Vrijstaande (bedrijfs)woning met vrijstaande garage, een bedrijfsruimte met aangrenzende glasopstanden en bosperceel

Gelegen in het groenrijke buitengebied van Zundert

Waaijenbergstraat 41 Zundert



Vraagprijs	**: € 785.000, - k.k.**
Perceeloppervlakte	**: 22.905 m²**
Oplevering	**: in overleg**

Vermeeren Makelaardij B.V. Ettenseweg 42 4891 XV Rijsbergen T. 076 596 4171 M. 06 517 28 086
IBAN: NL18RABO 011 37 66 084 info@vermeerenmakelaardij.nl
KvK Breda 20131955 BTW nr. NL8180.42.485.B01

Algemeen

Deze voormalige plantenkwekerij bestaat uit een vrijstaande woning met fraai uitgebouwde tuinkamer, een vrijstaande garage/schuur met daartussen een overkapping en ca. bijna 3100 m² aan glasopstanden met daarvoor nog een glazen corridor/bedrijfsruimte van ca. 450 m² op een totaal perceel van ca. 14.735 m². Aan de overzijde ligt ook een bosperceel van 8.170 m², welke ook bij de koop is inbegrepen. Kortom aan ruimte en mogelijkheden geen gebrek!
De woning is omstreeks 1969 gebouwd heeft een geschatte woonoppervlakte van ca. 156 m² en een inhoud van ca. 587 m³. Deze woning heeft niet alleen een geweldige ligging temidden van bossen maar biedt ook nog eens tal van mogelijkheden.
De woning heeft een bijzonder fraaie tuinkamer, 4 ruime slaapkamers, een mooie aangrenzende tuin met waterpartij, een royale garage en een tuinderskas.
De landelijke ligging biedt rust, ruimte en privacy en tegelijkertijd toch niet ver van de voorzieningen gelegen in Zundert. Het voorziet in een breed aanbod aan voorzieningen zoals winkels, scholen, horeca, kinderopvang, een medisch centrum en sportfaciliteiten.
Ook de uitvalswegen zoals de A16 en N263 liggen nabij wat het een ideale basis maakt voor verkeer naar Antwerpen, Rotterdam en Breda. Een busverbinding ligt op ca. 2,6 km afstand.
Kijk eens naar foto's, rijdt er eens langs en proef de groene sfeer van het gebied en maak daarna een afspraak om de woning eens te bezichtigen.



De fraaie slingerende en aan weerszijden door groen landschap omgeven Waaijenbergstraat eindigt in een bosrijke oase bij nummer 41.
Het open erf vormt het middelpunt en hier rondom zijn het woonhuis, de garage en tuinderskas gelegen.

Woning

Deze woning is netjes gebouwd volgens traditionele bouw en heeft een betonfundering op staal. En is opgetrokken met gemetselde spouwmuren, betonnen vloeren en houten kapconstructie.
Het zadeldak is netjes gedekt met pannen, welke zijn onderlaten met planken dakbeschot.
De woning is grotendeels voorzien van dubbele beglazing en hardhouten kozijnen.
Het object is aangesloten op gas, water, elektra en riolering en voorzien van een meterkast met o.a. 8x 220 V groepen, 2 x aardlekschakelaars en krachtgroep.
Verder voorzien van een huur-boiler (bwj. 2025), welke kan worden overgenomen, danwel kan worden beëindigd in overleg. De woning heeft een energielabel E, geldig tot 05-11-2036.





Globale indeling begane grond

Entree van de woning via een afsluitbare overkapping die het woonhuis met de garage verbindt. Volgens Brabants gebruik is dit de achterdeur waarmee u meteen in een ruimte staat met toegang tot de ruime bijkeuken, badkamer, separaat toilet en keuken.



Woonkeuken

De woonkeuken is ingericht met een keukenblok in hoekopstelling met inbouwapparatuur zoals een keramische kookplaat, afzuigkap, dubbele spoelbak, oven en koelkast. Er ligt een tegelvloer, de achterwand is deels betegeld en deels v.v. behang en het plafond bestaat uit houten delen. Vanuit de keuken is er toegang tot de woonkamer, hal, en trapkast.



Woonkamer

De woonkamer is de kers op de taart, want deze is niet alleen gelegen over de gehele lengte van de woning met ook een fraai erkerraam aan de voorzijde met een geweldige uitzicht op de omliggende natuur. Er is tevens recent een houtkachel aangebracht.
Maar aan de achterzijde is er een uitbouw geplaatst met hierin een tuinkamer met rondom glas en openslaande deuren richting het terras. U zit hier gewoon echt letterlijk midden in uw eigen tuin met een schitterend uitzicht.













Bijkeuken en badkamer

De ruime bijkeuken heeft een frisse look met strakke wanden, tegelvloer en er is een opstelplek voor de wasapparatuur en cv-ketel.



Ook de badkamer is van prima formaat en is ingericht met een ligbad en wastafel.



In de hal bevindt zich niet alleen de voordeur maar ook de trapopgang naar de verdieping en garderobe.



Globale indeling 1e verdieping

De royale overloop is v.v. een dakkapel, 2 vaste kasten en biedt toegang tot 4 ruime slaapkamers.
Er ligt een laminaatvloer, het plafond bestaat uit houten delen en de wanden zijn bekleed met lambrisering en deels met behang.
De beide slaapkamers aan de voorzijde delen de dakkapel met de overloop.
De slaapkamers aan de achterzijde zijn ook van prima formaat en hebben een zijraam.











Garage

De garage (ca. 90 m²) is opgetrokken uit een dubbelsteens muur, een zadeldak dat met golfplaten is gedekt en is v.v. elektra en een wateraansluiting. Aan de voorzijde zijn er een brede dubbele openslaande deuren en er zijn 2 loopdeuren aan de zijkant. De ruimte is in 2-en opgesplitst door 2 schuifdeuren. In het eerste deel is er een toilet en een ruimte met opstelplek voor de cv-ketel, in het 2e deel een keukenblok met spoelbak.







Tuin

Grenzend aan de tuinkamer is er een bestraat terras met fraai uitzicht op de omliggende tuin met waterpartij, gazon en veel groen, zo zijn er wandelpaden aangelegd omgeven met bomen. De zijtuin gaat over in de voortuin welke is ingericht met gazon en wordt omsloten door een lage haag. Rondom de tuin ligt een zandpad waarmee het aansluit op het bos. Tevens voorzien van een vijverpartij, waar soms reeën en ander wild kan komen drinken.

















Tuinderskas met corridor

In twee fasen zijn hier twee kassen opgetrokken. Omstreeks ca. 1992 is een Venlo-kas opgetrokken met een 6.40m traliebouw, bestaande uit 4,5 en met 21 vakken van 3.00 meter en een pasvak van 2 meter. De oppervlakte hiervan bedraagt derhalve 28,80x65,00= 1.872 m². De goothoogte bedraagt ca. 3.30 m en het dek is voorzien van 3x1/2ruits luchtramen.

Omstreeks ca. 1997 is er een Venlokas voor gezet van ca. 1.210 m². Ook bestaande uit 4,5 tralie van 6.40 en met 14 vakmaten van 3.00 meter. Gedekt met 73cm glas. De goothoogte bedraagt ca. 3.60 m en het dek is voorzien van 3x1/2 ruits luchtramen.

Beide kassen zijn voorzien van pvc beregeningsbuizen in verschillende groepen en voorzien van antiworteldoek met opvang. Beluchting in 2 groepen middels schommelmechaniek. Onder de goten voorzien van condensgootjes en overal voorzien van betonnen middenpad.

Voor deze kassen is een grotendeels glazen corridor met deels gevels van beplating en deels glas aanwezig met een geschatte oppervlakte van ca. 450 m². Voorzien van enkele vertrekken en 2 schuifdeuren. Op het erf bevindt zich nog een beregeningsbron en opvangsilo.















Bosperceel

Recht tegenover de woning ligt een extra bosperceel van 8.170 m² dat bij de koop is inbegrepen. Het betreft de volgende kadastrale percelen:

Zundert	R	473	0 ha 10 a 85 ca
Zundert	R	479	0 ha 07 a 20 ca
Zundert	R	410	0 ha 63 a 65 ca

Totaal			0 ha 81 a 70 ca



Kadastrale bekendheid

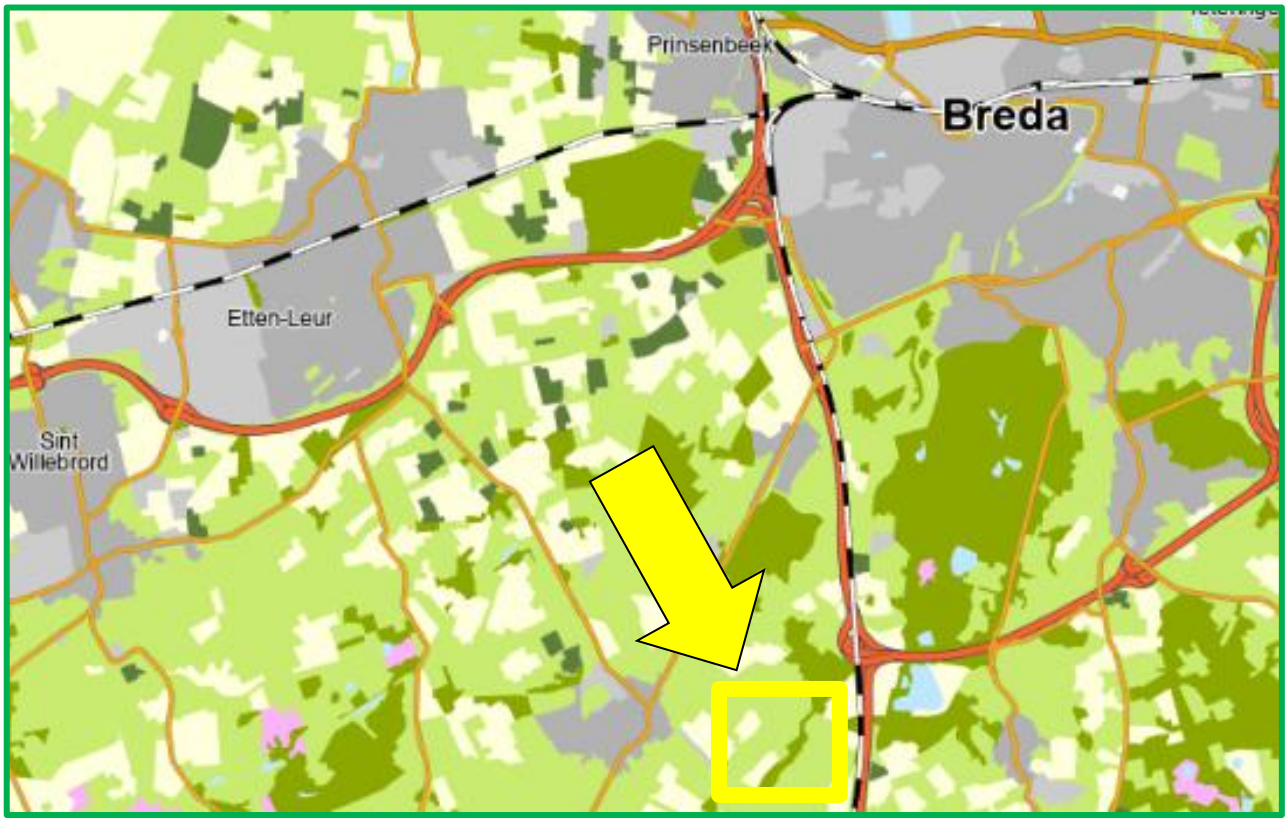
Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Zundert	R	472	4.915 m²
Zundert	R	766	8.120 m²
Zundert	R	767	1.700 m²
Zundert	R	473	1.085 m²
Zundert	R	479	720 m²
Zundert	R	410	6.365 m²
			=======
			22.905 m²

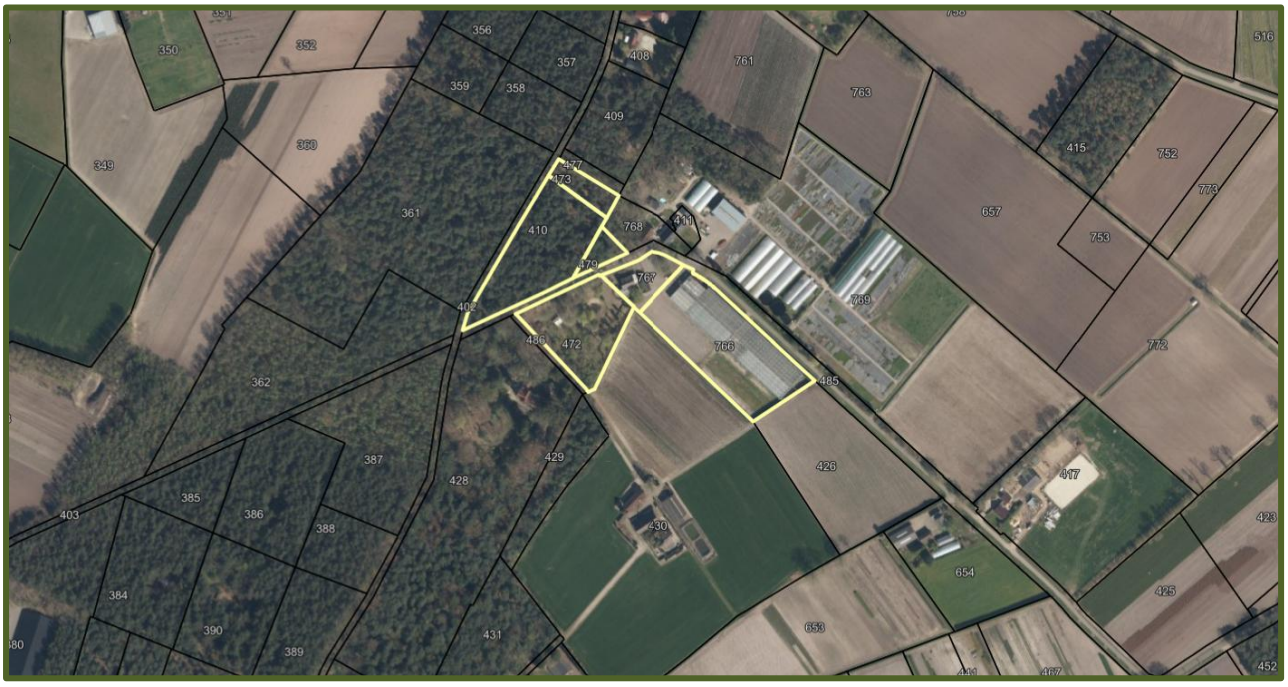
Bestemming

Volgens mededeling van de gemeente Zundert heeft de locatie een normaal gangbare bestemming “Agrarisch-Agrarisch bedrijf” met functieaanduiding “Bomenteelt en Glastuinbouwbedrijf” en zijn er op het object zelf geen nieuwe ontwikkelingen voorzien.
Het bosperceel heeft een normaal gangbare bestemming Natuur en op dit bosperceel zijn geen bouwmogelijkheden.
In deze hoedanigheid wordt het object ook aangeboden en zijn verder invullingen en risico’s daarbij voor koper. Wij wijzen er wel op dat het verkrijgen van informatie en de onderzoeken hiertoe of voor de omgeving geheel op verantwoording van koper is en koper jegens verkoper of diens makelaar hier geen aanspraak op kan maken of deze verantwoordelijk te houden in deze.



Ligging


Prinsenbeek
Breda
Etten-Leur
Sint
Willebrord


350
352
356
357
408
761
763
516
359
358
409
349
359
415
752
773
361
657
753
410
768
769
362
766
772
485
387
429
426
428
417
403
385
386
388
423
430
654
384
425
390
389
431
653
452

Overige bijzonderheden

Het bezichtigen van een object is voor onze opdrachtgevers meestal een bijzondere aangelegenheid. Alvorens een bezichtiging te laten plaatsvinden vragen wij, u mede namens onze opdrachtgever om eerst eens langs het object te gaan en de directe omgeving te verkennen en met het verzoek om de huidige bewoners hier rustig te laten wonen.

*

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

*

De tekeningen en kaarten in deze brochure zijn mogelijk niet op schaal, of in spiegelbeeld en bevatten mogelijk toch afwijkingen van het bestaande en zijn alleen bedoeld als globale weergave. Hoewel wij bij het maken van deze brochure toch zorgvuldig te werk gaan, kunnen bij afwijkingen aan deze brochure geen rechten ontleend worden jegens ons of onze opdrachtgever. Een aspirant-koper krijgt gelegenheid om voor het tekenen van een koopovereenkomst de maatvoering evt. na te lopen.

*

De eigenaar van dit object heeft aan ons opdracht gegeven te bemiddelen bij verkoop, hetgeen voor u ten aanzien van ons vooralsnog geen financiële consequenties heeft. Indien u zelf deskundigen inschakelt is dat geheel voor rekening en risico voor u. Geheel vrijblijvend en vooralsnog zonder wederzijdse verplichtingen kunnen wij u ook informeren over bestemmingsplannen, verkoopwaarde van uw eigen huis etc. Wij wijzen er uitdrukkelijk op dat dergelijke zaken wel tot het onderzoeksgebied van de koper horen en doen dit, zonder dat u ons hiervoor aansprakelijk kunt stellen.

*

Het toezenden of overhandigen van deze brochure, in welke vorm dan ook, dient beschouwd te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Tenzij uitdrukkelijk schriftelijk overeengekomen, behoudt verkoper zich te allen tijde voor om met derden in onderhandeling te treden. Zolang niet over alle relevante factoren overeenstemming is bereikt is er geen sprake van een koopovereenkomst.

*

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

*

Evt. koper is ermee bekend dat de woning meer dan 40 jaar oud is en dat de eisen die thans aan de huidige bouwkwaliteit worden gesteld aanzienlijk hoger liggen dan ten tijde van de bouw. Verkoper staat niet in voor de aanwezigheid van gebreken die het gevolg zijn van de ouderdom van de woning, waaronder begrepen maar niet beperkt tot de risico's van lood- en asbesthoudende materialen, installaties, dakbedekking, riolering en fundering. Verkoper is niet aansprakelijk voor eventuele verborgen gebreken die de koper redelijkerwijs kon verwachten gezien de leeftijd van de woning en in de koopovereenkomst wordt daartoe een zgn. gebruikelijke ouderdomsclausule opgenomen.



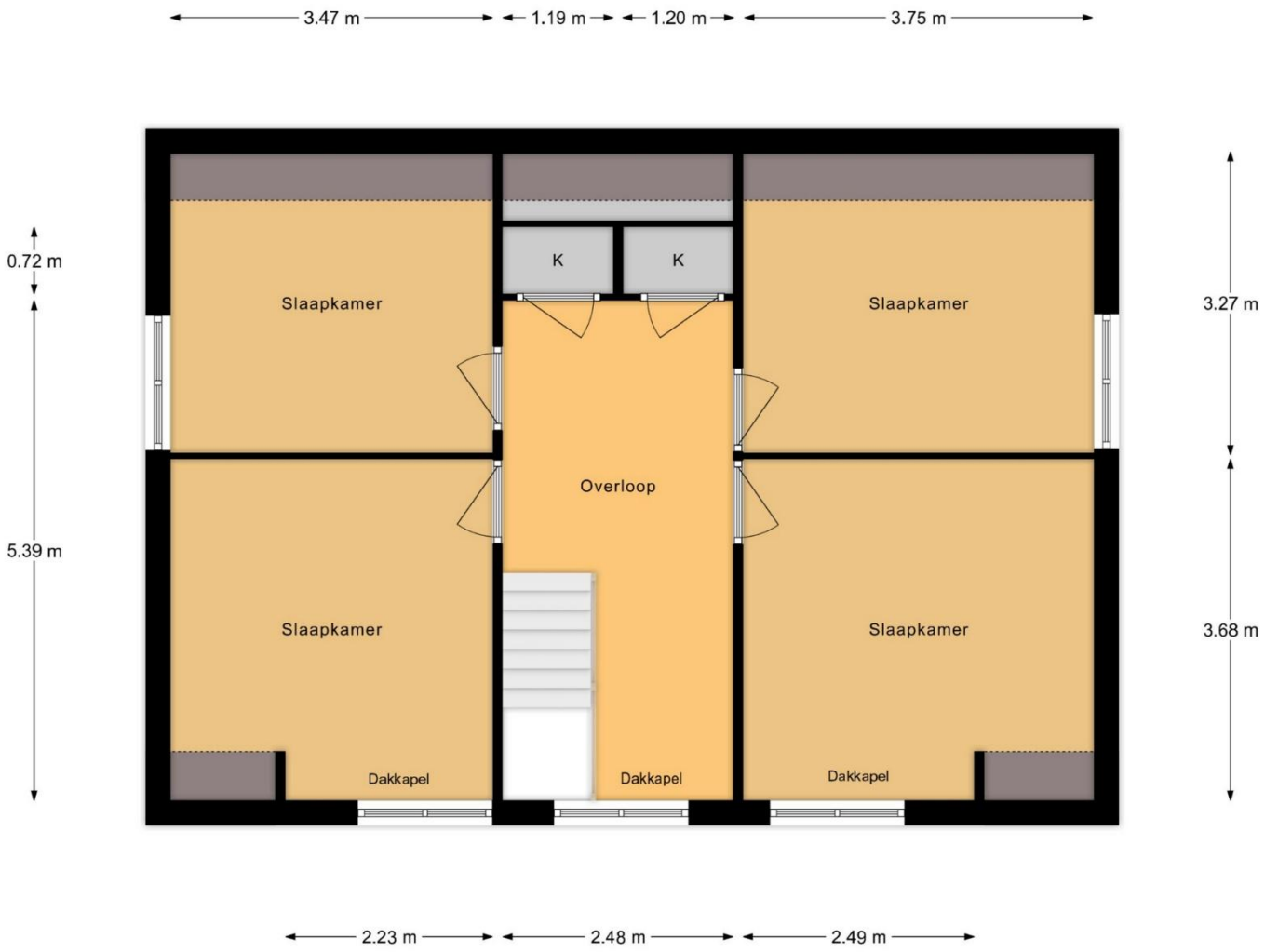
Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



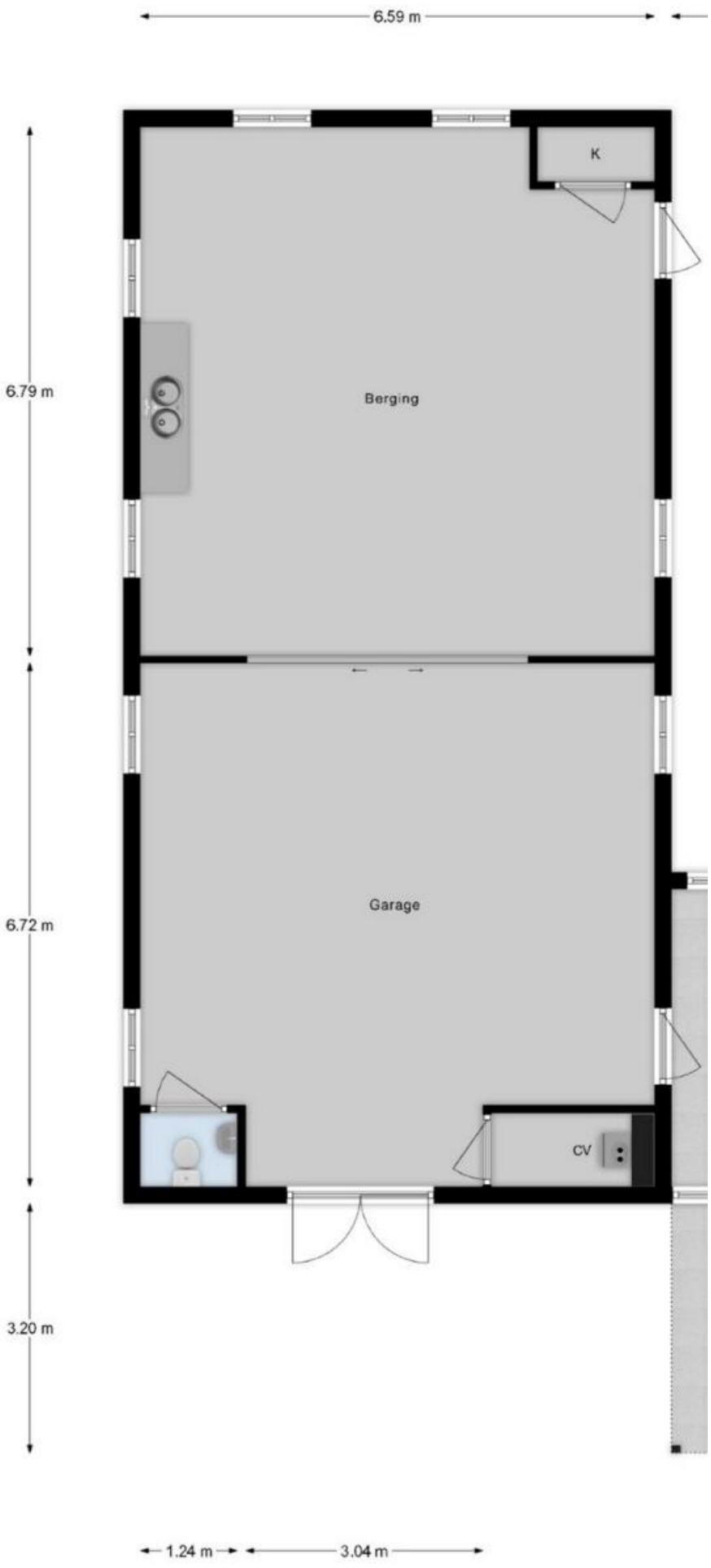
Begane Grond

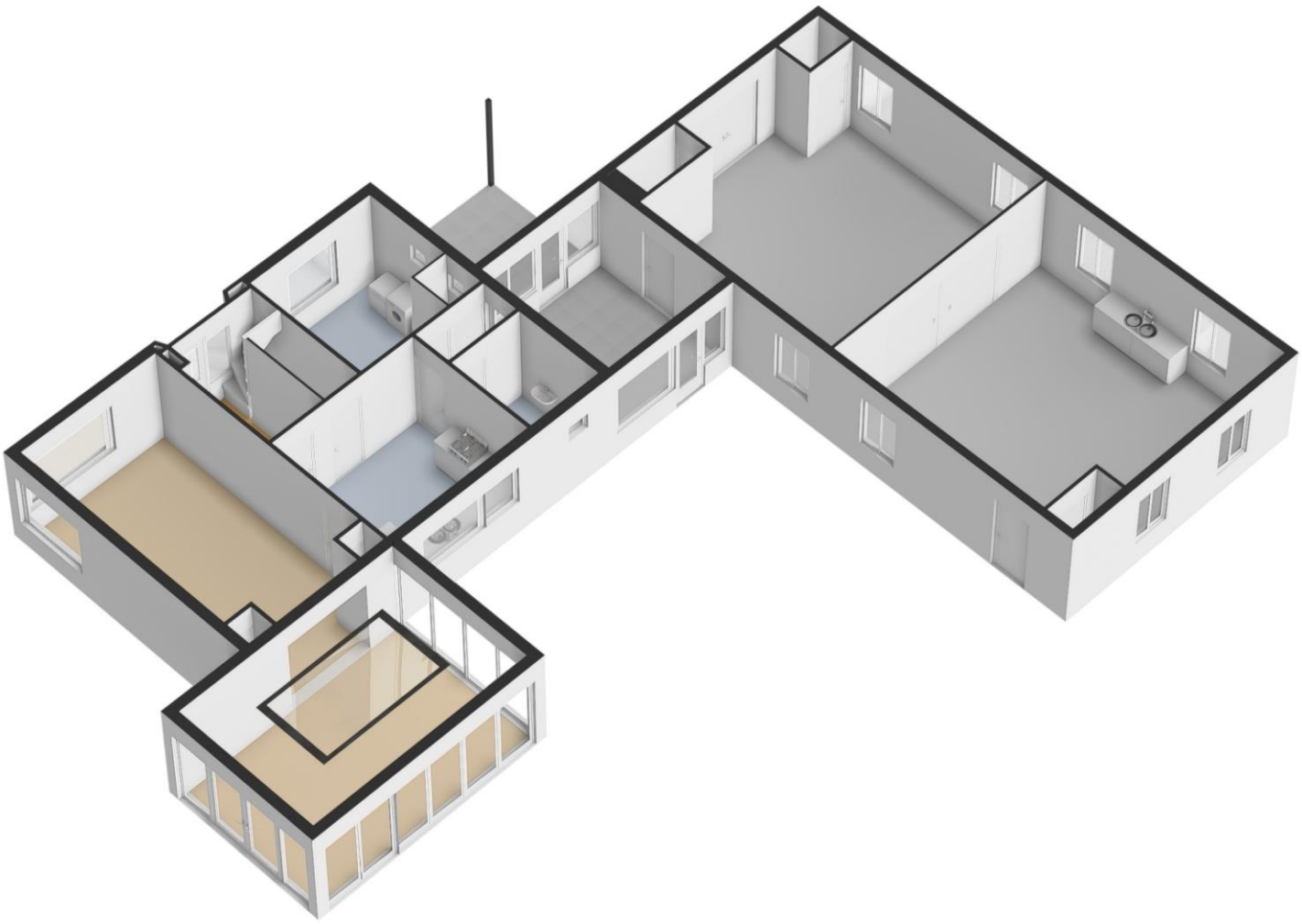
Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend

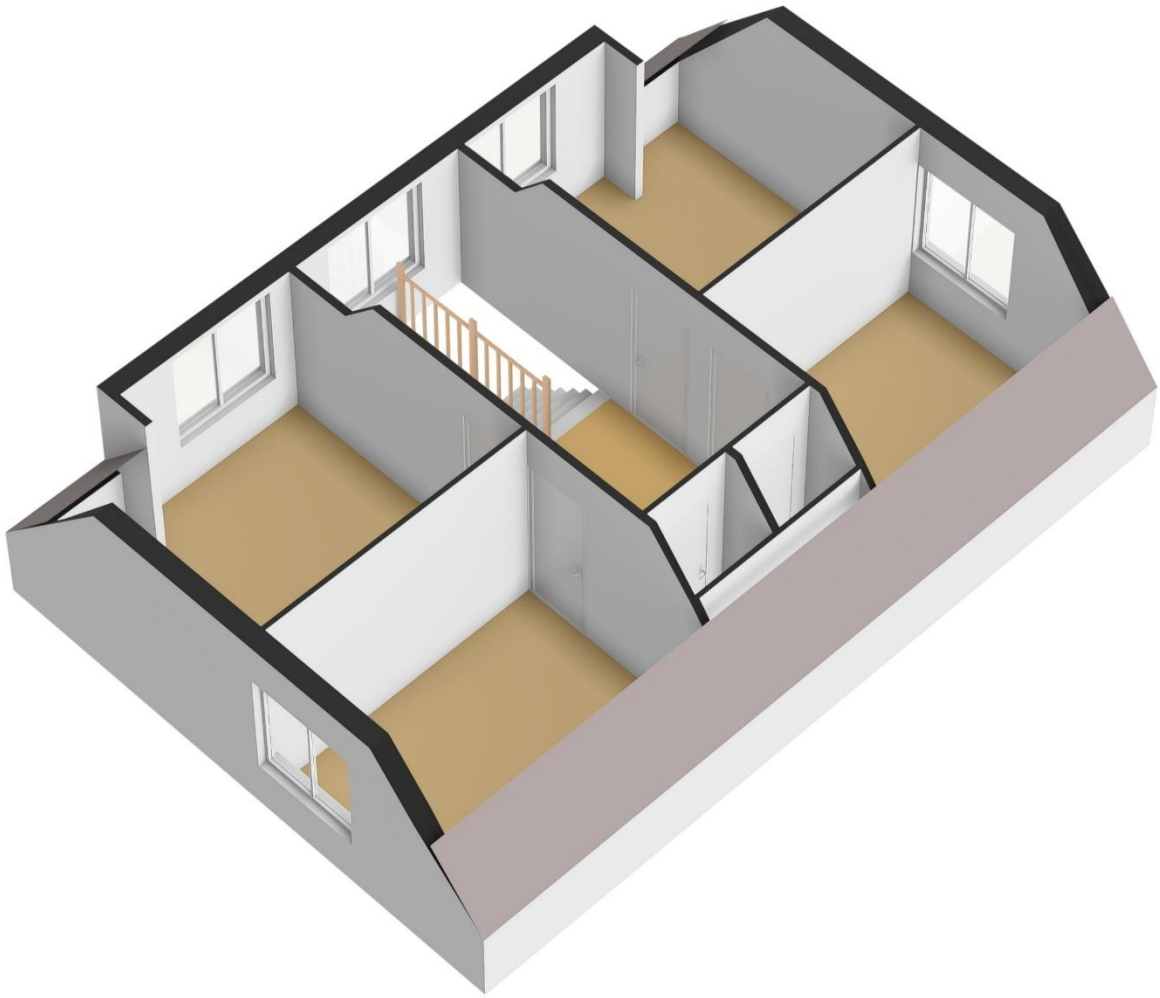


Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.


6.59 m
K
6.79 m
Berging
Garage
6.72 m
CV
3.20 m
1.24 m
3.04 m






Omgevingsloket
Regels op de kaart
Locatie zoeken
Waaijenbergstraat 41, 4881NB Zundert
Toon documenten op gekozen locatie
Waaijenbergstraat 41, 4881NB Zundert
Waaijenbergstraat
Frans Adamie
Bestemmingsplan Buitengebied Zundert
bestemmingsplan - Gemeente Zundert
meer documentkenmerken
vastgesteld 24-09-2014 - geheel onherroepelijk in werking
Plekinfo
Overzicht
Gerelateerd
Bestemmingen (4)
Agrarisch
Agrarisch - Agrarisch bedrijf
Verkeer
Waarde - Archeologie - 4
Bouwvlakken (1)
bouwvlak
Functieaanduidingen (2)
bomenteelt
glastuinbouw
Gebiedsaanduidingen (1)
reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

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' s 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 maatvoeringsaanduing **'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 vom 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;

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:
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 4.2.1 Algemeen

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

a. agrarische bedrijfsgebouwen;
b. kassen;
c. teeltondersteunende voorzieningen;

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

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

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

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.

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.

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.

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 fundamenten worden herbouwd.

4.2.6 Bedrijfswoningen Voor een bedrijfswoning gelden bovendien de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding '**maximaal aantal wooneenheden'** en de aanduiding **'bedrijfswoning'** ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal bedrijfswoningen is toegestaan;
b. ter plaatse van de aanduiding **'-bedrijfswoning'** is geen bedrijfswoning toegestaan;
c. indien geen aanduiding op de verbeelding is weergegeven is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
d. ter plaatse van de bouwaanduiding ' twee aaneen' geldt dat de beide bedrijfswoningen aaneengebouwd moeten zijn en dus niet vrij van elkaar mogen worden gebouwd en/of herbouwd;

e. inpandige 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.

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.

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 m^3;

k. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 8 m;

l. Ten behoeve van een corsobouwplaats is een corsotent ten dienste van de bouw van bloemencorsowagens ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van maatschappelijk- corsobouwplaats'** toegestaan onder de voorwaarde dat:

1. de oppervlakte van de corsotent per aanduidingsvlak maximaal 650 m^2 bedraagt;
2. de bouwhoogte van de corsotent maximaal 12 m bedraagt;
3. de corsotent van mei tot en met september van een kalenderjaar in stand mag worden gehouden.

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

a. het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en hun omgeving;

b. het behoud en herstel van de waardevolle elementen en structuren en de bestaande ruimtelijke karakteristiek;

c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met nieuwe bebouwing;

d. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

e. voorzieningen voor parkeren, laden en lossen op eigen terrein;

f. de verkeersveiligheid;

g. de milieusituatie;

h. landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels;

i. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken ten behoeve van een grotere hoogte kassen Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel artikel 4 lid 2.3 zodat een grotere hoogte voor kassen wordt toegestaan, onder de voorwaarden dat:

a. de goothoogte bedraagt maximaal 8 m;

b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 m;

c. het bouwen, in verband met een doelmatige bedrijfsvoering, dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het agrarisch bedrijf;

d. er is sprake van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;

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

4.4.2 Afwijken van de minimale afstanden Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.1.3 zodat het bouwen binnen de minimale afstandsgrenzen kan worden toegestaan, onder de voorwaarden dat:

a. het bouwen in verband met een doelmatige bedrijfsvoering dan wel vanwege andere bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijk is voor de uitbreiding van het agrarisch bedrijf;

b. het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
c. de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangestast;
d. de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
e. het gebruik van aangrenzende percelen niet onevenredig wordt beperkt;
f. de waterhuishoudkundige situatie niet wordt aangetast.

4.4.3 Afwijken gebouwen t.b.v tijdelijke huisvesting tijdelijke werknemers (woonunits en/of stacaravans) Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.1.1 voor het plaatsen van tijdelijke huisvesting (stacaravan of woonunit) voor tijdelijke werknemers onder de voorwaarden dat:

a. de tijdelijke huisvesting van werknemers is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
b. huisvesting ten gunste van andere bedrijven is toegestaan, mits minimaal 75% van de gehuisveste arbeidsmigranten werkzaam zijn binnen het eigen bedrijf of de inzetbaarheid binnen het eigen bedrijf minimaal 75% van de maximale huisvestingstermijn bedraagt;
c. het aantal te huisvesten werknemers bedraagt per bedrijf niet meer dan 50, tenzij aannemelijk gemaakt wordt dat een groter aantal werknemers nodig is in verband met de specifieke bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf;
d. de tijdelijke huisvesting vindt voor een maximale periode van 6 maanden per jaar plaats;
e. de stacaravan of woonunit heeft maximaal één bouwlaag;
f. de gezamenlijke oppervlakte van woonunits en/of stacaravans bedraagt maximaal 600 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.

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.

4.4.5 Afwijken grotere bouwhoogte agrarische bedrijfsgebouwen Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.2 sub b zodat een grotere hoogte voor agrarische bedrijfsgebouwen wordt toegestaan, onder de voorwaarden dat:

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

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Productiegebonden en ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit Binnen deze bestemming is productiegebonden en ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf toegestaan tot een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 200 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.

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.

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.

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

a. het gebruiken of laten gebruiken van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en opstallen voor nevenactiviteiten na beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering;
c. elke vorm van gebruik anders dan het wonen in de voormalige agrarische bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van bedrijf - voormalig agrarisch bedrijf'**;
d. detailhandel, behoudens waar dit op grond van artikel 4 lid 1 een **tuincentrum** en ondergeschikte detailhandel)is toegestaan;
e. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf;
f. het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
g. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en opstallen voor huisvesting van tijdelijke werknemers en direct daarmee in verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte (kantine), sanitair (douches, toiletten), kook en wasgelegenheid;
h. beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis anders dan de uitoefening van een vrij beroep;
i. een kleinschalig kampeerterrein (mini-camping);
j. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan die een 10-6 risicocontour hebben die het bestemmingsvlak overschrijdt;
k. de uitoefening van nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, behoudens de activiteiten genoemd in **artikel 4 lid 1 sub n ;**
l. mestbewerking en mestverwerking ten behoeve van derden.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijken ten behoeve van afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4 lid 5.4 sub f en worden toegestaan dat een bijbehorend bouwwerk gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, onder de voorwaarden dat:

a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
b. de zorgbehoefte is aangetoond door een van gemeentewege erkende instantie;
c. aangetoond wordt dat er op het perceel geen ruimte is voor het plaatsen van een woonunit;
d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
e. de afhankelijke woonruimte binnen een bijgebouw wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 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.

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

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

4.6.3 Afwijken ten behoeve van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis
Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4 lid 5.4 sub h en beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis toestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de uitoefening van het beroep of bedrijf mag uitsluitend in de bedrijfswoning of bijbehorend bijgebouw plaatsvinden;
b. indien de uitoefening van het beroep of bedrijf plaatsvindt in een bijbehorend bijgebouw, bedraagt de afstand tussen het bijbehorend bijgebouw en de bedrijfswoning maximaal 25 m;
c. de primaire woonfunctie wordt in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate gehandhaafd;
d. de omvang van de activiteit bedraagt maximaal 60 m^2;
e. degene die het beroep of bedrijf uitoefent is tevens gebruiker van de bedrijfswoning;
f. er mogen maximaal twee personen in dienst zijn voor ondersteunende werkzaamheden;
g. uitsluitend bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 zijn toegestaan, of categorie 2 mits aangetoond is dat zij naar aard en omvang vergelijkbaar is met categorie 1;
h. er vindt geen buitenopslag, horeca, detailhandel, groothandel of seksinrichting plaats;
i. er is geen sprake van een publieksgericht karakter waarbij sprake is van onbelemmerde en onbeperkte toegang voor publiek;
j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

k. de activiteit geen zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat als gevolg daarvan extra verkeersmaatregelen - waaronder parkeervoorzieningen- in het openbaar gebied noodzakelijk zijn;

l. parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost;

m. er sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid.

4.6.4 Afwijken ten behoeve van nevenactiviteiten; dagrecreatie en zorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4 lid 5.4 sub k en bedrijfsmatige nevenactiviteiten in de vorm van zorgverlening op sociaal, fysiek of psychisch vlak (bijboorbeeld 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.

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.

4.6.6 Afwijken ten behoeve van nevenactiviteiten; bed & breakfast

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

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

4.6.7 Afwijken ten behoeve van nevenactiviteiten; recreatief plattelandsverblijf 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 plattelandsverblijf 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 plattelandsverblijf per agrarisch bedrijf aanwezig zijn, dat plaats mag bieden aan maximaal zes personen. Bij een appartementvorm dat ondergeschikt blijft aan de bedrijfswoning kan hier van afgeweken worden en mag de capaciteit van zes overnachtingsplaatsen uitgesplitst worden over maximaal twee vakantieverblijven;
c. voor de gehele gemeente geldt een maximum van 15 recreatieve plattelandsverblijven inclusief bestaande verblijven;
d. het recreatief plattelandsverblijf wordt gerealiseerd binnen bestaande bebouwing en binnen de bestemming waar een bedrijfswoning aanwezig is;
e. de afstand van het recreatief plattelandsverblijf 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;

: **verblijf**	**ngspunt**	**maal vloeroppervlak**
persoonsverblijf	² p.p.	²
persoonsverblijf	² p.p.	²
persoonsverblijf	² p.p.	²

persoonsverblijf ² p.p. ²

p ersoonsverblijf ² p.p. 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

4.7.1 Wijziging ten behoeve van vergroting/vormverandering agrarisch bedrijf

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

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

4.7.2 Wijziging ten behoeve van omschakeling naar/hervestiging van boomteeltbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen en op gronden met de bestemming **'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'** de aanduiding **'bomenteelt'** toe te voegen en de eventueel aanwezige andere aanduiding ('intensieve kwekerij', 'intensieve veehouderij', 'glastuinbouw', 'paardenhouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - vrijkomend agrarisch bedrijf') te verwijderen om de vestiging van een boomteeltbedrijf toe te staan, onder de voorwaarden dat:

a. het bestemmingsvlak **'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'** grenst aan de bestemming **'Agrarisch - boomteeltontwikkelingsgebied'** of **'Agrarisch-AHS plus'**;

b. het dient te gaan om een volwaardig agrarisch bedrijf dan wel een bedrijf dat naar verwachting binnen redelijke termijn zal uitgroeien tot een volwaardig bedrijf;

c. er wordt advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;

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

e. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;

f. de wijziging milieuhygiënisch uitvoerbaar is.

4.7.3 Wijziging ten behoeve van hervestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen en op gronden met de bestemming **'Agrarisch-Agrarisch bedrijf'** de aanduiding **'specifieke vorm van agrarisch-voormalig agrarisch bedrijf'** te verwijderen en eventueel indien noodzakelijk de aanduiding **'bomenteelt'** toe te kennen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. het dient te gaan om een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf dan wel een bedrijf dat naar verwachting binnen redelijke termijn zal uitgroeien tot een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf;

b. er wordt advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;

c. de ruimtelijke kwaliteit dient te worden verbeterd, middels een goede landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels. Hiertoe wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige instantie of persoon;

d. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en abiotische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;

e. indien ter plaatse de dubbelbestemming **'Waterstaat-Waterwingebied'** is opgenomen, kan alleen gebruik gemaakt worden van deze wijzigingsbevoegdheid indien de aanleg, onderhoud en/of bescherming van het waterwingebied niet wordt benadeeld;

f. de wijziging is milieuhygiënisch uitvoerbaar;

g. indien noodzakelijk kan deze wijzigingsbevoegdheid gelijk met de wijzigingsbevoegdheid, zoals genoemd in artikel 3 lid 8.1 artikel 3 lid 8.2 artikel 5 lid 8.1 artikel 5 lid 8.2 artikel 6 lid 7.1 of artikel 6 lid 7.2 worden ingezet (waarbij dan ook de in die artikelen geldende voorwaarden van toepassing zijn).

4.7.4 Wijziging ten behoeve van de bouw van een eerste bedrijfswoning

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

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

b. bij het bedrijf mag niet eerder een bedrijfswoning aanwezig zijn geweest (er is in het verleden geen sprake geweest van de afsplitsing van de woning van het bedrijf);

c. er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf;

d. de bedrijfswoning is noodzakelijk, wat inhoudt dat een agrarisch bedrijf zonder bedrijfswoning ter plaatse op de langere termijn redelijkerwijs niet te exploiteren is.

e. er wordt advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;

f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;

g. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke en abiotische waarden niet onevenredig mogen worden aangetast;

h. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;

i. er mogen geen belemmeringen ontstaan uit het oogpunt van externe veiligheid;

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

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

'Agrarisch', 'Agrarisch - AHS plus', 'Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied', 'Agrarisch met waarden - Beekdal'

Of **'Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel'** , voor de vestiging van een agrarisch (technisch) hulpbedrijf of agrarisch (aan)verwant bedrijf, onder de voorwaarden dat:

a. ter plaatse alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;

b. indien er sprake is van een bedrijf dat aan ten minste twee zijden grenst aan de bestemming **'Agrarisch - Boomteeltontwikkelingsgebied'** wordt aangetoond dat geen afbreuk wordt gedaan aan de huidige en toekomstige intensivering van het gebied;

c. de activiteiten binnen de bestaande gebouwen plaatsvinden;

d. de nieuwe functie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit moet gepaard gaan met sloop van een deel van de bestaande bebouwing;

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

f. de oppervlakte van het nieuwe bestemmingsvlak **'Bedrijf'** mag nooit meer bedragen dan 1,5 ha en dient, indien de oppervlakte groter is, te worden verkleind;

g. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 40% van het nieuwe bestemmingsvlak met een maximum oppervlakte aan bedrijfsgebouwen van 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.

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.

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.

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: ter plaatse alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;

a. er is sprake van een bedrijfsmatige opslagactiviteit;
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 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;
d. de oppervlakte van het bestemmingsvlak **'Bedrijf'** dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is;
e. de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag niet groter zijn dan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met een maximale oppervlakte van 1.000 m²;
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. opslag van gevaarlijke stoffen 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. de 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.

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.

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.

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.