

## Perceel cultuurgrond ter grootte van ca. 5390 m<sup>2</sup>

Gelegen in het buitengebied van Rijsbergen

### Pannenhoefsebaan ong. te Rijsbergen



**Oppervlakte: ca. 5.390 m<sup>2</sup>**

**Aanvaarding: voorjaar 2025**

**Vraagprijs: € 11,= per m<sup>2</sup>**

## Algemeen

Dit perceel grond is gelegen nabij een goed berijdbare en openbare weg.

Het perceel is vanuit zowel Rijsbergen, Zundert als Etten-Leur goed bereikbaar. Het perceel is goed toegankelijk en is mooi licht hellend naar achter aflopend. Dit perceel is goed toegankelijk middels een erfdienstbaarheid via het naastgelegen pad en welke erfdienstbaarheid in de ruilverkavelingsakte was opgenomen.

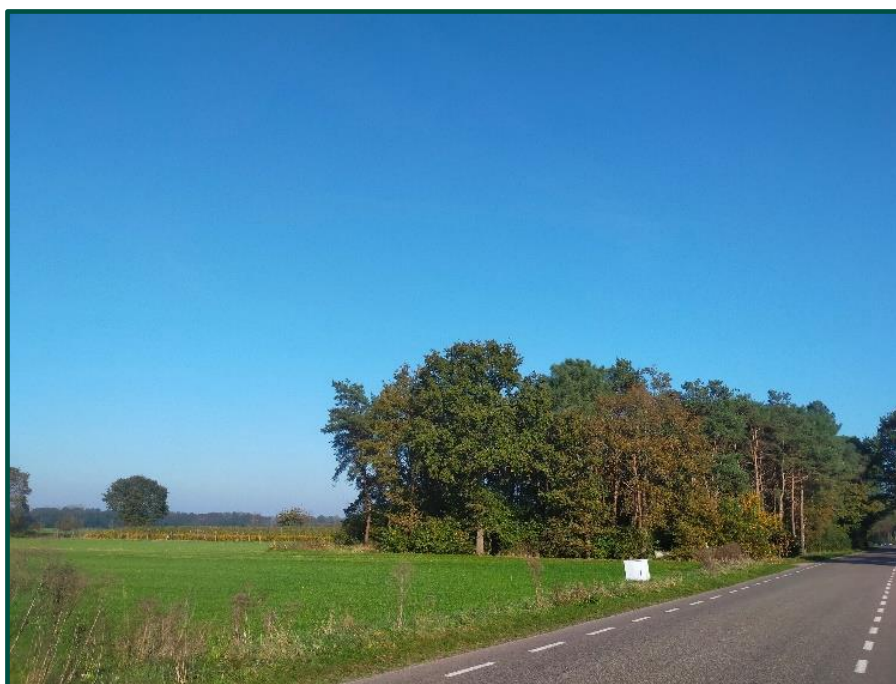
Het perceel ligt op ca. 9,4 m boven N.A.P. en is goed doorlatend.

Het perceel bestaat volgens de Bodematlas uit een Veldpodzolgrond (leemarm en zwak lemig fijn zand). Voor zover bekend is er geen drainage en geen beregeningsbron aanwezig. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Rijsbergen, sectie I, nummer 589 en waarvan een geschat deel van ca. 5.390 m<sup>2</sup> wordt verkocht.

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

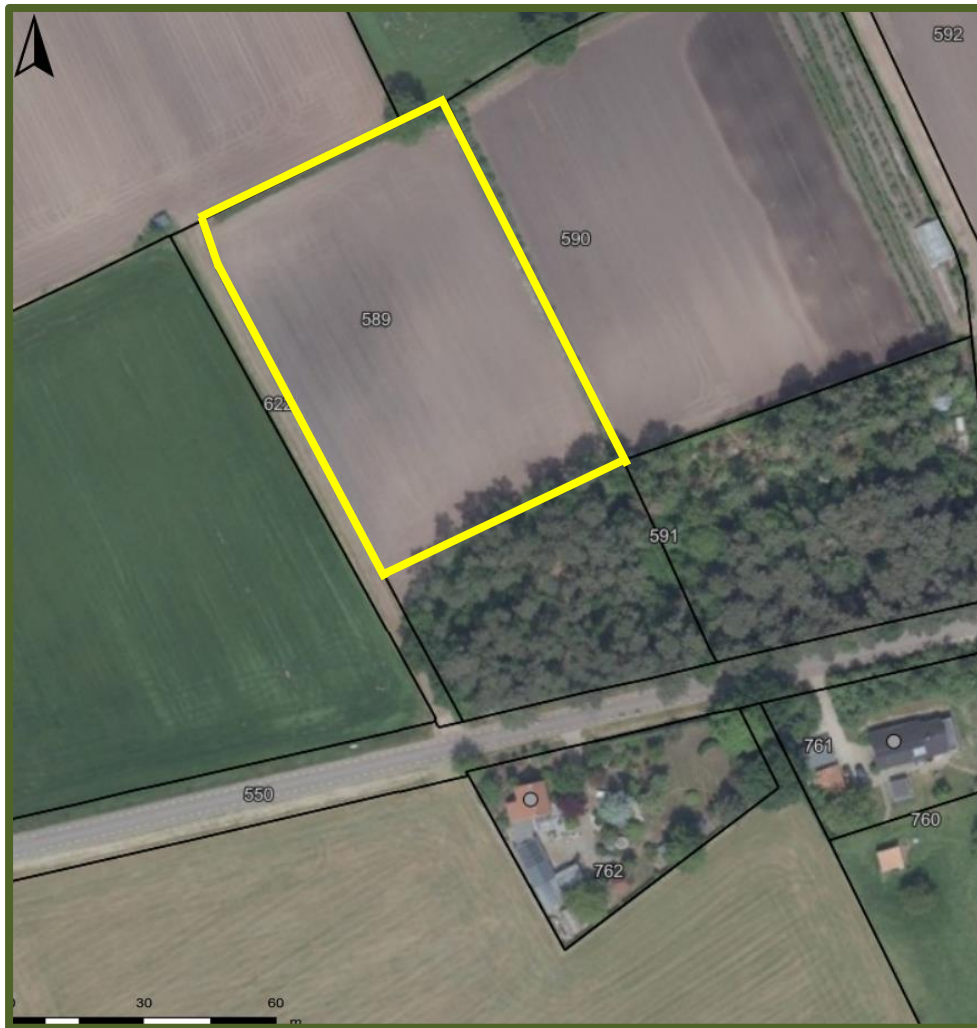
Het perceel wordt vrij van pacht geleverd.

Wel kan er een jachtrecht op het perceel aanwezig zijn van een derde.



## Kadastrale bekendheid

<b>Gemeente</b>	<b>Sectie</b>	<b>Nummer</b>	<b>Grootte</b>
Rijsbergen	I	589	ca. 5.390 m <sup>2</sup>



## **Bestemming**

Volgens de site van de gemeente Zundert en omgevingsloket heeft het object een enkelbestemming “ **Agrarisch met Waarden – Groenblauwe mantel**”, dubbelbestemming Waarde Struweelvogels”, gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwervingsgebied en is gelegen in bestemmingsplan Buitengebied Zundert, dat op 24 september 2014 is vastgesteld. Let op, er zijn **geen directe bouwmogelijkheden** voor gebouwen in welke vorm dan ook. Voor de volledige omschrijving en voorwaarden verwijzen wij u graag naar deze sites 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 van koper is en koper jegens verkoper of diens makelaar hier geen aanspraak op kan maken of deze verantwoordelijk te houden in deze.



## **Bijzonderheden**

Tevens is er via een gevestigd recht van overweg via perceel I 622 (aan de linkerzijde van het perceel) te bereiken vanaf de openbare weg Pannenhoefsebaan.

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 het object A 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

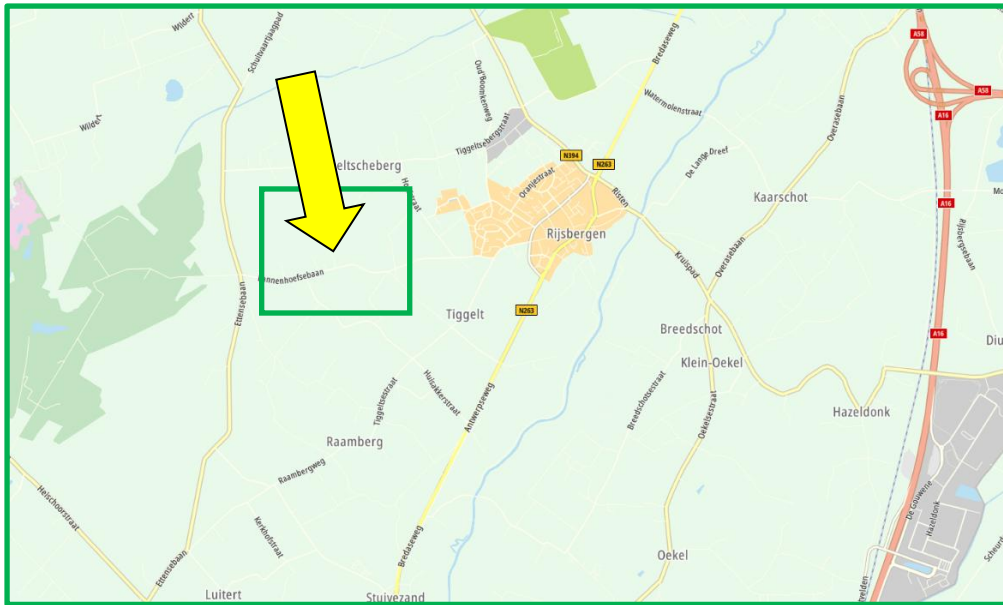
4891 XV Rijsbergen

Tel. 0765964171

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

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

## Ligging



# Plankaart

**Omgevingsloket** Regels op de kaart

Omgevingsloket > Perceel Rijnsbergen (RB603) 1.589

**105177, 391896**  
Deze coördinaten liggen in Perceel Rijnsbergen (RB603) 1.589

Toon documenten op gekozen locatie

Bestemmingsplan Gemeente Zundert  
meer kenmerken  
vastgesteld 24-09-2014 - geheel onherroepelijk in werking

**Bestemmingsplan Buitengebied Zundert**

**Plaakinfo** Overzicht Gerelateerd

**Bestemmingsvlakken (2)**

- Waarde - Struweelvogels
- Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel

**Gebiedsaanduidingen (1)**

- reconstruiewetzone - verwevingsgebied

Legenda Kaartlagen

**Informatie**

- BAG Panden
- Kadastrale Kaart
- Gemeentegrenzen
- Waterschapsgrenzen
- Provinciegrenzen
- Landsgrenzen

**Achtergrond**

- Topografie (BRT)
- Grontschelijke topografie (BIGT)
- Luchtfoto

## **Artikel 8 Agrarisch met waarden -**

Groenblauwe mantel

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor

'Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel'

aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bij de schaal en de aard van het gebied passend agrarisch grondgebruik;
- b. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische, en natuurwaarden, waaronder in ieder geval verstaan:
  1. kleinschaligheid van het landschap,
  2. landschapselementen;
  3. begeleid natuurlijke eenheden en kleinere bos- en natuurgebieden, met tussenliggende of omringende landbouwgronden;
  4. de doelstellingen en de waarden van de ecologische hoofdstructuur;
- d. de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone';
- e. de verwezenlijking van waterberging ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - reserveringsgebied waterberging';
- f. verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'wro- zone - zoekgebied beekherstel';
- g. het beheer, behoud en/of herstel van de ecologische hoofdstructuur;
- h. extensief recreatief medegebruik;
- i. doeleinden van openbaar nut;
- j. bloemencorso-bouwplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - corsobouwplaats';
- k. tuinen behorende bij (burger)woningen; een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen, kavelpaden en sloten.

### **8.2 Bouwregels**

#### **l. 8.2.1 Algemeen**

Op de voor 'Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, die ten dienste staan aan de bestemming, waarbij de volgende eisen gelden:

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

#### **m. 8.2.2 Gebouwen**

Regels voor gebouwen zijn:

- a. er mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. 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:
  1. de oppervlakte maximaal 250 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. de goothoogte maximaal 3,5 m en de bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt;
  3. de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder dan 15 m bedragen.

#### **n. 8.2.3 Teeltondersteunende voorzieningen**

Regels voor teeltondersteunende voorzieningen zijn:

- a. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan;
- b. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan en daarvoor gelden de volgende regels:
  1. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mogen uitsluitend direct grenzend aan enig bouwvlak te worden opgericht;
  2. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m;
  3. de oppervlakte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen per agrarisch bedrijf bedraagt maximaal 2,5 ha.

#### **o. 8.2.4 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 sleufsilos 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 m<sup>2</sup> bedraagt;

2. de bouwhoogte van de corsotent maximaal 12 m bedraagt;

3. de corsotent van mei tot en met september van een kalenderjaar in stand mag worden gehouden

### 8.3 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 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.

### 8.4 Afwijken van de bouwregels

p. 8.4.1 Afwijken bouwhoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8 lid 2.4 sub a voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde een erf- of perceelsafdeling, met een grotere hoogte, 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 agrarisch 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 aangrenzende percelen niet onevenredig worden beperkt;

d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie;

e. de waarden zoals genoemd in artikel 8 lid 1 sub c niet onevenredig worden aangetast;

f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het landschap en/of er dient een

kwaliteitsverbetering plaats te vinden in dat kader;

g. er dient een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats te vinden, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels.

q. 8.4.2 Afwijken ten behoeve van een paardenbak voor hobbymatig gebruik

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8 lid 2.4 sub b ten behoeve van 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;

c. per bestemmingsvlak mag maximaal één hobbymatige paardenbak worden gerealiseerd;

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. de waarden zoals genoemd in artikel 8 lid 1 sub c niet onevenredig worden aangetast;

f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;

g. de omvang per paardenbak mag in totaal niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>;

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

i. voor afrasteringen gelden de volgende bepalingen:

1. de hoogte van afrastering mag niet meer bedragen dan 2 m;

- 2. afrasteringen worden uitgevoerd in een open constructie.
- j. er mag geen grotere opslag van mest plaatsvinden dan 1 m<sup>3</sup>;
- k. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

## 8.5 Specifieke gebruiksregels

### r. 8.5.1 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, met uitzondering van het bepaalde in artikel 8 lid 4.2;
- 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 van de gronden voor permanente teeltondersteunende voorzieningen.

## 8.6 Afwijken van de gebruiksregels

### s. 8.6.1 Afwijken ten behoeve van minicampings

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8 lid 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 de bestemming 'Wonen' 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 m<sup>2</sup>;
- f. er zijn maximaal 25 kampeerplaatsen per minicamping toegestaan;
- 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. Hiertoe wordt advies gevraagd aan een ter zake deskundige instantie of persoon;
- 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 8 lid 1 sub c omschreven waarden.

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

### t. 8.7.1 Verbod

- a. het is verboden om permanente teeltondersteunende voorzieningen aan te leggen;
- b. 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:
  1. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen voor zover groter dan 200 m<sup>2</sup>;
  2. het verzetten of vergraven van gronden waarbij het maaiveld over meer dan 100 m<sup>2</sup> of met meer dan 40 cm wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van een steilrand worden gewijzigd;
  3. het aanleggen, dempen of wijzigen van oppervlaktewateren;
  4. het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie, daaronder begrepen solitaire bomen;
  5. het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- of landschapselementen of ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;

6. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
7. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m<sup>2</sup> op gronden met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied ecologische verbindingzone' en 'wro-zone - zoekgebied beekherstel';
8. het ophogen van gronden op gronden met de aanduiding 'wro-zone - zoekgebied beekherstel'.
9. het verharderen van zandpaden.

#### u. 8.7.2 Uitzonderingen op verbod

Het onder artikel 8 lid 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.

#### v. 8.7.3 Afwegingskader

- a. De in artikel 8 lid 7.1 sub b 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 omgevingsvergunning voor de in artikel 8 lid 7.1 sub b onder 8 en 9 genoemde werkzaamheden wordt slechts verleend nadat het betrokken waterschapsbestuur is gehoord;
- c. De onder artikel 8 lid 7.1 sub b genoemde activiteiten noodzakelijk zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering danwel het extensief recreatief medegebruik.

#### w. 8.7.4 Waarden

Onder de in artikel 8 lid 7.3 sub a genoemde waarden worden verstaan:

- a. ten aanzien van de in artikel 8 lid 7.1 sub b, onder 1, 2, 4, 5 en 7 genoemde werken of werkzaamheden: de landschappelijke waarden en de landschapselementen;
- b. ten aanzien van de in artikel 8 lid 7.1 sub b, onder 1, 2, 3 8 en 9 genoemde werken of werkzaamheden de cultuurhistorische, landschappelijke waarden en de landschapselementen;
- c. ten aanzien van de in artikel 8 lid 7.1 sub b, onder 4 en 7 genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van de ecologische verbindingzone voor uitwisseling van flora en fauna tussen natuurgebieden;
- d. ten aanzien van de in artikel 8 lid 7.1 sub b, onder 1, 2, 3, 7 en 8 genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van de gronden voor behoud, beheer en herstel van watersystemen.

#### 8.8 Wijzigingsbevoegdheid

##### x. 8.8.1 Wijziging ten behoeve van vormverandering agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel 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 in artikel 4 lid 7.1.2;
- b. deze wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan voor intensieve veehouderijen in de 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied';
- 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 'wro-zone - ecologische verbindingzone' komt te liggen is uitsluitend toegestaan, indien het functioneren van deze ecologische verbindingzone niet onevenredig wordt aangetast;
- f. vormverandering, waarbij het beoogde bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding 'wro-zone - zoekgebied beekherstel' komt te liggen is uitsluitend toegestaan, indien het gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, behoud, beheer en/of herstel van watersystemen;
- g. de bestaande waterhuishouding wordt niet negatief beïnvloed;
- 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. 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 artikel 8 lid 8.2 of artikel 8 lid 8.3 worden gebruikt.

y. 8.8.2 Wijziging ten behoeve van vergroting agrarisch bedrijf zonder aanduiding of met de aanduiding 'glastuinbouw', 'bomenteelt', 'intensieve kwekerij' of 'paardenhouderij'

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

- a. deze wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan indien de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' strak rondom een solitair gebouw is gelegen;
- b. aangetoond dient te worden dat, indien de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' tevens grenst aan (een van) de volgende bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch-AHS plus' of 'Agrarisch-Boomteeltontwikkelingsgebied', er geen uitbreidingsmogelijkheden zijn binnen die gebieden en dat er een noodzaak is vanuit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling van een reëel agrarisch bedrijf, de vergroting in het beekdal te realiseren;
- 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' 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 m<sup>2</sup> 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;
- 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 'wro-zone - ecologische verbindingzone' is uitsluitend toegestaan, indien het functioneren van de ecologische verbindingzone niet onevenredig wordt geschaad;
- h. vergroting op gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding of grenzend aan de aanduiding 'wro-zone - zoekgebied beekherstel' is uitsluitend toegestaan indien dit gebied niet minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen;
- i. de bestaande waterhuishouding wordt niet negatief beïnvloed. Er wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het Waterschapsbestuur;
- 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 l. behoeft 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. 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.

z. 8.8.3 Wijziging ten behoeve van vergroting agrarisch

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

- a. de intensieve veehouderij niet gelegen is ter plaatse van aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en/of 'wro-zone - ecologische verbindingzone';
- b. de vergroting dient noodzakelijk te zijn vanuit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering en/of -

- ontwikkeling van een reëel agrarisch bedrijf;
- c. de vergroting is alleen mogelijk indien deze noodzakelijk is in het kader van dierenwelzijn;
- d. er vindt geen uitbreiding plaats van het aantal dierplaatsen;
- e. indien aan a t/m d. wordt voldaan is een vergroting toegestaan naar maximaal 1,5 ha;
- f. de bestaande waterhuishouding wordt niet negatief beïnvloed. Er wordt hieromtrent advies ingewonnen bij het Waterschapsbestuur;
- g. 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;
- h. 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;
- i. er is sprake van een landschappelijke inrichting en/of positionering van de bebouwing ten behoeve van een verbeterde landschappelijke inrichting, overeenkomstig de inrichtingsprincipes en regels welke zijn opgenomen in de landschapsvisie in de bijlage bij deze planregels. Er wordt hiervoor advies gevraagd aan een ter zake deskundige instantie of persoon;
- j. er wordt vooraf advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen.

#### aa. 8.8.4 Wijziging ten behoeve van vergroting en/of vormverandering Bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Agrarisch met waarden-Groenblauwe mantel' 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 artikel 9 lid 7.2;
- b. aangetoond is dat binnen het bestaande bestemmingsvlak onvoldoende mogelijkheden zijn voor uitbreiding;
- c. de vergroting 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 m<sup>2</sup>. Zijn de huidige bestemmingsvlakken al groter, kan er geen gebruik gemaakt worden van deze wijzigingsbevoegdheid;
- f. er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- g. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- 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. Er wordt hiervoor advies gevraagd aan een ter zake deskundige instantie of persoon;
- 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-landschappelijke en abiotische waarden worden niet onevenredig aangetast;
- k. bij vergroting van het bestemmingsvlak zijn ook de overige bouw- en gebruiksregels uit artikel 9 Bedrijf van toepassing.

#### bb. 8.8.5 Wijziging ten behoeve van waterberging

Burgemeester en wethouders zijn met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel' 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 'wro-zone - 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.

cc. 8.8.6 Wijziging ten behoeve van natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn met toepassing van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd de bestemming '

Agrarisch met waarden - Groenblauwe mantel'

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;
- c. wijziging vindt pas plaats nadat verzekerd is dat een aaneengesloten natuurgebied van voldoende omvang en zodanige begrenzing kan ontstaan dat de aangrenzende/omringende gronden, met een blijvende agrarische bodemexploitatie, doelmatig als zodanig geëxploiteerd kunnen blijven worden.

dd. 8.8.7 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 - Groenblauwe mantel' 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;
- c. wijziging vindt pas plaats nadat verzekerd is dat een aaneengesloten natuurgebied van voldoende omvang en zodanige begrenzing kan ontstaan dat de aangrenzende/omringende gronden, met een blijvende agrarische bodemexploitatie, doelmatig als zodanig geëxploiteerd kunnen blijven worden