

**Cultuurgrond met klein bouwblok t.b.v.
enkele agrarische bedrijfsgebouwen op
totaal 13.470 m²**

Gelegen in het buitengebied van Klein Zundert

Naast en achter Rucphenseweg 27 te Klein Zundert



Oppervlakte: 13.470 ²

Aanvaarding: In overleg

Vraagprijs: € 15,60 per m² grondoppervlakte

Inleiding

Net buiten Klein-Zundert, op een korte afstand van de doorgaande weg N638 richting Zundert en Rucphen is een mooi perceel grond gelegen met een totale kadastrale oppervlakte van 13.470 m² grond. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Klein Zundert sectie U, nummer 185 en 1396 met totale grootte 1 ha 34 a 70 ca.

Op een klein deel van een perceel is een bouwblok aanwezig van ca. 950 m² (zij bijlage met blauwe arcering) ten behoeve van enkele agrarische bedrijfsgebouwen. Nu is daar een eenvoudige open frontloods met inpandige berging en een kleine open berging aanwezig. Dit bouwvlak staat geheel op zichzelf en het object staat ook geheel los van de voorgelegen woning met ondergrond op huisnummer 27 en van die oprit naar die woning kan dan ook geen gebruik gemaakt worden.

Algemeen

Het perceel is goed toegankelijk via een eigen oprit aan de rechterzijde van perceel Zundert U 185. Het perceel is mooi hoog en licht hellend. Naast het perceel is de Moersloot gelegen, een zgn. waterschapssloot met schouwplicht, zodat evt. overtollig waterafvoer ook vlot kan plaatsvinden. Het perceel ligt op ca. 9,6 > 11,7 m boven N.A.P. en is goed doorlatend en het hele jaar doorgaans goed betreedbaar.

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

Op het perceel zijn geen ruilverkavelingslasten aanwezig en ook niet te verwachten.

Het perceel wordt vrij van pacht geleverd. Er is wel een mondelinge overeenkomst t.b.v een jacht aanwezig.



Open frontloods

Op perceel U 1396 is een bouwblok aanwezig met daarop een open frontloods met 3 stenen muren en in de topgevel voorzien van planken. Verder voorzien van stalen spanten, houten gordingen en gedekt met asbesthoudende golfplaten. De vloer is voorzien van beton. De loods is voorzien van een inbandige berging van ca. 4 x 4 mtr. Afmeting van de loods is $15.60 \times 11.20 = \text{ca. } 175\text{m}^2$. Koper dient zelf voor een elektra en water zorg te dragen. (De evt. bestaande aansluitingen vanuit buurpercelen worden afgesloten).



Berging

Naast de loods is nog een kleine berging met open zijde aanwezig van ca. 16 x 4.60 mtr. Opgetrokken met stenen muur, open front met 4 open hokken/stallen. De gebouwen zijn eenvoudig van aard en inrichting en behoeven nog enige aanpassing.



Kadastrale bekendheid

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Zundert	U	185	0 ha 92 a 30 ca
Zundert	U	1396	0 ha 42 a 40 ca

<u>Totaal</u>			1 ha 34 a 70 ca



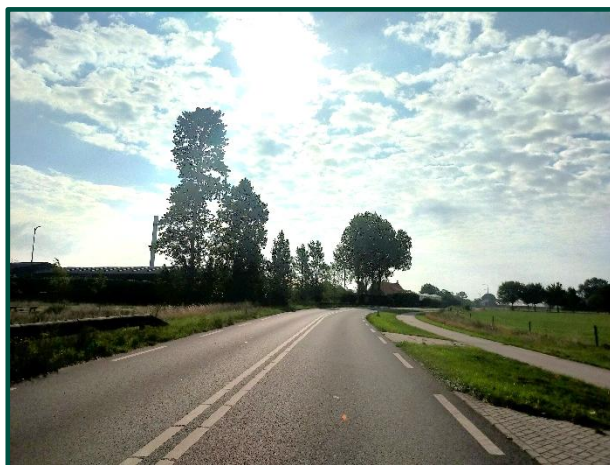
Bestemming

Volgens de site van de gemeente Zundert en het Omgevingsloket heeft het object grotendeels een enkelbestemming “**Agrarisch**” en deels een dubbelbestemming Waterstaat - Waterlopen “, gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – extensiveringsgebied en is gelegen in het bestemmingsplan “Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied”, dat op 12 februari 2015 geheel onherroepelijk. Het agrarisch bouwblok heeft een enkelbestemming “**Agrarisch – Agrarisch bedrijf**” en is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied Zundert”, dat op 24 september 2014 is vastgesteld.

Op het gedeelte in het bouwvlak (oranje vlakje op de twee bestemmingsplankaart) mogen t.b.v. land- en tuinbouw agrarische bedrijfsgebouwen staan.

Voor de volledige omschrijving en voorwaarden verwijzen wij u graag naar deze sites en/of gemeente Zundert en in de bijlagen hebben wij 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.



Bijzonderheden

Het toezenden of overhandigen van deze brochure, in welke vorm dan ook, dient beschouwd te worden als een uitnodiging. 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 cultuurgrond 10 jaar lang bedrijfsmatig agrarisch gaan gebruiken of laten gebruiken kunnen onder voorwaarden een beroep doen op een voorwaardelijke vrijstelling van overdrachtsbelasting voor hun rekening en risico. In dat geval is er dus geen overdrachtsbelasting verschuldigd, welke normaliter 10,4 % bedraagt. 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.

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



Vermeeren Makelaardij B.V.

Ettenseweg 42

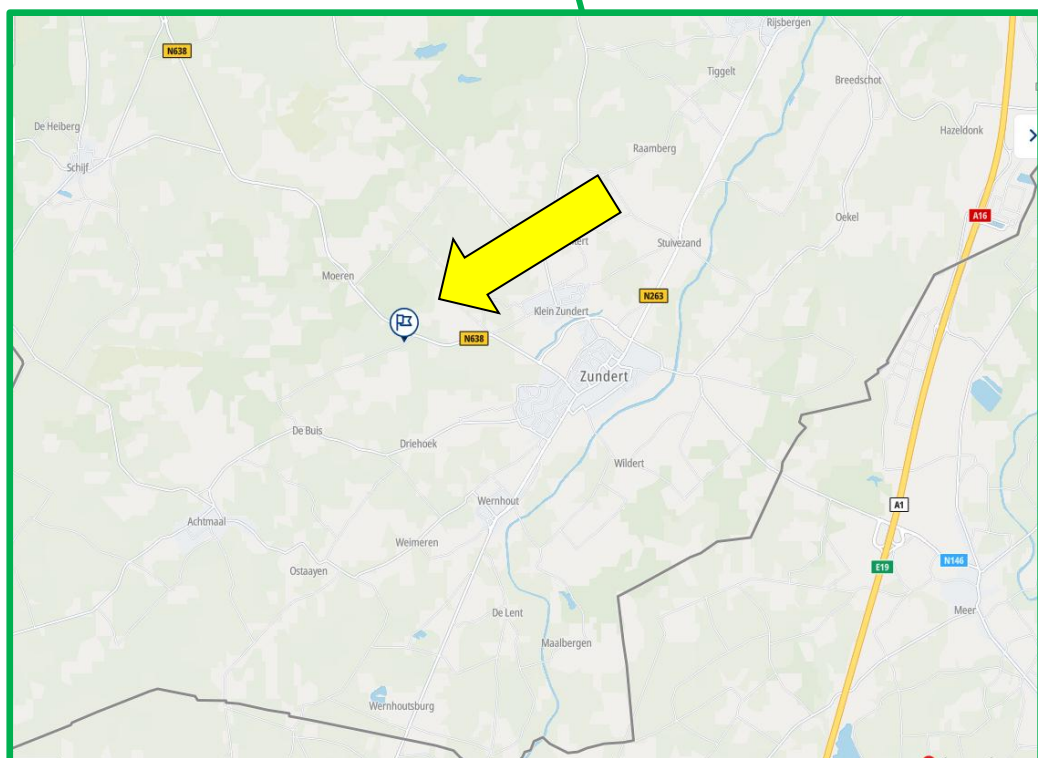
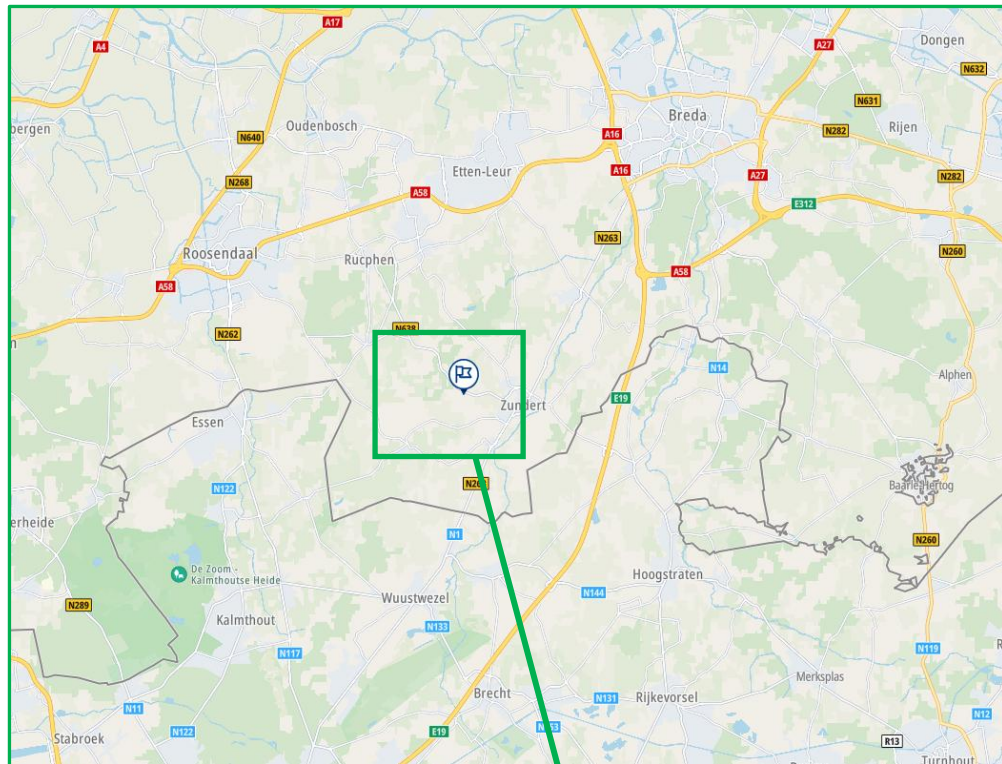
4891 XV Rijsbergen

Tel. 0765964171

E-mail: info@vermeerenmakelaardij.nl

Website: www.vermeerenmakelaardij.nl

Ligging





Omgevingsloket Regels op de kaart

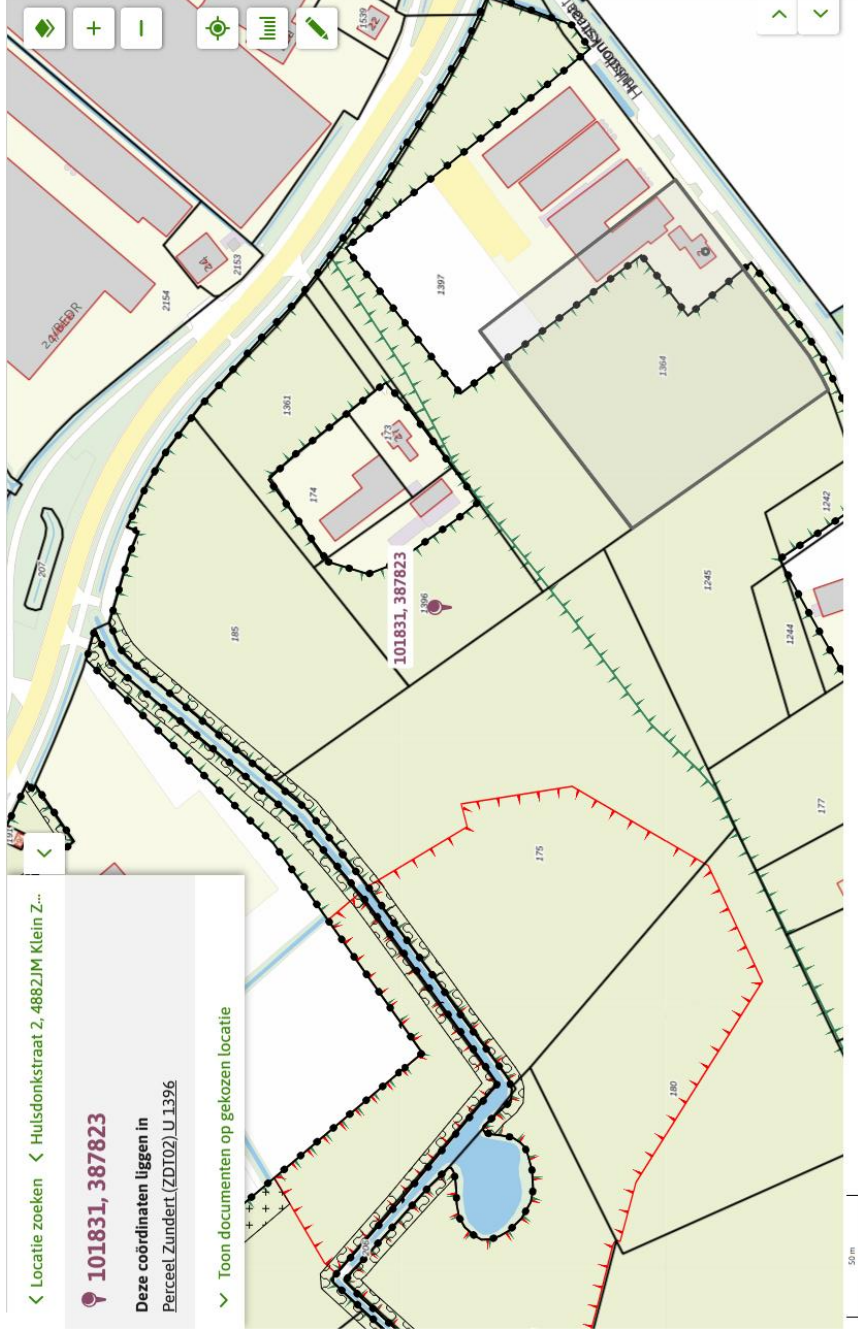
Menu

< Locatie zoeken < Hulsdonkstraat 2, 4882JM Klein Z...

📍 101831, 387823

Deze coördinaten liggen in
Perceel Zundert (ZD102) U 1396

✓ Toon documenten op gekozen locatie



Partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied

bestemmingsplan - Gemeente Zundert

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 12-02-2015 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (1)

☐ Agrarisch >

Gebiedsaanduidingen (1)

☐ reconstructiewetzone - extensiveringsgebied >



Omgevingsloket Regels op de kaart

Menu

Bestemmingsplan Buitengebied Zundert

bestemmingsplan - Gemeente Zundert

meer documenten merken

vastgesteld 24-09-2024 - gebied onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingsvlakken (1)

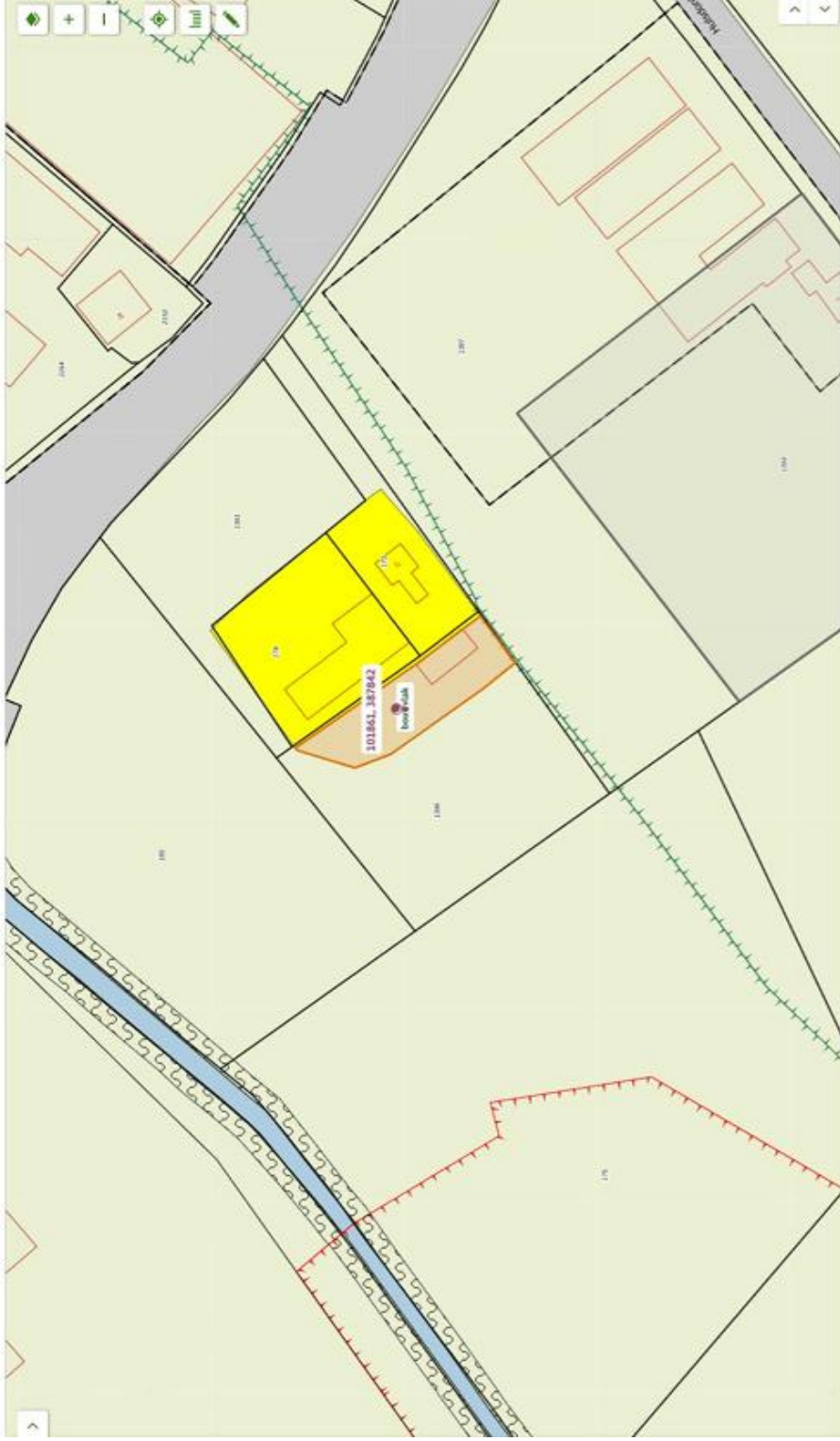
☒ Agrarisch - Agrarisch bedrijf

Bouwvlakken (1)

☒ bouwvlak

Gebiedsaanduidingen (1)

☐ reconstructiewetzone - extensieverleggebied



- **Invouwen Artikel 3 Agrarisch**
- **Invouwen 3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor '**Agrarisch**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarische bodemexploitatie;
- water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- extensief recreatief medegebruik;
- doeleinden van openbaar nut;
- de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding '**wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone**';
- de verwezenlijking van waterberging ter plaatse van de aanduiding '**wetgevingzone - reserveringsgebied waterberging**';
- verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding '**wro- zone - zoekgebied beekherstel**';
- bloemencorso-bouwplaats uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van maatschappelijk - corsobouwplaats**';
- tuinen bij (burger)woningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen, kavelpaden en sloten.

- **Invouwen 3.2 Bouwregels**
 - **Invouwen 3.2.1 Algemeen**

Op de voor '**Agrarisch**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, die ten dienste staan aan de bestemming, waarbij de volgende eis geldt:

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

- **Invouwen 3.2.2 Gebouwen**

Regels voor gebouwen zijn:

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

- **Invouwen 3.2.3 Teeltondersteunende voorzieningen**

Regels voor teeltondersteunende voorzieningen zijn:

- a. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan;
 - b. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan en daarvoor geldt de volgende regel:
 - 1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m.
- **Invouwen3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Regels voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m, behoudens erf- en perceelsafscheidings, waarvan de bouwhoogte maximaal 1,5 m mag bedragen;
 - b. paardenbakken zijn niet toegestaan;
 - c. kuilvoerplaten en sleuvsilo's zijn niet toegestaan;
 - d. in afwijking van het bepaalde **onder a.** is een corsotent ten dienste van de bouw van bloemencorsowagens ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van maatschappelijk - corsobouwplaats**' toegestaan onder de voorwaarde dat:
 - 1. de oppervlakte van de corsotent per aanduidingsvlak maximaal 650 m² 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.
- **Invouwen3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmeting van bebouwing ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
 - b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - c. het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en hun omgeving;
 - d. het behoud en herstel van de bestaande ruimtelijke karakteristiek;
 - e. landschappelijke inpassing, waarbij moet worden voldaan aan artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014.
- **Invouwen3.4 Afwijken van de bouwregels**
- **Invouwen3.4.1 Afwijken bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **artikel 3.2.4sub a** voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde een erf- of perceelsafdeling, met een grotere bouwhoogte, tot maximaal 6 m, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het bouwen, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering danwel enige andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het agrarische bedrijf;
 - b. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
 - c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzenden percelen niet onevenredig worden beperkt;
 - d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie;
 - e. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de ecologische, landschappelijke of hydrologische waarden ter plaatse;
 - f. ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij moet worden voldaan aan artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014.
- o **Invouwen 3.4.2 Afwijken ten behoeve van een hobbymatige paardenbak**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **artikel 3.2.4 sub b**

voor de realisatie van een hobbymatige paardenbak, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de paardenbak kan redelijkerwijs niet worden gesitueerd binnen de bestemming '**Agrarisch-Agrarisch bedrijf**' of '**Wonen**';
- b. de paardenbak wordt aansluitend aan het eigen bestemmingsvlak '**Agrarisch-Agrarisch bedrijf**' of '**Wonen**' gesitueerd, dat wil zeggen tot maximaal 100 m vanaf de achtergrens van het bestemmingsvlak;
- c. per bestemmingsvlak is maximaal één hobbymatige paardenbak toegestaan;
- d. 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;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels;
- f. de omvang per paardenbak mag in totaal niet meer bedragen dan 800 m²;
- g. schuurtjes, lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken zijn niet toegestaan;
- h. voor afrasteringen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de hoogte van afrasteringen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 - 2. afrasteringen worden uitgevoerd in een open constructie.
- i. er mag geen grotere opslag van mest plaatsvinden dan 1 m³;
- j. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

- **Invouwen3.5 Specifieke gebruiksregels**

- **Invouwen3.5.1 Strijdig gebruik**

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

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest ten behoeve van enig bedrijf;
- b. buitenopslag;
- c. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan;
- d. het gebruik van de gronden als plaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen.

- **Invouwen3.5.2 Toegestaan gebruik**

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

- a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen die niet als bouwwerk zijn aan te merken, niet hoger dan 50 cm.

- **Invouwen3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

- **Invouwen3.6.1 Afwijken ten behoeve van minicampings**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **artikel 3.5.1 sub d** teneinde een minicamping als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan aansluitend aan het eigen bestemmingsvlak '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**', dat wil zeggen tot maximaal 25 m vanaf de achtergrens van dit bestemmingsvlak en op een afstand van minimaal 25 m van een (bedrijfs)woning van derden;
- b. het bepaalde **onder a** is uitsluitend toegestaan indien is aangetoond dat er geen of onvoldoende ruimte is binnen het bestemmingsvlak '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**';
- 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 m²;
- f. er zijn maximaal 25 kampeerplaatsen per minicamping toegestaan;
- g. ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij moet worden voldaan aan artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014;
- 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 3 lid 1** omschreven waarden.
- **Invouwen3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**
 - **Invouwen3.7.1 Verbod**

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

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² op gronden met de aanduiding '**wetgevingzone - wijzigingsgebied ecologische verbindingszone**';
 - b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² op gronden met de aanduiding '**wro- zone - zoekgebied beekherstel**';
 - c. het ophogen van gronden op gronden met de aanduiding '**wro- zone - zoekgebied beekherstel**';
 - d. het verharderen van zandpaden;
 - e. de aanleg van permanente teeltondersteunende voorzieningen.
- **Invouwen3.7.2 Uitzonderingen op het verbod**

Het onder **artikel 3.7.1** vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit plan reeds een omgevingsvergunning is verleend;
 - b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan reeds legaal in uitvoering zijn;
 - c. welke het normaal onderhoud en/ of exploitatie betreffen.
- **Invouwen3.7.3 Afwegingskader**
 - a. De in **artikel 3.7.1** genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien door de werken en/ of werkzaamheden danwel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de waarden van deze gronden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig (kunnen) worden verkleind.
 - b. De in **artikel 3.7.1sub e** genoemde omgevingsvergunning tevens slechts wordt verleend indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - 1. permanente teeltondersteunende voorzieningen mogen uitsluitend grenzend aan gronden met de

- bestemming '**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**' worden aangelegd;
- 2. de totale oppervlakte aan permanente teeltondersteunende voorzieningen binnen het gehele plangebied bedraagt maximaal 500 ha;
- 3. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing en/of van een dusdanige positionering dat de landschappelijke waarden niet worden aangetast
- 4. en voldaan wordt aan artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014.
- c. De in **artikel 3.7.1sub b** en **artikel 3.7.1sub c** genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend nadat het betrokken waterschapsbestuur is gehoord.
- o **Invouwen3.7.4 Waarden**

Onder de in **artikel 3.7.3 sub a** genoemde waarden worden verstaan:

- a. ten aanzien van de in **artikel 3.7.1sub a** genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van de ecologische verbindingszone voor uitwisseling van flora en faune tussen natuurgebieden;
- b. ten aanzien van de in **artikel 3.7.1sub b** en **artikel 3.7.1sub c** genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van de gronden voor behoud, beheer en herstel van watersystemen;
- c. indien de in **artikel 3.7.1sub e** genoemde werken of werkzaamheden worden aangelegd op gronden met de aanduiding '**wetgevingzone - zoekgebied beekherstel**' de waarden van de gronden voor behoud, beheer en herstel van watersystemen en op gronden met de aanduiding '**wetgevingzone - wijzingsgebied ecologische verbindingszone**': de waarden van de ecologische verbindingszone voor uitwisseling van flora en fauna tussen natuurgebieden;
- d. ten aanzien van de in **artikel 3.7.1sub d** genoemde werken of werkzaamheden:

de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

- **Invouwen3.8 Wijzigingsbevoegdheid**
 - o **Invouwen3.8.1 Wijziging ten behoeve van vormverandering agrarisch bedrijf, niet zijnde ten behoeve van een veehouderij**

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

- a. de wijzigingsbevoegdheid voor een vormverandering kan uitsluitend worden toegepast gelijktijdig met de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in de planregel behorende bij de bestemming **'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'**;
 - b. deze wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op vormverandering voor veehouderijen;
 - c. de vormverandering dient noodzakelijk te zijn uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering en een doelmatige plaatsing van bouwwerken op het perceel;
 - d. er dient sprake te zijn van een concreet ingediend plan, waaruit blijkt dat de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en abiotische waarden niet worden aangetast en waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de milieuwetgeving;
 - e. vormverandering, waarbij het beoogde bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding **'wetgevingzone - ecologische verbindingszone'** komt te liggen is uitsluitend toegestaan, indien het functioneren van deze ecologische verbindingszone niet onevenredig wordt aangetast;
 - f. vormverandering, waarbij het beoogde bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding **'wetgevingzone - zoekgebied beekherstel'** komt te liggen is uitsluitend toegestaan, indien het gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, behoud, beheer en/of herstel van watersystemen;
 - g. de bestaande waterhuishouding wordt niet negatief beïnvloed;
 - h. er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij moet worden voldaan aan artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014. Is er sprake van landschappelijke inpassing, dan wordt deze vastgelegd in het wijzigingsplan door het opnemen van de bestemming **'Groen-Landschapselement'**;
 - i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast. Dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - j. deze wijzigingsbevoegdheid kan in combinatie met een vergroting van het bestemmingsvlak **'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'** worden gebruikt.
- **Invouwen3.8.2 Wijziging ten behoeve van vergroting agrarisch bedrijf zonder aanduiding of met de aanduiding 'glastuinbouw', 'bomenteelt', 'intensieve kwekerij' of 'paardenhouderij', niet zijnde ten behoeve van een vergroting voor een veehouderij**

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

- a. deze wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan indien de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' strak rondom een solitair gebouw is gelegen;
- b. deze wijzigingsbevoegdheid is niet van toepassing op vergroting voor veehouderijen;
- c. de vergroting dient noodzakelijk te zijn vanuit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van een reëel agrarisch bedrijf;
- d. voor grondgebonden agrarische bedrijven, tevens boomteeltbedrijven met de aanduiding '**bomenteelt**' maar niet zijnde veehouderijen is vergroting van de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' toegestaan met een maximale omvang van 2 ha en met een maximale oppervlakte aan kassen van 5.000 m² netto glas, mits geen omschakeling plaatsvindt naar een glastuinbouwbedrijf;
- e. voor niet-grondgebonden agrarische bedrijven, al dan niet met de aanduiding '**intensieve kwekerij**' en niet zijnde een intensieve veehouderij is vergroting van de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' tot een omvang 1,5 ha toegestaan met een maximale oppervlakte aan kassen 5.000 m² netto glas;
- f. voor bestaande glastuinbouwbedrijven met de aanduiding '**glastuinbouw**' is vergroting toegestaan met een maximum van 4 ha en maximaal 3 ha netto glas;
- g. vergroting op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding '**wetgevingzone - ecologische verbindingszone**' is uitsluitend toegestaan, indien het functioneren van de ecologische verbindingszone niet onevenredig wordt geschaad;
- h. vergroting op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding '**wetgevingzone - zoekgebied beekherstel**' is uitsluitend toegestaan indien dit gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen;
- i. de bestaande waterhuishouding wordt niet negatief beïnvloed;
- j. er dient sprake te zijn van een concreet ingediend plan, waaruit blijkt dat de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en abiotische waarden niet worden aangetast en waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de milieuwetgeving;
- k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast. Dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- l. er wordt vooraf advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- m. een advies, zoals genoemd onder k. hoeft niet te worden gevraagd indien de vergroting enkel voor het plaatsen van permanente teeltondersteunende voorzieningen noodzakelijk is. De aanduiding '**specifieke vorm van agrarisch-teeltondersteunende voorzieningen**' zal dan worden opgenomen op de planverbeelding binnen de bestemming '**Agrarisch-Agrarisch bedrijf**'. De overige bepalingen in dit artikel blijven wel van toepassing;

- n. er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij moet worden voldaan aan artikel 3.2. Verordening ruimte 2014. Is er sprake van landschappelijke inpassing, dan wordt deze vastgelegd in het wijzigingsplan door het opnemen van de bestemming **'Groen-Landschapselement'**.

- o **Invouwen3.8.3 Wijziging ten behoeve van vergroting en/of vormverandering Bedrijf**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming **'Agrarisch'** te wijzigen in de bestemming **'Bedrijf'** ten behoeve van vergroting en/of vormverandering van het bestemmingsvlak **'Bedrijf'** (en eventueel het bouwvlak) mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijzigingsbevoegdheid voor een vormverandering kan uitsluitend worden toegepast in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in de planregel behorende bij de bestemming **'Bedrijf'**;
- b. aangetoond is dat binnen het bestaande bestemmingsvlak onvoldoende mogelijkheden zijn voor uitbreiding;
- c. de vergroting of vormverandering is noodzakelijk in verband met een doelmatige bedrijfsvoering danwel vanwege andere bedrijfseconomische omstandigheden;
- d. de vergroting is uitsluitend toegestaan indien er sprake is van een bedrijfsactiviteit in de milieucategorie 1 of 2. Een vergroting voor een activiteit in de milieucategorie 3.1 is toegestaan, mits is aangetoond dat deze activiteit naar aard en omvang gelijk te stellen is aan milieucategorie 2. Het mag geen geluidzoneringsplichtige activiteit betreffen;
- e. oppervlakte van het bestemmingsvlak **'Bedrijf'** mag na vergroting niet meer bedragen dan 5.000 m². Zijn de huidige bestemmingsvlakken al groter, kan er geen gebruik gemaakt worden van deze wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van vergroting;
- f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- g. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- h. er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij moet worden voldaan aan artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014. Is er sprake van landschappelijke inpassing, dan wordt deze vastgelegd in het wijzigingsplan door het opnemen van de bestemming **Groen - Landschapselement**;
- i. 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;
- j. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschapelijke en abiotische waarden worden niet onevenredig aangetast.

- o **Invouwen3.8.4 Wijziging ten behoeve van waterberging**

Burgemeester en wethouders zijn met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de bestemming '**Agrarisch**' te wijzigen ten behoeve van de inrichting en beheer van gronden als waterbergingsgebied waarbij de bestemming '**Water**' of dubbelbestemming '**Waterstaat - Waterbergingsgebied**' wordt toegekend, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van gronden met de aanduiding '**wetgevingzone - reserveringsgebied waterberging**' ;
- b. het gebruik voor waterberging vormt geen onevenredige belemmering voor het agrarisch gebruik van de belendende agrarische percelen;
- c. de wijziging is uitsluitend toegestaan als de in het gebied aanwezige natuurwaarden, landschapswaarden, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden en hydrologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

o **Invoeren 3.8.5 Wijziging ten behoeve van natuurontwikkeling**

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

- a. overdracht of aankoop van gronden ten behoeve van de natuurvorming geschiedt op basis van vrijwilligheid;
- b. wijziging vindt pas plaats nadat de overdracht of aankoop in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden.

o **Invoeren 3.8.6 Wijziging ten behoeve van ecologische verbindingzone**

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

- a. overdracht of aankoop van gronden ten behoeve van de natuurvorming geschiedt op basis van vrijwilligheid;
- b. wijziging vindt pas plaats nadat de overdracht of aankoop in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden.

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 bedrijf - nevenactiviteiten	Bed and Breakfast 2x	Egeldonkstraat	5
specifieke vorm van bedrijf-nevenactiviteiten	Kattenfokkerij en -kennel	Groenestraat	30
specifieke vorm van bedrijf-nevenactiviteiten	Bed and breakfast	Breedschotsestraat	2a
specifieke vorm van bedrijf-nevenactiviteiten	caravanstalling	Bredaseweg (Rijsbergen)	38
specifieke vorm van bedrijf-nevenactiviteiten	plantenhandel	Ellewaard	2
museum	Museum	Heischoorstraat	4
specifieke vorm van bedrijf - nevenactiviteiten	Transportbedrijf	Laveibosstraat	3
verblijfsrecreatie	recreatiewoning	Loosbergstraat	2

specifieke vorm van bedrijf - nevenactiviteiten	theehuis met terras en rondleidingen op bedrijf	Pannenhoefsebaan	31
specifieke vorm van bedrijf - nevenactiviteiten	bloemen- en plantenwinkel/handel	Schriekenweg	6
specifieke vorm van bedrijf - nevenactiviteiten	Vakantiewoning en dagrecreatie (boerengolf en excursies)	Kerkhofstraat	3
specifieke vorm van bedrijf - nevenactiviteiten	zorgboerderij	Kraaivenstraat	9
specifieke vorm van bedrijf - nevenactiviteiten	kantoor- en vergaderruimte	Moersebaan	8
specifieke vorm van bedrijf - nevenactiviteiten	hondenfokkerij	Nieuwmoerseweg	31
specifieke vorm van bedrijf- nevenactiviteiten	tractoren- en 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	Waaijenbergstraat	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-verweingsgebied**' 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 m² 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 m²;
 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.

t. 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 m³;
- g. de goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 5 m;
- h. de bouwhoogte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 9 m.

u. 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 m² 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.

v. 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 m²;
 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 m³;
- 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 m² 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

w. 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.

x. 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.

y. 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 m²;
- 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.

z. 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 m²;
- 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.

aa. 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

bb. 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 m², 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.

cc. 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 m²;
- 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.

dd. 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 m²;
- 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.

ee. 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

ff. 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 m²;
- 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.

gg. 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.

hh. 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 m²;
- 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.

ii. 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 m²;
- 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 m²;

- g. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte.

jj. 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 m²;
- 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.

kk. 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.

II. 4.6.7 Afwijken ten behoeve van nevenactiviteiten; recreatief plattellandsverblijf

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 plattellandsverblijf 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 appartementenvorm 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 ² p.p.	30 m ²
Driepersoonsverblijf	14 m ² p.p.	42 m ²
Vierpersoonsverblijf	13 m ² p.p.	42 m ²
Vijfpersoonsverblijf	12 m ² p.p.	60 m ²
Zespersoonsverblijf	11 m ² p.p.	65 m ²

- 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 infrastructureel 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 plattelandsverblijf aan dit bedrijf.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

mm. 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.

nn. 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.

oo. 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).

pp. 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.

qq. 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 800m²;
- 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.

rr. 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 m² 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 800m²;
- 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.

ss. 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 m² 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.

tt. 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 m²;
- 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.

uu. 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 m2 het uitgangspunt en die m2 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 m², 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 m²;

- 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.

vv. 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 m²;

- e. de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag niet groter zijn dan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een maximale oppervlakte van 400 m² 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.

ww. 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 m²;
- d. de bestaande voormalige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt, waarbij:
 - 1. maximaal 200 m² 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 m² en maximaal 500 m² is, behouden blijven, mits er per 50 m² dat het bestaande bijgebouw groter is dan 200 m² er minimaal 250 m² 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 m² toe te staan tot maximaal 600 m², indien het bedrijfsgebouw bestaat uit één schuur of loods welke bouwkundig één geheel is en niets te slopen is tot 200 m²;
- 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 m³;
 - 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 35 Waterstaat - Waterlopen

35.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de verbeelding nader aangewezen voor

'Waterstaat - Waterlopen'

zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de nabij gelegen waterloop, in verband met de waterhuishouding waarbij [artikel 42](#) van de planregels in acht dient te worden genomen.

35.2 Bouwregels

Op de voor

'Waterstaat - Waterlopen'

aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemmingsomschrijving worden opgericht, waarcvan de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m.

35.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 35 lid 2](#) ten behoeve van het oprichten van bouwwerken binnen de beschermingszone mits:

- a. het belang van de waterloop niet onevenredig wordt aangetast;
- b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

Burgemeester en Wethouders winnen, alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, advies in bij de waterbeheerder, zijnde het waterschap.

35.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de dubbelbestemming

'Waterstaat - Waterlopen'

van de verbeelding verwijderen indien uit overleg met de waterbeheerder blijkt dat de bescherming overbodig is geworden