwe bouwvlak ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf tot woningen/bedrijfswoningen van derden mag niet minder bedragen dan 30 m.

e. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

f. Omschakeling naar of nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf is niet toegestaan indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting, tenzij sprake is van:

1. een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
2. bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
3. bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;
4. een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.

g. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing. Deze inspanning telt mee voor de invulling van het bepaalde onder h. Indien door de omschakeling of nieuwvestiging een bouwvlak ontstaat met een oppervlakte van meer dan 5 ha, dient bovendien anderszins te worden voldaan aan het gestelde onder h.

h. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de

extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan. Indien een fysieke verbetering ter plaatse niet mogelijk of niet wenselijk is, kan kwaliteitsverbetering plaatsvinden door een passende financiële bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds.

i. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' en/of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen', worden niet belemmerd of aangetast.

3.6.8 Wijzigen ten behoeve van omschakeling naar een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij of glastuinbouwbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling naar een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij of glastuinbouwbedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De oppervlakte van het bouwvlak wordt afgestemd op de voorgenomen agrarische bedrijfsvoering en mag maximaal 1,5 ha bedragen.
- b. Er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf. Om te bepalen of hieraan wordt voldaan, kan het bevoegd gezag een advies van een ter zake deskundige verlangen.
- c. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- d. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing. Deze inspanning telt mee voor de invulling van het bepaalde onder e.
- e. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan. Indien een fysieke verbetering ter plaatse niet mogelijk of niet wenselijk is, kan kwaliteitsverbetering plaatsvinden door een passende financiële bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds.
- f. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' en/of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen', worden niet belemmerd of aangetast.

3.6.9 Wijzigen ten behoeve van omschakeling naar paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling naar een paardenhouderij, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied glastuinbouw doorgroeigebied', 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 1' en 'zoekgebied glastuinbouw vestigingsgebied 2'.
- b. Er dient sprake te zijn van een volwaardige paardenhouderij. Om te bepalen of hieraan wordt voldaan, kan het bevoegd gezag een advies van een ter zake deskundige verlangen.
- c. Het bouwvlak dient te worden afgestemd op de voorgenomen bedrijfsvoering en mag maximaal 1,5 ha bedragen.
- d. De oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m², met dien verstande dat binnen deze oppervlakte de oppervlakte van een rijhal niet meer mag bedragen dan 1.000 m² en ter plaatse van de aanduiding 'zone langs doorgaande weg' niet meer dan 1.200 m².
- e. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- f. Omschakeling naar een paardenhouderij is niet toegestaan indien dit leidt tot een toename van de stikstofemissie vanuit de betreffende inrichting, tenzij sprake is van:
 1. een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
 2. bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;

- 3. bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;
- 4. een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.
- g. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing. Deze inspanning telt mee voor de invulling van het bepaalde onder h.
- h. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan. Indien een fysieke verbetering ter plaatse niet mogelijk of niet wenselijk is, kan kwaliteitsverbetering plaatsvinden door een passende financiële bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds.
- i. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' en/of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen', worden niet belemmerd of aangetast.

3.6.10 Wijzigen ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen' te wijzigen en/of toe te voegen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het is niet mogelijk de permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, binnen het bestaande bouwvlak en/of de bestaande aanduiding te realiseren.
- b. De situering dient plaats te vinden aansluitend aan het bouwvlak en/of de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorzieningen'. Indien tussen het nieuwe aanduidingsvlak en het bouwvlak of het reeds aanwezige aanduidingsvlak een sloot, een onverharde weg en/of een houtsingel ligt, wordt dit ook als aansluitend beschouwd.
- c. De oppervlakte van de aanduiding of aanduidingen mag per bouwvlak niet meer bedragen dan 8 ha.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- e. De wijziging dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het agrarisch bedrijf. Om te bepalen of hieraan wordt voldaan, kan het bevoegd gezag een advies van een ter zake deskundige verlangen.
- f. Er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing. Deze inspanning telt mee voor de invulling van het bepaalde onder g.
- g. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan. Indien een fysieke verbetering ter plaatse niet mogelijk of niet wenselijk is, kan kwaliteitsverbetering plaatsvinden door een passende financiële bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds.
- h. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' en/of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen', worden niet belemmerd of aangetast.

3.6.11 Wijzigen ten behoeve van voeder- en watervoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voeder- en watervoorzieningen' te wijzigen en/of toe te voegen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het is niet mogelijk de voeder- en watervoorzieningen binnen het bestaande bouwvlak en/of de bestaande aanduiding te realiseren.
- b. Een wijziging ten behoeve van de toevoeging van voedervoorzieningen mag uitsluitend worden aangewend voor grondgebonden veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij'.
- c. Een wijziging ten behoeve van de toevoeging van watervoorzieningen mag uitsluitend worden aangewend voor fruitteeltbedrijven, vollegrondstuinbouwbedrijven, boomteeltbedrijven en glastuinbouwbedrijven.
- d. De situering dient plaats te vinden aansluitend aan het bouwvlak en/of de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voeder- en watervoorzieningen'.
- e. De oppervlakte van de aanduiding of aanduidingen mag per bouwvlak niet meer bedragen dan 5.000 m².
- f. De (bouw)hoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- g. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing. Deze inpassing telt mee voor de invulling van het bepaalde onder h.
- h. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan. Indien een fysieke verbetering ter plaatse niet mogelijk of niet wenselijk is, kan kwaliteitsverbetering plaatsvinden door een passende financiële bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds.
- i. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' en/of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstelwatersystemen', worden niet belemmerd of aangetast.

3.6.12 Wijzigen naar 'Wonen' en 'Tuin'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen' en 'Tuin', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet te verwachten.
- b. Er mag geen sprake zijn van een verslechtering van het woon- en leefklimaat.
- c. De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische en andere bedrijven mogen niet worden beperkt.
- d. Het bouwvlak wordt verwijderd en de nieuwe bestemming 'Wonen' of 'Wonen' en 'Tuin' bevat de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijhorende tuin, erf en verhardingen.
- e. Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt afgestemd op de nieuwe situatie, met dien verstande dat:
 1. indien het bestemmingsvlak 'Wonen' groter is dan 1.500 m², er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing;
 2. indien het bestemmingsvlak 'Wonen' groter is dan 5.000 m², er tevens dient te worden voorzien in een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan; indien een fysieke verbetering ter plaatse niet mogelijk of niet wenselijk is, kan kwaliteitsverbetering plaatsvinden door een passende financiële bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds.
- f. Overtollige (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten worden gesloopt, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. De sloop van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is niet toegestaan.
 2. De oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 200 m².
 3. Indien meer dan 200 m² aan (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig is, kan de sloop van deze bebouwing worden ingezet voor het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen als genoemd onder 2 en/of voor het vergroten van de inhoud van het hoofdgebouw.

4. Indien de sloop wordt ingezet voor het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

I. als op het perceel in de bestaande situatie minder dan 400 m

2 aan bestaande, legaal opgerichte, (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig is, geldt de bestaande oppervlakte van deze gebouwen en overkappingen als maximale oppervlakte die kan worden toegestaan;

II. als op het perceel 400 m

2 of meer aan bestaande, legaal opgerichte (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen aanwezig is,

bedraagt de maximale oppervlakte die kan worden toegestaan 400 m²;

III. indien bij toepassing van het bepaalde onder II sprake zou zijn van een situatie waarbij in redelijkheid niet kan worden verlangd dat een bestaand

gebouw gedeeltelijk wordt gesloopt, of de gedeeltelijke sloop van dat gebouw zou tot een onaanvaardbare ruimtelijke situatie leiden, bedraagt de

maximale oppervlakte die kan worden toegestaan 500 m²;

IV. de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen mag ofwel behouden blijven ofwel nieuw gebouwd worden.

5. Indien de sloop (tevens) wordt ingezet voor het vergroten van de inhoud van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

I. voor iedere 100 m²

te slopen bebouwing mag de inhoud van het hoofdgebouw worden vergroot met 50 m³

tot een maximale inhoud van 850 m³;

II. indien (een deel van de) te slopen bebouwing wordt ingezet voor vergring van het hoofdgebouw, wordt de maximale oppervlakte voor bijgebouwen en overkappingen die kan worden toegestaan op grond van het bepaalde onder 4, teruggebracht met 5 m² voor iedere 10 m³ waarmee het hoofdgebouw wordt vergroot.

6. Indien de bestaande oppervlakte aan cultuurhistorisch waardevolle (voormalige) bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen meer bedraagt dan kan, worden toegestaan op grond van het bepaalde onder 4, geldt deze bestaande oppervlakte als maximum.

7. Alle overtollige bebouwing moet worden gesloopt, zodat de totale hoeveelheid bebouwing wordt teruggebracht tot hetgeen op grond van het bepaalde onder 4, 5 en/of 6 is toegelaten.

g. Indien meer dan 200 m

2 aan bijgebouwen en overkappingen wordt toegestaan, dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd beplantingsplan tot realisatie, beheer en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

h. Indien meer dan 400 m

2 aan bijgebouwen en overkappingen wordt toegestaan, dient tevens te worden voorzien in een aantoonbare en uitvoerbare verbetering

van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied van dit bestemmingsplan; indien een fysieke verbetering ter plaatse niet mogelijk of niet wenselijk is, kan kwaliteitsverbetering plaatsvinden door een passende financiële bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds.

i. In de bestemming 'Wonen' kan statische binnenopslag worden toegestaan, mits de opslag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg heeft en met dien verstande dat detailhandel en opslag ten behoeve van een bedrijf niet zijn toegestaan.

j. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' en/of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied behoud en herstel watersystemen', worden niet belemmerd of aangetast.

3.6.13 Wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij', 'glastuinbouw', 'intensieve veehouderij', 'paardenhouderij' en/of 'specifieke vorm van agrarisch - geiten- en of schapenhouderij'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de aangegeven aanduiding 'grondgebonden veehouderij', 'glastuinbouw', 'intensieve veehouderij', 'paardenhouderij' en/of 'specifieke vorm van agrarisch - geiten- en of schapenhouderij' wordt verwijderd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De betreffende bedrijfsvoering is beëindigd en is omgeschakeld naar een grondgebonden teeltbedrijf.
- b. Kassen dienen te worden gesloopt, met uitzondering van maximaal 5.000 m² aan teeltondersteunende kassen indien deze noodzakelijk zijn in relatie tot het grondgebonden teeltbedrijf.
- c. Het bouwvlak dient te worden afgestemd op de voorgenomen agrarische bedrijfsvoering, waarbij de resterende omvang maximaal 1,5 ha mag bedragen.