

## Kleine agrarische bedrijfsruimten, al dan niet met achtergelegen weiland op totaal 9.645 m<sup>2</sup> te koop met inschrijving

Gelegen in het buitengebied van Rijsbergen

### Huisakkerstraat 3a te Rijsbergen



**Oppervlakte: 9.645 m<sup>2</sup> (of in 2 aparte delen aan te kopen)**

**Aanvaarding: Uiterlijk 27 november 2025**

## **Inleiding**

Net buiten Rijsbergen, op een korte afstand van de doorgaande N263 richting Zundert, is een mooi perceel grond gelegen met een totale kadastrale oppervlakte van 9.645 m<sup>2</sup> grond. Aan de voorzijde staat hierop een nette en degelijke gebouwde schuur met een omvang van ca. 130 m<sup>2</sup>. Schuin daarachter is nog een voormalige kleine en oudere stalruimte of schuilgelegenheid aanwezig met een omvang van ca. 90 m<sup>2</sup>. Aangezien er meerdere perspectieven zijn t.a.v. een evt. voorgenomen gebruik kan ook gesplitst gekocht worden. Het is mogelijk om alleen aan de voorzijde het deel te kopen met daarop de twee voornoemde gebouwen op naar schatting ca. 1.650 m<sup>2</sup> (dit noemen we verder optie A) of alleen het achtergelegen weiland met een geschatte omvang van ca. 7.995 m<sup>2</sup> (Dit noemen we verder optie B)

Daarom wordt het object per inschrijving aangeboden, waarbij op beide percelen apart kan worden ingeschreven of op het totaal tezamen en welke laatste we optie C noemen. Hierna volgt een verder omschrijving en enkele belangrijk aandachtspunten.

## **Algemeen**

Het perceel is goed toegankelijk en heeft twee poorten aan straatzijde. Het perceel is mooi licht hellend naar achter aflopend. Het perceel ligt op ca. 8,8 m boven N.A.P. en is goed doorlatend en het hele jaar doorgaans goed betreedbaar.

Het perceel bestaat volgens de Bodematlas uit een Hoge zwarte enkeerdgrond (lemig fijn zand). Voor zover bekend is er geen drainage en geen beregeningsbron aanwezig.

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Rijsbergen, sectie I, nummer 812 totale grootte 96 a 45 ca. Wanneer het perceel in twee delen verkocht wordt, zal het nog voor datum notarieel transport worden uitgemeten op kosten van verkoper en zullen er 2 aparte nieuwe kadastrale nummers ontstaan.

Op het perceel zijn geen ruilverkavelingslasten aanwezig en ook niet te verwachten. Het perceel wordt vrij van pacht geleverd en ook is er geen jachtrecht aanwezig.

### **Optie A: Voorzijde met gebouwen (schuur/garage en stalruimte) ondergrond, erf en tuin.**

Aan de voorzijde is omstreeks 1991 een nieuwe schuur/garageruimte gerealiseerd met een omvang van ca. 10m x 13m = 130 m<sup>2</sup>. Ideaal voor opslag en of klein dierenverblijf.

Opgetrokken met stalen spanten en houten gordingen en gedekt met asbesthoudende golfplaten en onderlaten met houten planken. De vloer is een zandvloer.

De schuur is voorzien van gas, water en elektra 3x25 Amp en een meterkast met o.a. krachtstroom en 2 aardlekschakelaars. En verder voorzien van een sectionale roldeur en loopdeur en voorzien van kunststof draaikiepramen met dubbel glas.

Aan de voorzijde voorzien van 2 poorten. Aan de rechterzijde van het deze ruimte is nog een betegeld terras aanwezig met enkele sierbomen, waar lekker genoten kan worden van zowel zon als schaduw.



Links achter voornoemde schuur is nog een oudere stalruimte aanwezig, welke deels tegen een stal van derden staat. Deze voormalige stalruimte, afmeting van ca. 10 x 9 meter, opgetrokken met steens muren, houten spanten en houten gordingen waarop asbesthoudende platen liggen. Voorzien van enkele loopdeuren. De oude stalinrichting is verwijderd.



Rechterpad, belast met recht van overweg.

### **Optie B: Achtergelegen weiland met voormalig schuilplaats**

Achter optie A en achter het perceel I 777 is nog een perceel cultuurgrond gelegen met een omvang van ca. 7.994 m<sup>2</sup> welke thans als weiland in gebruik is en thans een vrij achteruitzicht heeft.

In de meest noordwestelijk punt van het perceel heeft destijds nog een oud schuilhok gestaan, welke thans niet meer intact is.

Dit perceel krijgt bij evt. separate verkoop dus ook een recht van uitweg over de rechterzijde van optie A.



## Kadastrale bekendheid

### Optie A

| Gemeente   | Sectie | Nummer | Grootte        |
|------------|--------|--------|----------------|
| Rijsbergen | I      | 812    | ca. 16 a 50 ca |

### Optie B

| Gemeente   | Sectie | Nummer | Grootte        |
|------------|--------|--------|----------------|
| Rijsbergen | I      | 812    | ca. 79 a 95 ca |

### Optie C= totaal

| Gemeente   | Sectie | Nummer | Grootte    |
|------------|--------|--------|------------|
| Rijsbergen | I      | 812    | 96 a 45 ca |

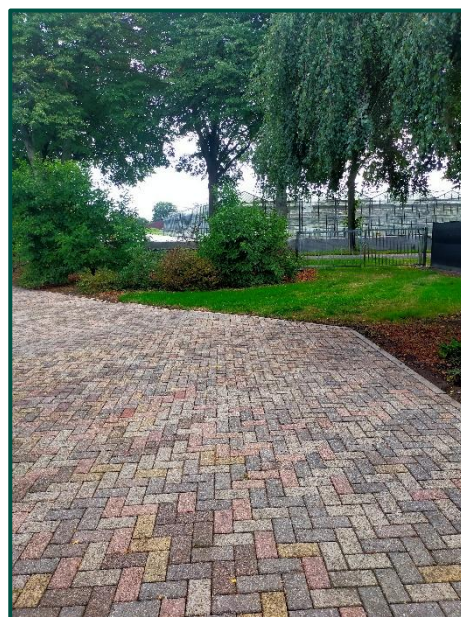


## **Bestemming**

Volgens de site van de gemeente Zundert en het Omgevingsloket heeft **Optie A** geheel een enkelbestemming “ **Agrarisch**” – **Agrarisch bedrijf**” en dubbelbestemming Waarde Archeologie 3, gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwervingsgebied en is gelegen in bestemmingsplan Buitengebied Zundert, dat op 24 september 2014 is vastgesteld Op het gedeelte met de bestemming Agrarisch- Agrarisch bedrijf mogen t.b.v. land- en tuinbouw onder voorwaarden en in overleg met de gemeente agrarische bedrijfsgebouwen staan.

**Optie B** heeft een bestemming **Agrarisch-Ahs plus** en dubbelbestemming Waarde Archeologie 3, gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwervingsgebied en is deels gelegen in bestemmingsplan Buitengebied Zundert, dat op 24 september 2014 is vastgesteld en deels in het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied, dat op 12 februari 2015 is vastgesteld. Op dit stuk zit dus geen formeel bouwvlak meer.

Eigenaar beschikt wel over een zgn. bouwvergunning voor de schuur, maar niet voor het schuilhok en kleine stal. Deze behoorde vroeger bij het buurperceel, maar is daar later van afgesplitst. Voor de volledige omschrijving en voorwaarden van de bestemmingsplanregels en interpretaties verwijzen wij u graag naar de gemeente Zundert en/of de site Omgevingsloket en in de bijlagen hebben wij indicatief een kopie van de plankaart opgenomen en enkele bestemmingsplanregels van bovengenoemde bestemmingen. Wij wijzen er wel op dat het verkrijgen van alle informatie en de onderzoeken voor het door koper voorgenomen gebruik geheel op verantwoording en risico van koper is en koper jegens verkoper of diens makelaar hier geen aanspraak op kan maken of deze verantwoordelijk te houden in deze.



## Verkoopproces

Aangezien gronden en kleine gebouwen in het buitengebied aan de schaarse kant zijn en onze opdrachtgever eenieder voldoende en eerlijke kans wil geven om dit perceel aan te kunnen kopen, heeft deze in overleg met ons kantoor gekozen voor een verkoop middels een inschrijving.

Eenieder krijgt hierbij voldoende kans om evt. benodigd onderzoek te doen en/of vragen te stellen, waarna men eenmalig een bieding uit kan te brengen. Na het uitbrengen van een bieding kan een kandidaat zijn bod niet meer herzien. Wij treden tijdens deze inschrijving ook niet in onderhandeling met andere partijen. Evt. inschrijvingen op bijgevoegd inschrijfformulier dienen gericht te zijn aan ons kantoor in Rijsbergen en bij voorkeur in een gesloten enveloppe. Deze dienen binnen te zijn op **donderdag 9 oktober 2025 om 12.00 uur**. Op uiterlijk 10 oktober 2025 zal makelaar namens verkoper eenieder laten weten ofdat het perceel gegund is in zijn geheel of in delen of niet. Verkoper is niet gehouden om perceel te gunnen aan een specifieke partij en ook niet gehouden om het aan de hoogste bieding te gunnen en behoudt zich het recht voor zijn keuze niet te behoeven te motiveren naar derden.

Levering kan geschieden, vrij van huur en pacht uiterlijk 27 november 2025. Bij twee afzonderlijke kopen dienen deze wel op eenzelfde dag plaats te vinden.

Richtprijs voor optie A (gebouwen met ca. 1.650 m<sup>2</sup> ondergrond) is € 75.000,-- en voor de optie B (achtergelegen weiland) € 12,50 per m<sup>2</sup>.



## **Bijzonderheden**

Schuin achter de eerder voornoemde stal zijn nog 2 sterk verouderde stallen van een derde gelegen op een klein perceel (kadastraal bekend, Rijsbergen I, nr. 777). Deze twee stallen met ondergrond behoren niet tot het te koop staande. Dit perceel heeft wel een formeel recht van uitweg over het voorste deel (over optie A).

Voor zover bij verkoper bekend zijn er geen voornemens van de huidige buureigenaar om dit verkopen en voorbehouden t.a.v. dit object worden niet gehonoreerd.

Bij verkoop zal nog wel recht van uitweg dienen te worden gevestigd voor het naastgelegen perceel Rijsbergen I 818 en bij een evt. gesplitste verkoop ook t.b.v optie B over optie A t.b.v. het achtergelegen weiland. Deze rechten lopen allemaal aan de rechterzijde en verkoper wijst erop dat een evt. toekomstig eigenaar doorgaans wel zijn object mag afschermen, mits hij de achtergelegen gerechtigde een sleutel en/of toegang verstrekt.

In het veld staan op de evt. toekomstige scheidslijn tussen de opties A en B nu enkele palen met rood/wit omwikkeld folie. De kosten van deze evt. opmeting komt voor rekening van verkoper. De meer of minder vierkante meters worden verder echter niet meer verrekend tussen partijen. U koopt de grenzen, zoals ze zijn.

Het toezenden of overhandigen van deze brochure, in welke vorm dan ook, dient beschouwd te worden als een uitnodiging om in te schrijven voor dit object. Verkoper is niet gehouden om het object te gunnen of aan de hoogste te gunnen. Koper dient rekening te houden met het feit, dat het een kostenkoper transactie betreft. Er wordt geen BTW over de koopsom gerekend. In beginsel is het object belast met overdrachtsbelasting, maar zij die de grond bij B 10 jaar lang bedrijfsmatig agrarisch gaan gebruiken of laten gebruiken en kunnen onder voorwaarden een beroep doen op een voorwaardelijke vrijstelling van overdrachtsbelasting voor hun rekening en risico. Men betaald dan geen overdrachtsbelasting, welke thans 10,4% is. Voor wat betreft optie A dient verkoper ervan uit te gaan dat deze in beginsel belast is met 10,4% overdrachtsbelasting. Verkoper of makelaar aanvaard daar geen enkele aansprakelijkheid is.

Uiteraard kunt u voor evt. vragen altijd vrijblijvend contact opnemen en zien graag uw verdere belangstelling tegemoet. Achter in de brochure is een inschrijfformulier toegevoegd dat bij een evt. bieding gebruikt kan worden en welk formulier (bij voorkeur in een gesloten enveloppe) uiterlijk donderdag 9 oktober om 12.00 uur bij verkopend makelaar binnen dient te zijn. Gegadigden kunnen hun voorkeur voor een van de opties kenbaar maken het op het bijgaande inschrijfformulier, dat in de bijlagen is opgenomen.

Bezichtigingen zijn uiteraard op afspraak mogelijk, waarbij vermeld dat wij de komende weken ook op enkele middagen zgn. kijkdagen zullen houden, U dient zich hiervoor wel even

aan te melden bij ons kantoor. De eerst volgende kijkmiddag is op dinsdag 26 augustus van 16.00 uur tot 18.00 uur. Informeer naar de mogelijkheden.

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



Vermeeren Makelaardij B.V.

Ettenseweg 42

4891 XV Rijsbergen

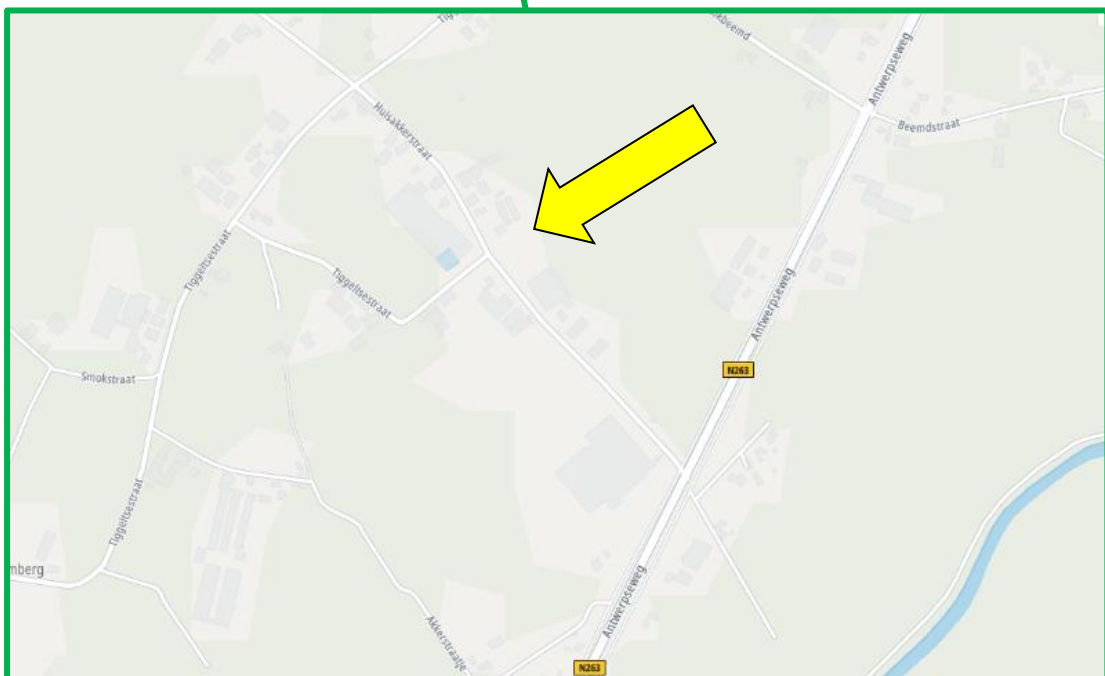
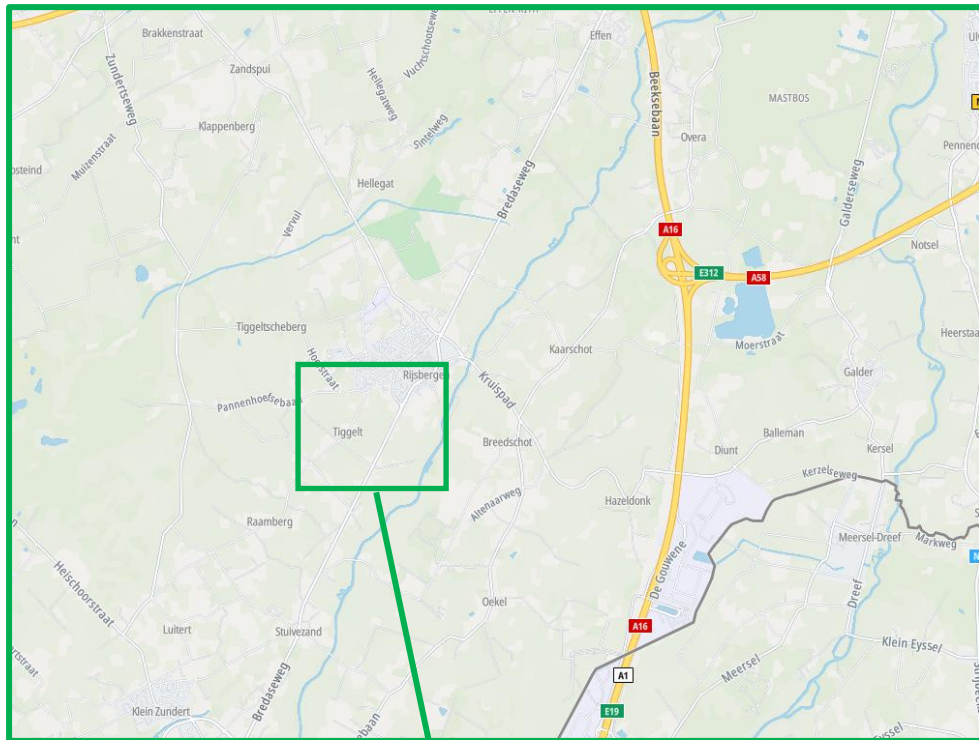
Tel. 0765964171

E-mail: [info@vermeerenmakelaardij.nl](mailto:info@vermeerenmakelaardij.nl)

Website: [www.vermeerenmakelaardij.nl](http://www.vermeerenmakelaardij.nl)



## Ligging



**Optie A**



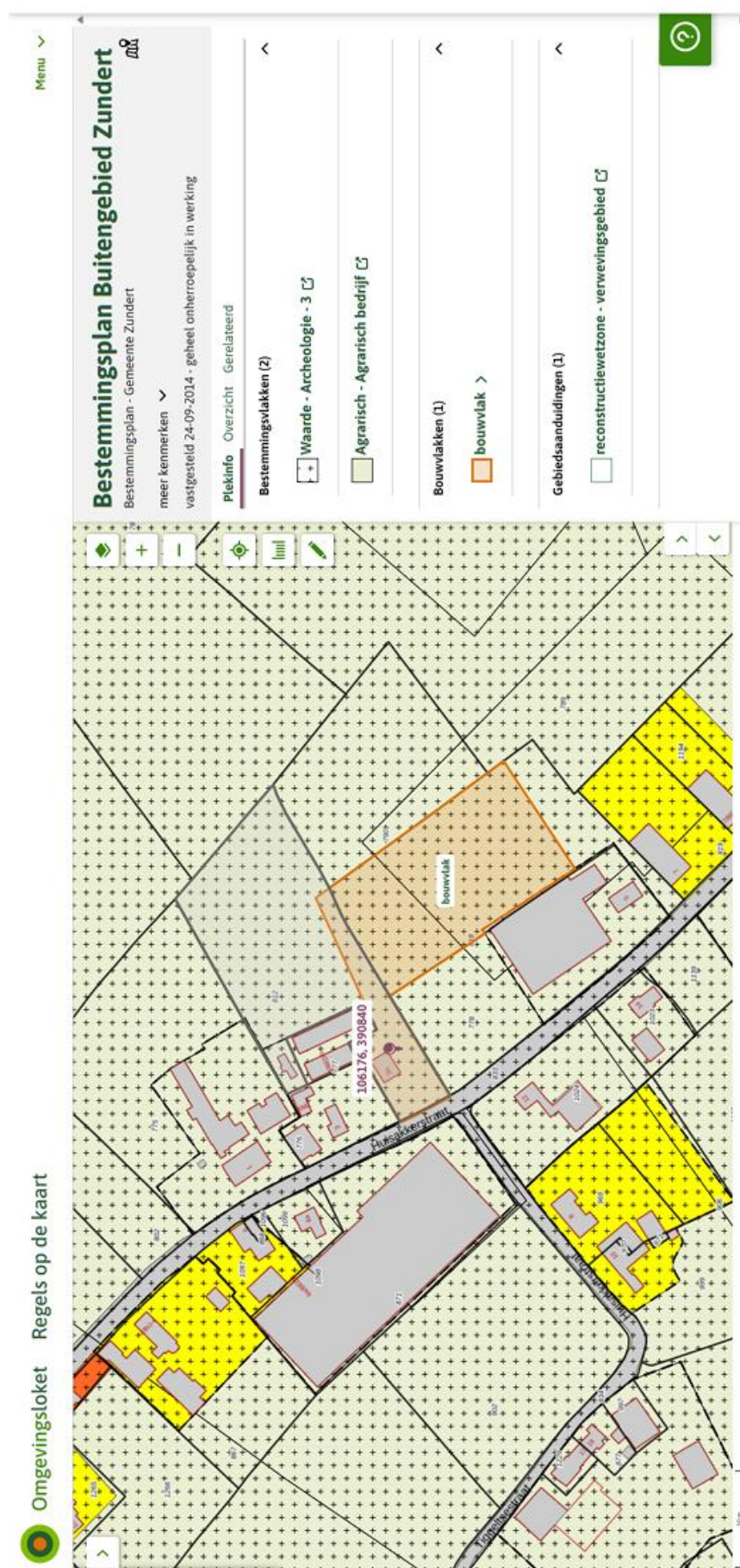
**Optie B**



**Optie C**



**Optie A**

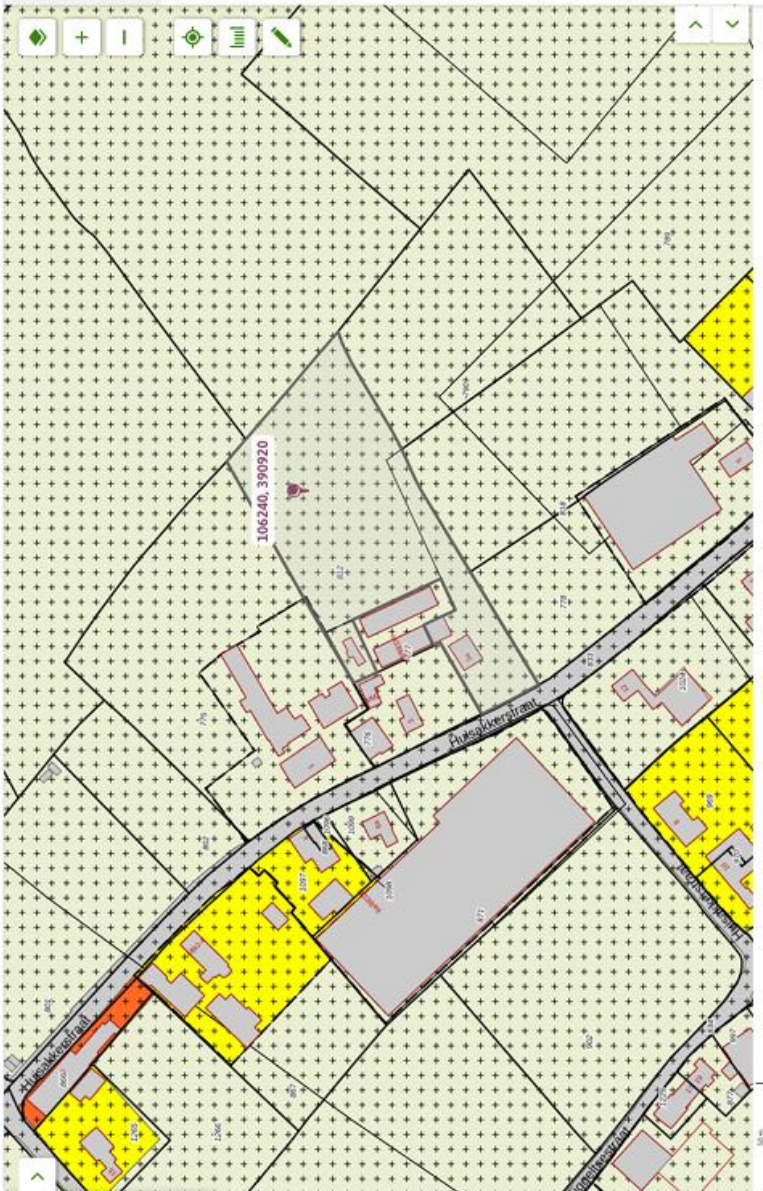


## Optie B

**Omgevingsloket**

**Regels op de kaart**





**Bestemmingsplan Buitengebied Zundert**

Bestemmingsplan - Gemeente Zundert

meer kenmerken

vastgesteld 24-09-2014 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo

Overzicht

Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (2)

 Waarde - Archeologie - 3

 Agrarisch - Afs plus

Gebiedsaanduidingen (1)

 reconstructiewetzone - verwevingsgebied



**Optie B**

[illegible]

# Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch bedrijf

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor

'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een boomteeltbedrijf toegestaan;
- b. alleen ter plaatse van de aanduiding '**intensieve veehouderij**', is -al dan niet in combinatie met een grondgebonden bedrijf, waaronder onder andere een boomteeltbedrijf- een intensieve veehouderij toegestaan;
- c. alleen ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' is een glastuinbouwbedrijf of glasboomteeltbedrijf toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve kwekerij' is uitsluitend een niet- grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde intensieve veehouderij of glastuinbouw, toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt' is tevens een boomteeltbedrijf toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' is tevens een productiegerichte paardenhouderij toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**' is zijn meerdere bedrijfswoningen toegestaan, waarbij het toegestane aantal op de planverbeelding is aangegeven;
- h. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding '**maximaal aantal wooneenheden**' is het aangeduide aantal bedrijfswoningen toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding '**tuincentrum**' is tevens een tuincentrum toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding '**horeca**' is tevens naast een agrarisch bedrijf een horecabedrijf in de vorm van een (eet)café of restaurant toegestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van horeca-ijssalon**' is tevens een ijsmakerij met ijssalon toegestaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding '**verblijfsrecreatie**' mag de bedrijfswoning ook als recreatiewoning worden gebruikt;
- m. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen**' zijn uitsluitend teeltondersteunende voorzieningen ten behoeve van een agrarisch bedrijf toegestaan;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - nevenactiviteiten' zijn op de volgende adressen tevens de volgende nevenactiviteiten toegestaan, waarbij de maximale oppervlakte die daarvoor wordt aangewend niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan:

| tabel nevenactiviteiten                       |                               |              |            |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|--------------|------------|
| aanduiding                                    | functie/ aard nevenactiviteit | straatnaam   | huisnummer |
| specifieke vorm van bedrijf-nevenactiviteiten | Manege                        | Antwerpseweg | 65         |

|                                                       |                                                                |                                |    |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------|----|
| specifieke vorm van<br>bedrijf -<br>nevenactiviteiten | Bed and Breakfast 2x                                           | Egeldonkstraat                 | 5  |
| specifieke vorm<br>van bedrijf-<br>nevenactiviteiten  | Kattenfokkerij en -<br>kennel                                  | Groenestraat                   | 30 |
| specifieke vorm<br>van bedrijf-<br>nevenactiviteiten  | Bed and breakfast                                              | Breedschotsestraat             | 2a |
| specifieke vorm<br>van bedrijf-<br>nevenactiviteiten  | caravanstalling                                                | Bredaseweg<br><br>(Rijsbergen) | 38 |
| specifieke vorm<br>van bedrijf-<br>nevenactiviteiten  | plantenhandel                                                  | Ellewaard                      | 2  |
| museum                                                | Museum                                                         | Heischoorstraat                | 4  |
| specifieke vorm van<br>bedrijf -<br>nevenactiviteiten | Transportbedrijf                                               | Laveibosstraat                 | 3  |
| verblijfsrecreatie                                    | recreatiewoning                                                | Loosbergstraat                 | 2  |
| specifieke vorm van<br>bedrijf -<br>nevenactiviteiten | theehuis met terras<br>en rondleidingen op<br>bedrijf          | Pannenhoeftsebaan              | 31 |
| specifieke vorm<br>van bedrijf -<br>nevenactiviteiten | bloemen- en<br>plantenwinkel/handel                            | Schriekenweg                   | 6  |
| specifieke vorm van<br>bedrijf -<br>nevenactiviteiten | Vakantiewoning en<br>dagrecreatie (boerengolf en<br>excursies) | Kerkhofstraat                  | 3  |
| specifieke vorm van<br>bedrijf -<br>nevenactiviteiten | zorgboerderij                                                  | Kraaivenstraat                 | 9  |
| specifieke vorm van<br>bedrijf -<br>nevenactiviteiten | kantoor- en vergaderruimte                                     | Moersebaan                     | 8  |
| specifieke vorm<br>van bedrijf -<br>nevenactiviteiten | hondenfokkerij                                                 | Nieuwmoerseweg                 | 31 |
| specifieke vorm<br>van bedrijf-<br>nevenactiviteiten  | tractoren- en<br>machinereparatie                              | Oude Heistraat                 | 26 |

|                                                 |                                                       |                     |     |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|-----|
| specifieke vorm van bedrijf-nevenactiviteiten   | hoefsmederij                                          | Pannenhoefsebaan    | 13  |
| specifieke vorm van bedrijf - nevenactiviteiten | loonbedrijf, transportbedrijf, handelsbedrijf         | Rucphenseweg        | 24  |
| specifieke vorm van bedrijf - nevenactiviteiten | herberg                                               | Rucphenseweg        | 35  |
| specifieke vorm van bedrijf-nevenactiviteiten   | paardenhouderij                                       | Schriekenweg        | 13  |
| specifieke vorm van bedrijf - nevenactiviteiten | wijnmakerij                                           | Stuivezandseweg     | 44  |
| specifieke vorm van bedrijf - nevenactiviteiten | constructiebedrijf                                    | Stuivezandseweg     | 46  |
| specifieke vorm van bedrijf - nevenactiviteiten | zorgboerderij                                         | Tiggeltsebergstraat | 54a |
| specifieke vorm van bedrijf - nevenactiviteiten | transportbedrijf                                      | van Lanschotstraat  | 36  |
| specifieke vorm van bedrijf-nevenactiviteiten   | bed and breakfast                                     | Vervul              | 3   |
| specifieke vorm van bedrijf - nevenactiviteiten | groothandel in in- en export van planten en boomzaden | Waaienbergstraat    | 5a  |
| specifieke vorm van bedrijf - nevenactiviteiten | zorgboerderij                                         | Watermanseweg       | 1a  |

n. ondergeschikte detailhandel van eigen producten als nevenactiviteit;

o. statische binnenopslag als nevenactiviteit;

p. het behoud, de versterking en/of het herstel van de cultuurhistorische waarde van de

bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde'

q. een voormalig agrarisch bedrijf op gronden met de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch-voormalig agrarisch bedrijf**';

r. het behoud, de versterking en/of het herstel van de landschappelijke inpassing van het agrarisch bedrijf;

s. bloemencorso-bouwplaats gedurende een aaneengesloten periode van mei tot en met september uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van maatschappelijk-corsobouwplaats**'; met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, tuinen, erven en agrarische gronden.

## 4.2 Bouwregels

### o. 4.2.1 Algemeen

#### 4.2.1.1 Toegestane bebouwing

Op de voor '**Agrarisch-Agrarisch bedrijf**' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming en wel:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen;
- b. kassen;
- c. teeltondersteunende voorzieningen;
- d. bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding '**horeca**', '**tuincentrum**' en '**specifieke vorm van horeca-ijssalon**';
- e. een bedrijfswoning, tenzij de aanduiding '**-bedrijfswoning**' op de planverbeelding is opgenomen;
- f. bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 4.2.1.2 Bouwverbod

Ter plaatse van de volgende aanduidingen is het niet toegestaan te bouwen:

- a. ter plaatse van de aanduiding '**intensieve veehouderij**' binnen de '**reconstructiewetzone-extensiveringsgebied**' en '**reconstructiewetzone-verwevingsgebied**' indien er sprake is van een uitbreiding van het aantal dierplaatsen;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch-voormalig agrarisch bedrijf**';

De overige bepalingen in [artikel 4 lid 2.2](#) [artikel 4 lid 2.3](#) en [artikel 4 lid 2.5](#) zijn dan ook hier niet van toepassing.

#### 4.2.1.3 Algemene bouwregels

- a. per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan;
- b. indien tussen bestemmingsvlakken de aanduiding '**relatie**' is aangegeven worden deze vlakken aangemerkt als één bestemmingsvlak;

- c. het bestemmingsvlak mag volledig bebouwd worden, met dien verstande dat de afstand tot de as van de weg (een parallelweg niet meegerekend) waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan 15 m;
- d. de afstand tussen de zijdelingse eigendomsgrenzen met derden en nieuw te bouwen bouwwerken mag niet minder bedragen dan 3 m;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch-teeltondersteunende voorzieningen**' mogen uitsluitend teeltondersteunende voorzieningen worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding '**cultuurhistorische waarde**' geldt in afwijking van en in aanvulling op het bepaalde in dit [artikel 4 lid 2](#) dat de hoofdvorm van de aangewezen gebouwen (bepaald door de oppervlakte, de gevelbreedte, de bouwhoogte, de goothoogte, de dakhelling en de nokrichting), zoals die hoofdvorm bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan gehandhaafd dient te worden. Een verzoek om een omgevingsvergunning inhoudende een wijziging aan de hoofdvorm zal worden voorgelegd aan de monumentencommissie.

## p. 4.2.2 Agrarische gebouwen, niet zijnde kassen

Voor een agrarisch bedrijfsgebouw, niet zijnde een kas gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 8 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 m.

## q. 4.2.3 Kassen

Voor een kas gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 6 m;
- b. de bouwhoogte van een kas bedraagt maximaal 8 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**glastuinbouw**' bedraagt de oppervlakte netto glas maximaal 3 ha;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' waar tevens de bouwaanduiding 'specifieke vorm van bouw-kas' is opgenomen, geldt de onder c. genoemde maximering van de oppervlakte netto glas niet en geldt dus een ongelimiteerde mogelijkheid om binnen het bestemmingvlak kassen te bouwen;
- e. indien een bestemmingsvlak zonder aanduiding '**glastuinbouw**' aan minimaal 1 zijde grenst aan de bestemming '**Agrarisch**', '**Agrarisch met waarden-Beekdal**' of '**Agrarisch met waarden-Groenblauwe mantel**', geldt dat de oppervlakte netto glas maximaal 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- f. in afwijking van het bepaalde onder d. geldt dat indien een bestemmingsvlak met de aanduiding '**bomenteelt**' tevens aan minimaal 1 zijde grenst aan de bestemming '**Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied**' geldt dat de oppervlakte netto glas maximaal 3 ha bedraagt;
- g. in afwijking van het bepaalde onder d. geldt dat indien een bestemmingsvlak zonder aanduiding '**bomenteelt**' of '**glastuinbouw**' tevens aan minimaal 1 zijde grenst aan de bestemming '**Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied**' of de bestemming '**Agrarisch-AHS Plus**' geldt dat de oppervlakte netto glas maximaal 1,5 ha bedraagt.

## r. 4.2.4 Teeltondersteunende voorzieningen

Voor teeltondersteunende voorzieningen ( zowel gebouwen als bouwwerken geen gebouwen zijnde) gelden de volgende regels:

- a. zowel tijdelijke als permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m.

## s. 4.2.5 Bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en 'specifieke vorm van horeca-ijssalon'

Voor deze bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding '**horeca**' en '**specifieke vorm van horeca-ijssalon**' naast het bestaande horecagebouw/ijssalon uitsluitend nog 1 bijbehorend bouwwerk gebouwd mag worden ten behoeve van opslag en dergelijke, waarbij de volgende regels gelden:
  1. de oppervlakte bedraagt maximaal 50 m<sup>2</sup>;
  2. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
  3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 m;
  4. het bijbehorend bouwwerk mag zowel vrijstaand als aan het horecagebouw worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**horeca**' en '**specifieke vorm van horeca-ijssalon**' mogen geen nieuwe gebouwen meer worden gebouwd, met uitzondering van een bijbehorend bouwwerk, zoals genoemd onder

a. Het bestaande horecagebouw/ijssalon dat aanwezig was ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan is het uitgangspunt en mag op de bestaande fundamenteen worden herbouwd.

## 4.2.6 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding '**maximaal aantal wooneenheden**' en de aanduiding '**bedrijfswoning**' ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal bedrijfswoningen is toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**-bedrijfswoning**' is geen bedrijfswoning toegestaan;
- c. indien geen aanduiding op de verbeelding is weergegeven is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee aaneen' geldt dat de beide bedrijfswoningen aaneengebouwd moeten zijn en dus niet vrij van elkaar mogen worden gebouwd en/of herbouwd;
- e. in pandige bedrijfswoningen in bedrijfsgebouwen mogen niet worden vervangen door vrijstaande bedrijfswoningen;
- f. de inhoud van een bedrijfswoning (exclusief bijbehorende bouwwerken) bedraagt niet meer dan 750 m<sup>3</sup>;
- g. de goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 5 m;
- h. de bouwhoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 9 m.

## t. 4.2.7 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per bedrijfswoning mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk bij een bedrijfswoning bedraagt maximaal 3,5 m;
- c. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bij een bedrijfswoning bedraagt maximaal 6 m;
- d. de bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoningen dienen minimaal 2 m achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- e. de maximale afstand tussen de bedrijfswoning en een bijbehorend bouwwerk bedraagt 25 m.

## u. 4.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden achter de voorgevellijn van een bedrijfswoning gebouwd, tenzij er een noodzaak is aangetoond dat een bouwwerk voor de voorgevellijn wordt opgericht;
- b. in afwijking van het bepaalde onder **a.** mogen wel erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn worden van een bedrijfswoning worden gerealiseerd waarvan de bouwhoogte maximaal 1 m bedraagt;
- c. in afwijking van het bepaalde onder **a.** geldt dat er wel een poort voor de voorgevellijn van een bedrijfswoning mag worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 2 m;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn bedraagt maximaal 2 m;
- e. de bouwhoogte van torensilo's en windmolens bedraagt maximaal 15 m;
- f. de bouwhoogte van mestsilo's bedraagt maximaal 5 m;
- g. de bouwhoogte van sleufsilo's bedraagt maximaal 2,5 m;
- h. de bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van paardenbakken ter plaatse van de aanduiding '**paardenhouderij**' bedraagt maximaal 5 m;
- i. de bouwhoogte van afrasteringen ten behoeve van paardenbakken ter plaatse van de aanduiding '**paardenhouderij**' bedraagt maximaal 2 m en de afrasteringen dienen te worden uitgevoerd in een open constructie;
- j. ten behoeve van de bouw van een paardenbak voor hobbymatig gebruik ter plaatse van een bestemmingsvlak zonder aanduiding '**paardenhouderij**' gelden de volgende regels:
  - 1. per bedrijfswoning is maximaal 1 paardenbak voor hobbymatig gebruik toegestaan;
  - 2. er is geen sprake van een aanduiding '**-bedrijfswoning**';
  - 3. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden, alsmede een afstand van minimaal 20 m tot belendende percelen van derden;
  - 4. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
  - 5. de oppervlakte per paardenbak mag in totaal niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>;
  - 6. schuurtjes, lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken zijn niet toegestaan;
  - 7. de afrastering wordt uitgevoerd in een open constructie en heeft een bouwhoogte van maximaal 2 m;
  - 8. er mag geen grotere opslag van mest plaatsvinden dan 1 m<sup>3</sup>;
- k. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 8 m;

- l. Ten behoeve van een corsobouwplaats is een corsotent ten dienste van de bouw van bloemencorsowagens ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van maatschappelijk- corsobouwplaats**' toegestaan onder de voorwaarde dat:
1. de oppervlakte van de corsotent per aanduidingsvlak maximaal 650 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de bouwhoogte van de corsotent maximaal 12 m bedraagt;
  3. de corsotent van mei tot en met september van een kalenderjaar in stand mag worden gehouden.

## 4.3 Nadere eisen

Ter uitvoering van de bestemmingsomschrijving in artikel [artikel 4 lid 1](#) zijn burgemeester en wethouders bij het verlenen van omgevingsvergunningen, met inachtneming van het bepaalde in artikel [artikel 4 lid 2](#) bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en hun omgeving;
- b. het behoud en herstel van de waardevolle elementen en structuren en de bestaande ruimtelijke karakteristiek;
- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met nieuwe bebouwing;
- d. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. voorzieningen voor parkeren, laden en lossen op eigen terrein;
- f. de verkeersveiligheid;
- g. de milieusituatie;
- h. landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels;
- i. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

## 4.4 Afwijken van de bouwregels

### 4.4.1 Afwijken ten behoeve van een grotere hoogte kassen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [artikel 4 lid 2.3](#) zodat een grotere hoogte voor kassen wordt toegestaan, onder de voorwaarden dat:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 8 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 m;
- c. het bouwen, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering, dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het agrarisch bedrijf;
- d. er is sprake van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- e. er is sprake van een landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in

de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels. Hiertoe wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige instantie of persoon.

## 4.4.2 Afwijken van de minimale afstanden

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 4 lid 2.1.3](#) zodat het bouwen binnen de minimale afstandsgrenzen kan worden toegestaan, onder de voorwaarden dat:

- a. het bouwen in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het agrarisch bedrijf;
- b. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangestast;
- d. de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- e. het gebruik van aangrenzende percelen niet onevenredig wordt beperkt;
- f. de waterhuishoudkundige situatie niet wordt aangetast.

## 4.4.3 Afwijken gebouwen t.b.v tijdelijke huisvesting tijdelijke werknemers (woonunits en/of stacaravans)

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 4 lid 2.1.1](#) voor het plaatsen van tijdelijke huisvesting (stacaravan of woonunit) voor tijdelijke werknemers onder de voorwaarden dat:

- a. de tijdelijke huisvesting van werknemers is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- b. huisvesting ten gunste van andere bedrijven is toegestaan, mits minimaal 75% van de gehuisveste arbeidsmigranten werkzaam zijn binnen het eigen bedrijf of de inzetbaarheid binnen het eigen bedrijf minimaal 75% van de maximale huisvestingstermijn bedraagt;
- c. het aantal te huisvesten werknemers bedraagt per bedrijf niet meer dan 50, tenzij aannemelijk gemaakt wordt dat een groter aantal werknemers nodig is in verband met de specifieke bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf;
- d. de tijdelijke huisvesting vindt voor een maximale periode van 6 maanden per jaar plaats;
- e. de stacaravan of woonunit heeft maximaal één bouwlaag;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van woonunits en/of stacaravans bedraagt maximaal 600 m<sup>2</sup>;
- g. de stacaravans en/of woonunits worden zorgvuldig landschappelijk ingepast en/of gepositioneerd ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels. Hiertoe wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige instantie of persoon.
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost, inhoudende dat er minimaal een parkeerplaats per drie huisvestingsplaatsen moet worden gerealiseerd.

## 4.4.4 Afwijken ten behoeve van tijdelijke woonunits voor mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 4 lid 2.1.1](#) om extra bebouwing toe te staan in de vorm van een woonunit ten behoeve van mantelzorg, onder de voorwaarden dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de zorgbehoefte is aangetoond door een van gemeentewege erkende instantie;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. er sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- e. per bedrijfswoning is maximaal één woonunit toegestaan;
- f. de oppervlakte van de woonunit bedraagt maximaal 80 m<sup>2</sup>;
- g. de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 m;
- h. indien de woonunit aan een zijgevel van de bedrijfswoning wordt geplaatst, dient deze minimaal 3 m achter de voorgevellijn te worden gerealiseerd;
- i. indien de woonunit vrij van de bedrijfswoning wordt gerealiseerd, geldt dat de maximale afstand tussen de bedrijfswoning en de woonunit 25 m bedraagt;
- j. de woonunit is een tijdelijk gebouw en er is dan ook geen sprake van een tweede wooneenheid.

Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning gebleken noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

## 4.4.5 Afwijken grotere bouwhoogte agrarische bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 4 lid 2.2 sub b](#) zodat een grotere hoogte voor agrarische bedrijfsgebouwen wordt toegestaan, onder de voorwaarden dat:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 15 m;
- b. het bouwen is, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering, dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk voor de uitbreiding van het agrarisch bedrijf;
- c. er wordt zorggedragen voor een goede landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels. Hiertoe wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige instantie of persoon.

## 4.5 Specifieke gebruiksregels

### 4.5.1 Productiegebonden en ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit

Binnen deze bestemming is productiegebonden en ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf toegestaan tot een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup>, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. er dient sprake te zijn van de verkoop van eigen (verwerkte) voedselproducten;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- c. er dient geen sprake te zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- d. het parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost.

## 4.5.2 Statische binnenopslag als nevenactiviteit

Binnen deze bestemming is statische binnenopslag als ondergeschikte nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf toegestaan mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. de binnenopslag vindt plaats in bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen;
- b. de oppervlakte voor statische binnenopslag bedraagt maximaal 1.000 m<sup>2</sup>;
- c. er is geen sprake van opslag van gevaarlijke stoffen;
- d. er is geen sprake van opslag ten behoeve van een ander niet-agrarisch bedrijf;
- e. er is geen sprake van detailhandel- of groothandelsactiviteiten.

## 4.5.3 Tuincentrum

Ter plaatse van de aanduiding '**tuincentrum**' is tevens een tuincentrum toegestaan, waar de volgende regels gelden:

- a. ondergeschikte horeca is toegestaan met een maximum van 200 m<sup>2</sup>;
- b. er dient hoofdzakelijk sprake te zijn van de verkoop van planten en bloemen en daaraan ondergeschikt mogen overige producten worden verkocht, zoals dierenbenodigdheden, overige tuinbenodigdheden en woonaccessoires;
- c. er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein ten behoeve van het tuincentrum te worden aangelegd.

## 4.5.4 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en opstallen voor nevenactiviteiten na beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering;
- c. elke vorm van gebruik anders dan het wonen in de voormalige agrarische bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - voormalig agrarisch bedrijf**';

- d. detailhandel, behoudens waar dit op grond van [artikel 4 lid 1](#) een **tuincentrum** en ondergeschikte detailhandel) is toegestaan;
  - e. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf;
  - f. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
  - g. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en opstallen voor huisvesting van tijdelijke werknemers en direct daarmee in verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches, toiletten), kook en wasgelegenheid;
  - h. beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis anders dan de uitoefening van een vrij beroep;
  - i. een kleinschalig kampeerterrein (mini-camping);
  - j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan die een 10-6 risicocontour hebben die het bestemmingsvlak overschrijdt;
  - k.** de uitoefening van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, behoudens de activiteiten genoemd in [artikel 4 lid 1 sub n](#) ;
- l. mestbewerking en mestverwerking ten behoeve van derden.

## 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 4.6.1 Afwijken ten behoeve van afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 4 lid 5.4 sub f](#) en worden toegestaan dat een bijbehorend bouwwerk gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, onder de voorwaarden dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b. de zorgbehoefte is aangetoond door een van gemeentewege erkende instantie;
- c. aangetoond wordt dat er op het perceel geen ruimte is voor het plaatsen van een woonunit;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. de afhankelijke woonruimte binnen een bijgebouw wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
- f. indien een vrijstaand bijgebouw bij de bedrijfswoning voor huisvesting voor mantelzorg in gebruik wordt genomen, geldt dat de maximale afstand tussen de bedrijfswoning en het vrijstaande bijgebouw maximaal 25 m bedraagt;
- g. de bewoning van het vrijstaande bijgebouw is tijdelijk en er is dan ook geenszins sprake van een twee woning(eenheid).

Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning gebleken noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

### 4.6.2 Afwijken tijdelijke huisvesting tijdelijke werknemers

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 4 lid 5.4 sub g](#) ten behoeve van tijdelijke huisvesting van werknemers (seizoensarbeiders), onder de voorwaarden dat:

- a. de tijdelijke huisvesting van werknemers is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- b. huisvesting ten gunste van andere bedrijven is toegestaan, mits minimaal 75% van de gehuisveste arbeidsmigranten werkzaam zijn binnen het eigen bedrijf of de inzetbaarheid binnen het eigen bedrijf minimaal 75% van de maximale huisvestingstermijn bedraagt;
- c. het aantal te huisvesten werknemers bedraagt per bedrijf niet meer dan 50, tenzij aannemelijk gemaakt wordt dat een groter aantal werknemers nodig is in verband met de specifieke bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf;
- d. de huisvesting bedraagt wordt per kalenderjaar voor ten minste zes aaneengesloten weken onderbroken;
- e. de huisvesting vindt plaats in de voormalige bedrijfswoning of in een bedrijfsgebouw;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost, inhoudende dat er minimaal een parkeerplaats per drie huisvestingsplaatsen moet worden gerealiseerd;
- h. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- i. alvorens omgevingsvergunning te verlenen, wordt vooraf advies van het waterschap gevraagd ten aanzien van de afvoer van afvalwater op het gemeentelijk riool en de capaciteit van Individuele Behandeling van Afvalwater (IBA);
- j. alle omgevingsvergunningen worden minimaal eenmaal per 5 jaar gecontroleerd op noodzaak, waarbij in ieder geval de omgevingsvergunning wordt ingetrokken indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

### 4.6.3 Afwijken ten behoeve van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 4 lid 5.4 sub h](#) en beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis toestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de uitoefening van het beroep of bedrijf mag uitsluitend in de bedrijfswoning of bijbehorend bijgebouw plaatsvinden;
- b. indien de uitoefening van het beroep of bedrijf plaatsvindt in een bijbehorend bijgebouw, bedraagt de afstand tussen het bijbehorend bijgebouw en de bedrijfswoning maximaal 25 m;
- c. de primaire woonfunctie wordt in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate gehandhaafd;
- d. de omvang van de activiteit bedraagt maximaal 60 m<sup>2</sup>;
- e. degene die het beroep of bedrijf uitoefent is tevens gebruiker van de bedrijfswoning;
- f. er mogen maximaal twee personen in dienst zijn voor ondersteunende werkzaamheden;
- g. uitsluitend bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 zijn toegestaan, of categorie 2 mits aangetoond is dat zij naar aard en omvang vergelijkbaar is met categorie 1;
- h. er vindt geen buitenopslag, horeca, detailhandel, groothandel of seksinrichting plaats;

- i. er is geen sprake van een publieksgericht karakter waarbij sprake is van onbelemmerde en onbeperkte toegang voor publiek;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- k. de activiteit geen zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat als gevolg daarvan extra verkeersmaatregelen -waaronder parkeervoorzieningen- in het openbaar gebied noodzakelijk zijn;
- l. parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost;
- m. er sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid.

## 4.6.4 Afwijken ten behoeve van nevenactiviteiten; dagrecreatie en zorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 4 lid 5.4 sub k](#) en bedrijfsmatige nevenactiviteiten in de vorm van zorgverlening op sociaal, fysiek of psychisch vlak (bijvoorbeeld een zorgboerderij) of extensieve dagrecreatieve voorzieningen (zoals bijvoorbeeld het geven van rondleidingen op het bedrijf en het houden van proeverijen van eigen producten) als nevenactiviteit worden toegestaan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats ondergeschikt aan de agrarische bedrijfsvoering wat inhoudt dat de agrarische functie als hoofdactiviteit als zodanig aanwezig is en herkenbaar blijft;
- b. de totale vloeroppervlakte van bedrijfsgebouwen in gebruik voor extensieve dagrecreatie of zorgverlenende activiteiten bedraagt maximaal 250 m<sup>2</sup>;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- e. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- f. bij dagrecreatie is kleinschalige, ondergeschikte (aan de dagrecreatie gerelateerde) horeca, inclusief terras toegestaan, waarbij een maximale oppervlakte geldt van 50 m<sup>2</sup>;
- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte.

## 4.6.5 Afwijken ten behoeve van nevenactiviteiten; minicamping

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 4 lid 5.4 sub i](#) teneinde een minicamping als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er mag maximaal 1 minicamping per agrarisch bedrijf worden gerealiseerd;
- b. er mogen maximaal 25 kampeerplaatsen worden gerealiseerd;
- c. kampeermiddelen(tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans) zijn toegestaan, voor zover ze niet permanent worden geplaatst;
- d. er zijn maximaal 5 trekkershutten per minicamping toegestaan;
- e. de maximale oppervlakte per trekkershut bedraagt 25 m<sup>2</sup>;
- f. de minimale afstand ten opzichte van woningen van derden bedraagt 25 m;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing en/of positionering van de minicamping ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels;

- h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- i. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- j. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- k. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- l. de omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in [artikel 4 lid 1](#) omschreven waarden.

## 4.6.6 Afwijken ten behoeve van nevenactiviteiten; bed & breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 4 lid 5.4 sub k](#) en bedrijfsmatige nevenactiviteiten in de vorm van een bed & breakfast worden toegestaan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats ondergeschikt aan de agrarische bedrijfsvoering wat inhoudt dat de agrarische functie als hoofdactiviteit als zodanig aanwezig is en herkenbaar blijft;
- b. de nevenactiviteit vindt plaats binnen 25 m van de bedrijfswoning;
- c. in afwijking van het bepaalde **onder b** mag indien het hoofdgebouw onvoldoende ruimte biedt de nevenactiviteit in een bijbehorend bouwwerk gerealiseerd worden;
- d. de kamers mogen niet als zelfstandige wooneenheid functioneren;
- e. het gebruik is recreatief, met dien verstande dat permanente bewoning niet is toegestaan;
- f. het is niet toegestaan bed & breakfast te gebruiken voor het huisvesten van arbeiders voor tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;
- g. er mogen maximaal 4 kamers worden gebruikt voor de bed & breakfastvoorziening, voor maximaal 8 personen;
- h. de bed & breakfast mag niet meer bedragen dan 40% van de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau van de bedrijfswoning en bijbehorende gebouwen;
- i. er mogen geen andere horeca-activiteiten plaatsvinden dan het verstrekken van logies en ontbijt;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- k. de activiteiten moeten infrastructureel goed inpasbaar zijn en geen aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting tot gevolg hebben;
- l. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte, met dien verstande dat minimaal één parkeerplaats per kamer beschikbaar is op eigen terrein;
- m. er mag geen extra (separate) inrit worden aangelegd;
- n. er is sprake van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid.

## 4.6.7 Afwijken ten behoeve van nevenactiviteiten; recreatief plattelandverblijf

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 4 lid 5.4 sub k](#) en bedrijfsmatige nevenactiviteiten in de vorm van een recreatief plattelandverblijf worden toegestaan bij een agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats ondergeschikt aan de agrarische bedrijfsvoering wat inhoudt dat de agrarische functie als hoofdactiviteit als zodanig aanwezig is en herkenbaar blijft;
- b. er mag één plattellandsverblijf per agrarisch bedrijf aanwezig zijn, dat plaats mag bieden aan maximaal zes personen. Bij een appartementvorm dat ondergeschikt blijft aan de bedrijfswoning kan hier van afgeweken worden en mag de capaciteit van zes overnachtingsplaatsen uitgesplitst worden over maximaal twee vakantieverblijven;
- c. voor de gehele gemeente geldt een maximum van 15 recreatieve plattellandsverblijven inclusief bestaande verblijven;
- d. het recreatief plattellandsverblijf wordt gerealiseerd binnen bestaande bebouwing en binnen de bestemming waar een bedrijfswoning aanwezig is;
- e. de afstand van het recreatief plattellandsverblijf tot de bedrijfswoning bedraagt maximaal 25 m;
- f. maximaal 25% van het vloeroppervlak van de bedrijfsgebouwen, inclusief bedrijfswoning, mag voor de nevenactiviteit worden gebruikt. De maximale oppervlakte per verblijf wordt gecategoriseerd naar het aantal personen waarvoor het verblijf bedoeld is;

| Soort verblijf       | Uitgangspunt           | Maximaal vloeroppervlak |
|----------------------|------------------------|-------------------------|
| Tweepersoonsverblijf | 15 m <sup>2</sup> p.p. | 30 m <sup>2</sup>       |
| Driepersoonsverblijf | 14 m <sup>2</sup> p.p. | 42 m <sup>2</sup>       |
| Vierpersoonsverblijf | 13 m <sup>2</sup> p.p. | 42 m <sup>2</sup>       |
| Vijfpersoonsverblijf | 12 m <sup>2</sup> p.p. | 60 m <sup>2</sup>       |
| Zespersoonsverblijf  | 11 m <sup>2</sup> p.p. | 65 m <sup>2</sup>       |

- g. het gebruik is recreatief, met dien verstande dat permanente bewoning niet is toegestaan;
- h. er mogen geen andere horeca-activiteiten dan het verstrekken van logies en ontbijt plaatsvinden;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven,
- k. de activiteiten moeten infrastructuurueel goed inpasbaar zijn en geen aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting tot gevolg hebben;
- l. er mag geen extra (separate) inrit worden aangelegd.

Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen wordt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen om advies gevraagd over onder andere de volwaardigheid en continuïteit van het bedrijf en de ondergeschiktheid van het recreatief plattellandsverblijf aan dit bedrijf.

## 4.7 Wijzigingsbevoegdheid

### 4.7.1 Wijziging ten behoeve van vergroting/vormverandering agrarisch bedrijf

#### 4.7.1.1 Vergroting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening de bestemmingsgrens van de bestemming '**Agrarisch-Agrarisch bedrijf**' te doorbreken ten behoeve van een vergroting. Deze wijzigingsbevoegdheid dient gelijk met de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in [artikel 3 lid 8.2](#) [artikel 3 lid 8.3](#) [artikel 5 lid 8.2](#) [artikel 5 lid 8.3](#) [artikel 6 lid 7.2](#) [artikel 6 lid 7.3](#) [artikel 7 lid 8.2](#) of [artikel 8 lid 8.2](#) gevolgd te worden en gelden de voorwaarden zoals in die artikelen zijn opgenomen.

#### 4.7.1.2 Vormverandering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming '**Agrarisch**', '**Agrarisch-AHS plus**', '**Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied**', '**Agrarisch met waarden-Beekdal**' of '**Agrarisch met waarden-Groenblauwe mantel**' te wijzigen naar '**Agrarisch-Agrarisch bedrijf**' ten behoeve van een vormverandering. Deze wijzigingsbevoegdheid dient gelijk met de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in [artikel 3 lid 8.1](#) [artikel 5 lid 8.1](#) [artikel 6 lid 7.1](#) [artikel 7 lid 8.1](#) [artikel 8 lid 8.1](#) gevolgd te worden en gelden de voorwaarden zoals in die artikelen zijn opgenomen.

#### 4.7.2 Wijziging ten behoeve van omschakeling naar/hervestiging van boomteeltbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen en op gronden met de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' de aanduiding '**bomenteelt**'

toe te voegen en de eventueel aanwezige andere aanduiding

('intensieve kwekerij', 'intensieve veehouderij', 'glastuinbouw', 'paardenhouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - vrijkomend agrarisch bedrijf')

te verwijderen om de vestiging van een boomteeltbedrijf toe te staan, onder de voorwaarden dat:

- a. het bestemmingsvlak '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' grenst aan de bestemming '**Agrarisch - Boomteeltontwikkelingsgebied**' of '**Agrarisch-AHS plus**';
- b. het dient te gaan om een volwaardig agrarisch bedrijf dan wel een bedrijf dat naar verwachting binnen redelijke termijn zal uitgroeien tot een volwaardig bedrijf;
- c. er wordt advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- d. landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels. Hiertoe wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige instantie of persoon.;
- e. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- f. de wijziging milieuhygiënisch uitvoerbaar is.

#### 4.7.3 Wijziging ten behoeve van hervestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen en op gronden met de bestemming '**Agrarisch-Agrarisch bedrijf**' de

aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch-voormalig agrarisch bedrijf**' te verwijderen en eventueel indien noodzakelijk de aanduiding '**bomenteelt**' toe te kennen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het dient te gaan om een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf dan wel een bedrijf dat naar verwachting binnen redelijke termijn zal uitgroeien tot een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. er wordt advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- c. de ruimtelijke kwaliteit dient te worden verbeterd, middels een goede landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels. Hiertoe wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige instantie of persoon;
- d. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en abiotische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. indien ter plaatse de dubbelbestemming '**Waterstaat-Waterwingebied**' is opgenomen, kan alleen gebruik gemaakt worden van deze wijzigingsbevoegdheid indien de aanleg, onderhoud en/of bescherming van het waterwingebied niet wordt benadeeld;
- f. de wijziging is milieuhygiënisch uitvoerbaar;
- g. indien noodzakelijk kan deze wijzigingsbevoegdheid gelijk met de wijzigingsbevoegdheid, zoals genoemd in [artikel 3 lid 8.1 artikel 3 lid 8.2 artikel 5 lid 8.1 artikel 5 lid 8.2 artikel 6 lid 7.1](#) of [artikel 6 lid 7.2](#) worden ingezet (waarbij dan ook de in die artikelen geldende voorwaarden van toepassing zijn).

## 4.7.4 Wijziging ten behoeve van de bouw van een eerste bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening de aanduiding '**-bedrijfswoning**' te verwijderen ten behoeve van de bouw van een Eerste bedrijfswoning onder de volgende voorwaarden:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan indien de bestemming '**Agrarisch-Agrarisch bedrijf**' strak rondom een solitair gebouw is gelegen;
- b. bij het bedrijf mag niet eerder een bedrijfswoning aanwezig zijn geweest (er is in het verleden geen sprake geweest van de afsplitsing van de woning van het bedrijf);
- c. er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- d. de bedrijfswoning is noodzakelijk, wat inhoudt dat een agrarisch bedrijf zonder bedrijfswoning ter plaatse op de langere termijn redelijkerwijs niet te exploiteren is.
- e. er wordt advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- g. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en abiotische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- h. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
- i. er mogen geen belemmeringen ontstaan uit het oogpunt van externe veiligheid;
- j. er is sprake van een landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in

de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels. Hiertoe wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige instantie of persoon.

## 4.7.5 Wijziging naar agrarisch hulpbedrijf of agrarisch verwant bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' (al dan niet met de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf**') te wijzigen in de bestemming '**Bedrijf**' met een passende aanduiding (zoals bijvoorbeeld **svb- agrarisch hulp en nevenbedrijf** of **agrarisch loonbedrijf**) en, na verkleining, de bestemming '**Agrarisch**', '**Agrarisch - AHS plus**', '**Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied**', '**Agrarisch met waarden - Beekdal**' of

**'Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel'**

, voor de vestiging van een agrarisch (technisch) hulpbedrijf of agrarisch (aan)verwant bedrijf, onder de voorwaarden dat:

- a. ter plaatse alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
- b. indien er sprake is van een bedrijf dat aan ten minste twee zijden grenst aan de bestemming '**Agrarisch - Boomteeltontwikkelingsgebied**' wordt aangetoond dat geen afbreuk wordt gedaan aan de huidige en toekomstige intensivering van het gebied;
- c. de activiteiten binnen de bestaande gebouwen plaatsvinden;
- d. de nieuwe functie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit moet gepaard gaan met sloop van een deel van de bestaande bebouwing;
- e. landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels. Hiertoe wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige instantie of persoon;
- f. de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak '**Bedrijf**' mag nooit meer bedragen dan 1,5 ha en dient, indien de oppervlakte groter is, te worden verkleind;
- g. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 40% van het nieuwe bestemmingsvlak met een maximum oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van 800m<sup>2</sup>;
- h. overtollige bedrijfsbebouwing is of wordt gesloopt;
- i. de wijziging kan niet worden toegepast op locaties waar sloop van bedrijfsbebouwing heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de regeling 'ruimte-voor-ruimte' en/of de regeling beëindiging veehouderijen;
- j. indien de bebouwing is aangeduid als '**cultuurhistorische waarde**' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- k. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- l. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en abiotische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- m. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;

- n. er mag geen buitenopslag plaatsvinden tenzij het een bedrijf betreft waarvan de buitenopslag rechtstreeks samenhangt met en noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van dat bedrijf;
- o. als het om een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer gaat uitsluitend bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 of 2 zijn toegestaan, of categorie 3.1 mits aangetoond is dat zij naar aard en omvang vergelijkbaar is met categorie 2;
- p. detailhandel is niet toegestaan, behoudens als ondergeschikte functie;
- q. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen in relatie tot de functie en de aard van de weg waaraan de locatie is gelegen;
- r. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

## 4.7.6 Wijziging naar niet-agrarisch bedrijf (niet zijnde agrarisch hulpbedrijf of agrarisch verwant bedrijf)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' (al dan niet met de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch-voormalig agrarisch bedrijf**') te wijzigen in de bestemming '**Bedrijf**' en, na verkleining, de bestemming '**Agrarisch**' en '**Agrarisch - AHS plus**', '**Agrarisch met waarden-Groenblauwe mantel**' óf '**Agrarisch met waarden-Beekdal**' voor de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf, onder de voorwaarden dat:

- a. ter plaatse zijn alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
- b. de oppervlakte van het bestemmingsvlak '**Bedrijf**' mag nooit meer mag bedragen dan 5.000 m<sup>2</sup> en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is en waarbij de bestaande bebouwing het uitgangspunt is;
- c. indien er sprake is van een bedrijf dat aan ten minste twee zijden grenst aan de bestemming '**Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied**' wordt aangetoond dat geen afbreuk wordt gedaan aan de huidige en toekomstige intensivering van het gebied;
- d. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 40% van het nieuwe bestemmingsvlak, met een maximum oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van 800m<sup>2</sup>;
- e. overtollige bedrijfsbebouwing is of wordt gesloopt;
- f. indien het bestemmingsvlak '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' geheel of gedeeltelijk grenst aan de bestemming '**Agrarisch met waarden - Beekdal**' en/ of '**Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel**' moet deze nieuwe functie gepaard gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, inhoudende een goede landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels. Hiertoe wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige instantie of persoon;
- g. indien de bebouwing is aangeduid als '**cultuurhistorische waarde**' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- h. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- i. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en abiotische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;

- j. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- k. buitenopslag is niet toegestaan;
- l. als het om een inrichting in de zin van de Wet Milieubeheer gaat uitsluitend bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 of 2 zijn toegestaan, of categorie 3.1 mits aangetoond is dat zij naar aard en omvang vergelijkbaar is met categorie 2, mits het niet betreft geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- m. detailhandel is niet toegestaan, behoudens als ondergeschikte functie voor de verkoop van eigen vervaardigde producten;
- n. publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan;
- o. horeca is en zelfstandige kantoren (met of zonder baliefunctie) zijn niet toegestaan;
- p. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- q. de overige regels uit artikel 9 [Bedrijf](#) zijn overeenkomstig van toepassing.

### 4.7.7 Wijziging naar paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' (al dan niet met de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch-voormalig agrarisch bedrijf**') te wijzigen door de aanduiding '**paardenhouderij**' toe te kennen (en eventueel indien noodzakelijk de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch-voormalig agrarisch bedrijf**' te verwijderen), na verkleining, tevens in de bestemming '**Agrarisch**', '**Agrarisch - AHS plus**', '**Agrarisch met waarden - Beekdal**' of '**Agrarisch met waarde - Groenblauwe mantel**'

, waarbij na bedrijfsbeëindiging een paardenhouderij kan worden toegestaan, onder de voorwaarden dat:

- a. ter plaatse alle overige agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
- b. overtollige bebouwing is of wordt gesloopt;
- c. slechts de vestiging van één bedrijf per bestemmingsvlak mogelijk wordt gemaakt;
- d. in geval van de vestiging van een productiegerichte paardenhouderij geldt dat deze grenst aan de bestemming '**Agrarisch**', '**Agrarisch met waarden - Beekdal**' of '**Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel**';
- e. de oppervlakte van het bestemmingsvlak mag nooit meer mag bedragen dan 1,5 ha;
- f. de nieuwe functie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Indien het bestemmingsvlak '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' geheel of gedeeltelijk grenst aan de bestemming '**Agrarisch met waarden - Beekdal**' en/ of '**Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel**' dient landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels. Hiertoe wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige instantie of persoon;
- g. indien de bebouwing is aangeduid als '**cultuurhistorische waarde**' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- h. indien het betreffende voormalige agrarische bestemmingsvlak is gelegen op gronden die zijn aangeduid als '**Waarde - Kwetsbare soorten**' of '**Waarde - Struweelvogels**', geldt dat het hergebruik zich dient te beperken tot de voormalige agrarische bedrijfslocatie,
- i. de rijhal een oppervlakte van maximaal 1.000 m<sup>2</sup> mag hebben en er geen publieks en/ of verkeersaantrekkende voorzieningen worden gebouwd en/of aangelegd;

- j. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- k. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- l. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid
- m. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen in relatie tot de functie en de aard van de weg waaraan de locatie is gelegen;
- n. detailhandel is niet toegestaan;
- o. horeca is en zelfstandige kantoren (met of zonder baliefunctie) zijn niet toegestaan.

## 4.7.8 Wijziging naar statische opslag

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van een VAB-vestiging de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' (al dan niet met de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf**') te wijzigen in de bestemming '**Bedrijf**' met de nadere aanduiding '**opslag**' en, na verkleining, de bestemming '**Agrarisch**', '**Agrarisch - AHS plus**', '**Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied**', '**Agrarisch met waarden - Beekdal**' of

**'Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel'**

, waarbij na bedrijfsbeëindiging statische opslag kan worden toegestaan, onder de voorwaarden dat:

- a. ter plaatse alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
- b. er is sprake van een bedrijfsmatige opslagactiviteit;
- c. indien er sprake is van een bedrijf dat aan ten minste twee zijden grenst aan de bestemming '**Agrarisch - Boomteeltontwikkelingsgebied**' wordt aangetoond dat geen afbreuk wordt gedaan aan de huidige en toekomstige intensivering van het gebied;
- d. de nieuwe functie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de vorm van landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapvisie in de bijlage bij deze planregels;
- e. de oppervlakte van het bestemmingsvlak '**Bedrijf**' dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is;
- f. de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag niet groter zijn dan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een maximale oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>;
- g. indien de bebouwing is aangeduid als '**cultuurhistorische waarde**' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- h. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- i. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- j. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- k. buitenopslag is niet toegestaan;
- l. opslag van gevaarlijke stoffen is niet toegestaan;

- m. als het om een inrichting in de zin van de Wet Milieubeheer gaat uitsluitend bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 of 2 zijn toegestaan, of categorie 3.1 mits aangetoond is dat zij naar aard en omvang vergelijkbaar is met categorie 2;
- n. de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig toenemen in relatie tot de functie en de aard van de weg waaraan de locatie is gelegen;
- o. detailhandel is niet toegestaan.

## 4.7.9 Wijziging naar recreatieve activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' te wijzigen in de bestemming '**Recreatie**' en, na verkleining, de bestemming '**Agrarisch**', '**Agrarisch met waarden - Beekdal**' of

'Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel'

, waarbij na bedrijfsbeëindiging een vestiging van een recreatieve functie kan worden toegestaan, onder de voorwaarden dat:

- a. ter plaatse alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
- b. voorzieningen zijn bezoekersextensief en kleinschalig;
- c. er sprake is van een bedrijf dat niet grenst aan de bestemming '**Natuur**';
- d. de nieuwe functie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de vorm van landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels;
- e. de oppervlakte van het bestemmingsvlak '**Recreatie**' dient verkleind te worden tot maximaal 1,5 ha. Is de oppervlakte kleiner dan 1,5 ha, dan zijn die m<sup>2</sup> het uitgangspunt en die m<sup>2</sup> kunnen niet meer worden vergroot;
- f. de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag niet groter zijn dan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een maximale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>, al het overige dient te worden gesloopt;
- g. indien de bebouwing is aangeduid als 'cultuurhistorische waarde' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- h. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- i. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- j. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- k. buitenopslag is niet toegestaan;
- l. als het om een inrichting in de zin van de Wet Milieubeheer gaat uitsluitend bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 of 2 zijn toegestaan, of categorie 3.1 mits aangetoond is dat zij naar aard en omvang vergelijkbaar is met categorie 2;
- m. horeca is niet toegestaan, behoudens als ondergeschikte functie in de vorm van een theehuis (eventueel met terras) en een vloeroppervlak van maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- n. detailhandel is niet toegestaan, behoudens als ondergeschikte functie;
- o. publieksgerichte voorzieningen zijn niet toegestaan;

- p. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

## 4.7.10 Wijziging naar Maatschappelijk

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' al dan niet met de aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch-voormalig agrarisch bedrijf**' te wijzigen in de bestemming '**maatschappelijk**' met de aanduiding '**svm-zorg**' en, na verkleining, de bestemming '**Agrarisch**', '**Agrarisch - AHS plus**', '**Agrarisch met waarden - Beekdal**' of '**Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel**'

, waarbij na bedrijfsbeëindiging een vestiging van een zorgfunctie kan worden toegestaan, onder de voorwaarden dat:

- a. ter plaatse alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
- b. de zorgactiviteiten vinden uitsluitend overdag plaats, overnachten is niet toegestaan;
- c. de nieuwe functie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de vorm van landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels;
- d. de oppervlakte van het bestemmingsvlak '**Maatschappelijk**' dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is en de oppervlakte bedraagt maximaal 5.000 m<sup>2</sup>;
- e. de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag niet groter zijn dan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup> al het overige dient te worden gesloopt;
- f. indien de bebouwing is aangeduid als '**cultuurhistorische waarde**' mag de functiewijziging geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben. Hieromtrent wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige commissie of instantie;
- g. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- h. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- i. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- j. buitenopslag is niet toegestaan;
- k. als het om een inrichting in de zin van de Wet Milieubeheer gaat uitsluitend bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 of 2 zijn toegestaan, of categorie 3.1 mits aangetoond is dat zij naar aard en omvang vergelijkbaar is met categorie 2;
- l. detailhandel is niet toegestaan, behoudens als ondergeschikte functie;
- m. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

## 4.7.11 Wijziging naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van een voormalige agrarische bedrijfslocatie de bestemming '**Agrarisch-Agrarisch bedrijf**' (al dan niet met enige aanduiding) te wijzigen in de bestemming '**Wonen**', al dan niet met de aanduiding '**twee aaneen**', waarbij tevens het vlak wordt verkleind en de bestemming dan gewijzigd wordt naar '**Agrarisch**', '**Agrarisch-AHS plus**', '**Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied**', '**Agrarisch met waarden-Beekdal**', '**Agrarisch met waarden-**

**Groenblauwe mantel'**, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw c.q. gebruik van de voormalige boerderij voor woondoeleinden kan worden toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. het agrarisch bedrijf (inclusief de eventuele nevenactiviteiten) is volledig beëindigd;
- b. indien er sprake is van een locatie dat aan minimaal 2 zijden grenst aan de bestemming '**Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied**' wordt aangetoond dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de huidige en toekomstige intensivering van het gebied;
- c. de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak '**Wonen**' mag nooit meer bedragen van 5.000 m<sup>2</sup>;
- d. de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, waarbij:
  1. maximaal 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen behouden mag blijven;
  2. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen met de aanduiding '**cultuurhistorische waarde**' mogen niet worden gesloopt;
  3. in afwijking van het bepaalde onder 1. mag maximaal één bestaand bijgebouw (constructief één geheel) dat groter is dan 200 m<sup>2</sup> en maximaal 500 m<sup>2</sup> is, behouden blijven, mits er per 50 m<sup>2</sup> dat het bestaande bijgebouw groter is dan 200 m<sup>2</sup> er minimaal 250 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
  4. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 3 kan het college besluiten om in bepaalde gevallen waar maatwerk gevraagd wordt, meer m<sup>2</sup> toe te staan tot maximaal 600 m<sup>2</sup>, indien het bedrijfsgebouw bestaat uit één schuur of loods welke bouwkundig één geheel is en niets te slopen is tot 200 m<sup>2</sup>;
- e. het aantal woningen mag niet worden vermeerderd;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e. is splitsing toegestaan met dien verstande dat:
  1. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij voormalige boerderijgebouwen met de aanduiding '**cultuurhistorische waarde**';
  2. de voormalige boerderij mag gesplitst worden in maximaal 2 wooneenheden;
  3. de beide woningen dienen minimaal een inhoud te hebben van 400 m<sup>3</sup>;
  4. de aanduiding '**twee aaneen**' zal worden opgenomen;
- g. indien de aanduiding '**twee aaneen**' is opgenomen of indien deze aanduiding niet is opgenomen, maar er ten tijde van de vaststelling van dit plan wel sprake was van een aaneengebouwde woning, wordt deze behouden, wat inhoudt dat de voormalige bedrijfswoningen niet vrijstaand mogen worden gebouwd;
- h. de woning(en) mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. de bouw- en gebruiksregels zoals genoemd in **artikel 22 Wonen** zijn overeenkomstig van toepassing.

## Artikel 27 Waarde - Archeologie 3

### 27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Archeologie 3**' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en) tevens medebestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen andere aangewezen dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit [artikel 42](#) .

### 27.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, overeenkomstig de planregels die gelden voor de andere op deze gronden voorkomende

bestemmingen bouwwerken worden gebouwd, indien er sprake is van:

- a. bouwwerken ter vervanging of vernieuwing van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of veranderd;
- b. bouwwerken met grondwerkzaamheden dieper dan 0,50 m, voor zover bouwwerken met een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> worden opgericht of uitgebreid;
- c. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd, dieper dan 0,50 m.

## 27.3 Afwijken van de bouwregels

### d. 27.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 27 lid 2](#) ten behoeve van het oprichten of uitbreiden van bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, waarbij grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,50 m mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door burgemeester en wethouders goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door burgemeester en wethouders goedgekeurd rapport, in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; of
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek, weergegeven in een door burgemeester en wethouders goedgekeurd rapport in voldoende mate is vastgesteld dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten kunnen worden verstoord:
  - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
  - 2. een verplichting tot het doen van opgravingen; of
  - 3. een verplichting de uitvoering van bouwactiviteiten te laten begeleiden door een archeologisch deskundige met opgravingsbevoegdheid.

### e. 27.3.2 Archeologisch rapport

Indien burgemeester en wethouders niet beschikken over een voor de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning toereikend archeologisch onderzoek, dient de aanvrager ten behoeve van de beoordeling van archeologische waarden van de gronden een archeologisch rapport te overleggen dat voldoet aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

### f. 27.3.3 Advies

Burgemeester en wethouders vragen advies aan een door burgemeester en wethouders aangewezen archeologisch deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie-KNA, vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Zundert.

## 27.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

### g. 27.4.1 Verbod

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

- a. grondwerkzaamheden, dieper dan 0,50 m en voor een oppervlakte meer dan 100 m<sup>2</sup>, waartoe wordt gerekend: ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen, verleggen of dempen van sloten en andere waterlopen en het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 0,50 m en voor een oppervlakte meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- c. het verlagen van het waterpeil;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en/ of het doen van opgravingen in het kader van archeologie, tenzij verricht door een archeologisch deskundige.

### h. 27.4.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 27 lid 4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels, leidingen en rioleringen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
- b. het gaat om de aanleg van drainage ter vervanging van bestaande aanwezige drainage, waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
- c. op basis van inventariserend en/ of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- d. de werken en werkzaamheden die ten behoeve van een inventariserend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
- e. de werken en werkzaamheden:
  1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de vaststelling van dit bestemmingsplan;
  2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning.

### i. 27.4.3 Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 27 lid 4.1](#) wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of

- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad; of
- c. de volgende voorwaarden in acht genomen worden indien, op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden kunnen worden verstoord:
  - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
  - 2. een verplichting tot het doen van opgravingen; of
  - 3. een verplichting de uitvoering van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een archeologische deskundige.

#### j. 27.4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen

- a. het is verboden voor de '**Waarde - archeologie 3**' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een vergunning voor het slopen van een bouwwerk, de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup> en de diepte dieper gaat dan 50 cm onder het maaiveld;
- b. aan de omgevingsvergunning kan in ieder geval de voorwaarde gesteld worden dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerde deskundige (zijnde een archeologisch bedrijf met een opgravingsvergunning). Hiervoor is een door de deskundige op het gebied van archeologische monumentenzorg als bedoeld in [artikel 27 lid 3.3](#) het bevoegd gezag schriftelijk goedgekeurd Programma van eisen vereist dat is opgesteld conform de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);
- c. indien tijdens de begeleiding vondsten van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kan verbinden aan de omgevingsvergunning;
- d. de vergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

#### k. 27.4.5 Advies

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, zoals genoemd in [artikel 27 lid 3.3](#), wordt de archeologisch deskundige als bedoeld in [artikel 27 lid 3.3](#) om advies gevraagd.

### 27.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening te wijzigen in die zin dat de planverbeelding wordt gewijzigd door een of meerdere bestemmingsvlakken of gedeeltes daarvan met de dubbelbestemming '**Waarde - Archeologie 3**' van de planverbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. tevens advies aan een door burgemeester en wethouders aangewezen archeologisch deskundige als bedoeld in [artikel 27 lid 3.3](#) om advies gevraagd.



**Inschrijfformulier grond**  
**Huisakkerstraat 3a te Rijsbergen**

**Vermeeren Makelaardij B.V.**

Ettenseweg 42

4891 XV Rijsbergen

T. 076 596 4171

M. 06 517 28 086

Rabobank nr. 11 37 66 084

info@vermeerenmakelaardij.nl

www.vermeerenmakelaardij.nl

KvK Breda 20131955

BTW nr. NL8180.42.485.B01

Ondergetekende,

Naam:

Geboortenamen voluit:

Geboortedatum:

Geboorteplaats:

Woonadres:

Woonplaats:

Tel.nr. vast:

Telnr. mobiel:

E-mail:

Keuze uit **optie A, B of C.**

**Optie A):** verklaart een onvoorwaardelijk bod te doen op de **optie A (incl. gebouwen):** deel kadastrale perceel gemeente Rijsbergen, sectie I, nummer 812 (ca. 16 a 50 ca) voor een bedrag van €.....,--

zegge (voluit schrijven in letters svp).....

**Optie B):** verklaart een onvoorwaardelijk bod te doen op de **optie B (alleen weiland):** deel kadastrale perceel gemeente Rijsbergen, sectie I, nummer 812 (ca. 79 a 95 ca) voor een bedrag van €.....,--

zegge (voluit schrijven in letters svp).....

**Optie C):** verklaart een onvoorwaardelijk bod te doen op de **optie C (incl. gebouwen):** kadastrale perceel gemeente Rijsbergen, sectie I, nummer 812 (96 a 45 ca) voor een bedrag van €.....,--

zegge (voluit schrijven in letters svp).....

en dat levering, zal plaatsvinden op uiterlijk .....

bij voorkeur bij notariskantoor ..... te

.....

Overige bijzonderheden: .....

Dit bod is onvoorwaardelijk en **dient uiterlijk donderdag 9 oktober 2025 vòòr 12.00 uur** bij verkopend makelaar (bij voorkeur in een gesloten enveloppe) zijn ingediend, is geldig tot en met 10 oktober 2025 en is tot die tijd niet herroepbaar. Bij gunning zal ondergetekende meewerken aan het tekenen van een schriftelijke en onherroepelijke koopovereenkomst binnen 5 werkdagen na gunning.

Handtekening:

Plaats:

Datum:

.....

.....

.....2025