

TE KOOP

ESTERWEG 57

4061 PX Ophemert

**Gelegen op een
perceel van 37.937 m²**

**Vraagprijs
€ 1.950.000,- k.k.**



ALGEMENE OMSCHRIJVING

TE KOOP: Unieke plek waar wonen en werken samenkomen in het buitengebied op de grens van de dorpen Ophemert en Opijnen!

Een royaal perceel van 37.937 m² met daarop een voormalig biologisch-dynamische gemengd bedrijf bestaande uit royale bedrijfswoning, meerdere bijgebouwen c.q. bedrijfshallen, boerderijwinkel, B&B 's, Tiny houses en verdere aanhorigheden. De aanwezige bedrijfsgebouwen zijn voor vele doeleinden geschikt zoals workshops, trainingen, vergaderruimtes.

Boerderijwinkel

De boerderijwinkel is gebouwd in 2020 en is voorzien van airco en heeft een eigen toegangsdeur aan de voorzijde en is direct toegankelijk vanaf de parkeerplaats. Daarnaast is naast de winkel nog een verwerkingsruimte welke is voorzien van een pantry, een separaat toilet en airco. De bovenverdieping van dit gebouw is via de buitenzijde bereikbaar middels vaste trappen. Deze ruimte is ingedeeld als groepsruimte.

Woning

De woning is gebouwd in 2018 en heeft een woonoppervlakte van ca. 243 m² en een inhoud van ca. 812 m³. De woning is voorzien van alle gemakken. De entree geeft toegang tot de woonruimte met woonkamer, open keuken voorzien van L-vormig RVS horeca keukenblok en het toilet. De woonkamer is ruim opgezet en heeft veel lichtinval en is voorzien van een houtkachel en schuifpui met toegang tot het overdekte terras. Centraal gelegen is de open vide welke voor verbinding zorgt met de eerste verdieping. Op de eerste verdieping bevindt zich een slaapkamer, saunarimte, master bedroom en ensuite badkamer.

De B&B-1 is bereikbaar vanuit de woning maar heeft ook een eigen toegang via de buitenzijde. De ruimte is voorzien van woonruimte en met semi afgesloten slaapgelegenheid en een ensuite badkamer. Het is mogelijk om deze ruimte ook te betrekken bij de woonruimte.

Appartement

Het appartement is bereikbaar via een buitentrap. De ruimte is voorzien van grote open leefruimte met open keuken (2022), twee slaapkamers, badkamer, apart toilet en beschikt over twee dakterrassen.

Werkruimte/atelier/B&B-2

De werkruimte/atelier is via de andere zijde van het gebouw bereikbaar via een buitentrap. Deze ruimte heeft de vergunning voor een B&B, en beschikt naast een algemene ruimte over een slaapkamer, kantoor (mogelijkheid voor extra slaapkamer) en apart toilet. In de algemene ruimte bevindt zich een kleine pantry.

Bedrijfshallen en kas

Op het terrein bevinden zich 6 bedrijfshallen en dienen voornamelijk als opslag en zijn voorheen in gebruik geweest als kippenstallen. Naast de hallen bevinden zich tevens twee tunnelkassen. De bedrijfshallen zijn voorzien van 180 zonnepanelen.

Tiny houses

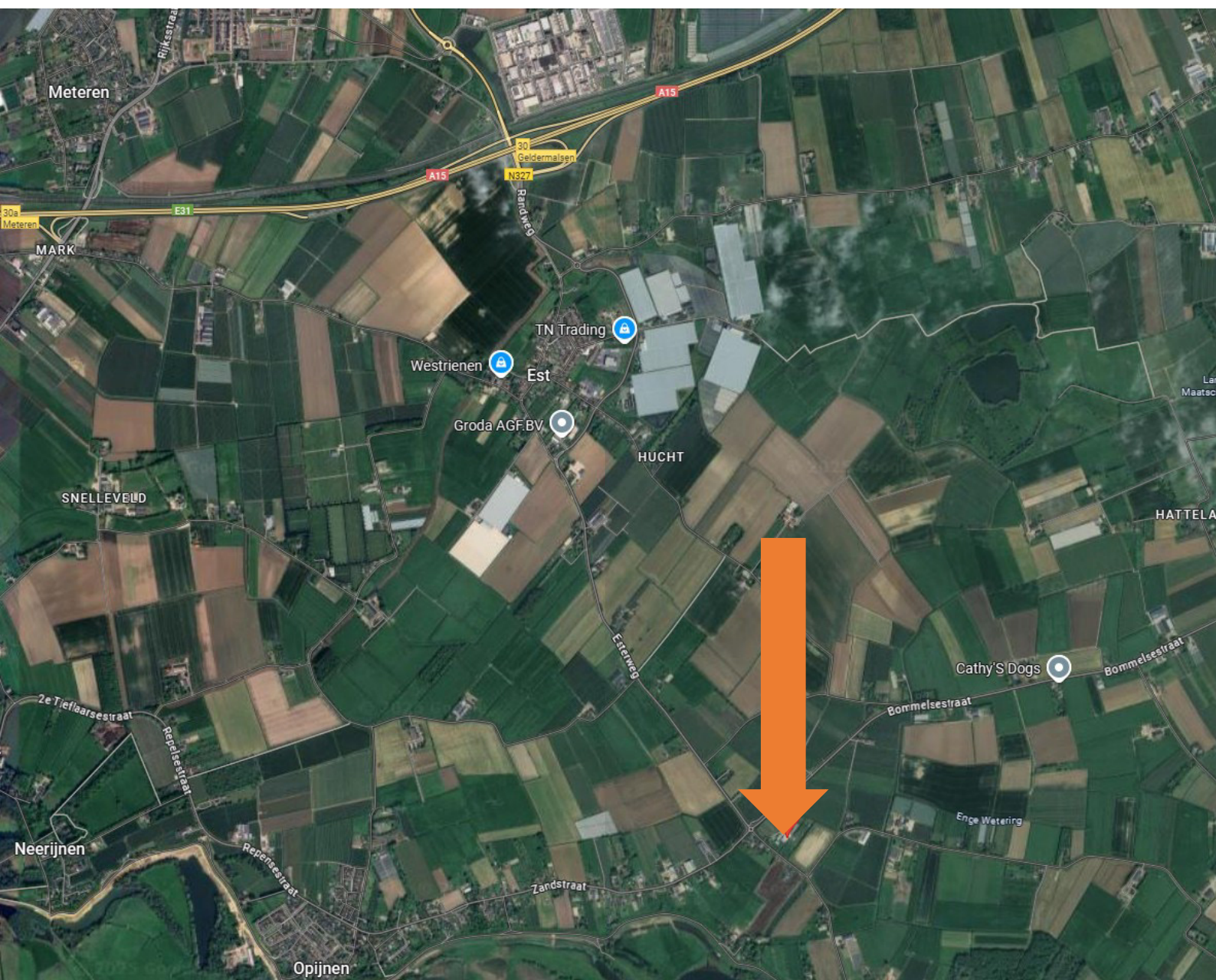
Op het bedrijf zijn twee tiny houses aanwezig en beschikken beide over een badkamer, keukentje, slaapgedeelte en woonruimte. Daarnaast bevinden zich op het terrein nog 4 tentplaatsen en zijn er nog mogelijkheden voor meer recreatievoorzieningen zoals bijvoorbeeld een camperplaats.



LOCATIE

Het object is landelijk gelegen in het buitengebied op de grens van de dorpen Ophemert en Opijnen. Het object is gelegen op een royaal perceel van ca. 37.937 m². Ophemert is een dorp in de Betuwe gelegen aan de rechteroever van de Waal tussen Zennewijnen en Varik. Het dorp biedt de benodigde basisvoorzieningen.

Binnen enkele autominuten is de rijksweg A15 (Rotterdam – Nijmegen) bereikbaar, waardoor er uitstekende verbindingen zijn naar de grotere steden zoals Utrecht, 's-Hertogenbosch, Oss en Nijmegen.



ALGEMENE GEGEVENS

Parkeerplaatsen	Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein	
Bouwjaar	Gerealiseerd in periode 2012 t/m 2019 (BAG-viewer)	
Energielabel	A (geldig tot 14 november 2033)	
Kadastrale gegevens	Gemeente	Est en Opijnen
	Sectie	E
	Nummers	625, 310, 311
	Grootte	37.937 m ²

BESTEMMING

In het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld d.d. 18 februari 2016 – geheel onherroepelijk in werking) heeft het de bestemming 'Agrarisch', 'Waarde- Archeologie 2' en gebiedsaanduiding 'overige zone-oeverwal-stroomrug'.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- grondgebonden agrarische bedrijven;
- één bedrijfswoning, tenzij anders is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
- aan-huisgebonden-beroepen en bedrijven;
- kleinschalig kamperen;
- de huisvesting van seizoensarbeiders;
- bed and breakfast;
- dagrecreatie;
- tuinen, erven en verhardingen;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De uitgebreide voorschriften maken als bijlage deel uit van deze brochure.

Bron: www.omgevingswet.overheid.nl



VRAAGPRIJS

€ 1.950.000,-k.k.

STAAT VAN OPLEVERING

Het onroerend goed wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt inclusief alle zichtbare en onzichtbare gebreken, op basis van het "as is, where is" principe. Koper aanvaardt de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van de onroerende zaak in alle opzichten. Koper heeft ter zake van deze staat van de onroerende zaak geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens verkoper.

OPLEVERING

In overleg.

INTERESSE?

DKZ Bedrijfshuisvesting B.V.

Ohmweg 57f

2952 BD Alblasterdam

tel. : 085-4839869

e-mail : info@dkz.nl

Deze informatie is zorgvuldig samengesteld, echter alle genoemde oppervlakte zijn indicatief en aan de hierbij verstrekte gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd.



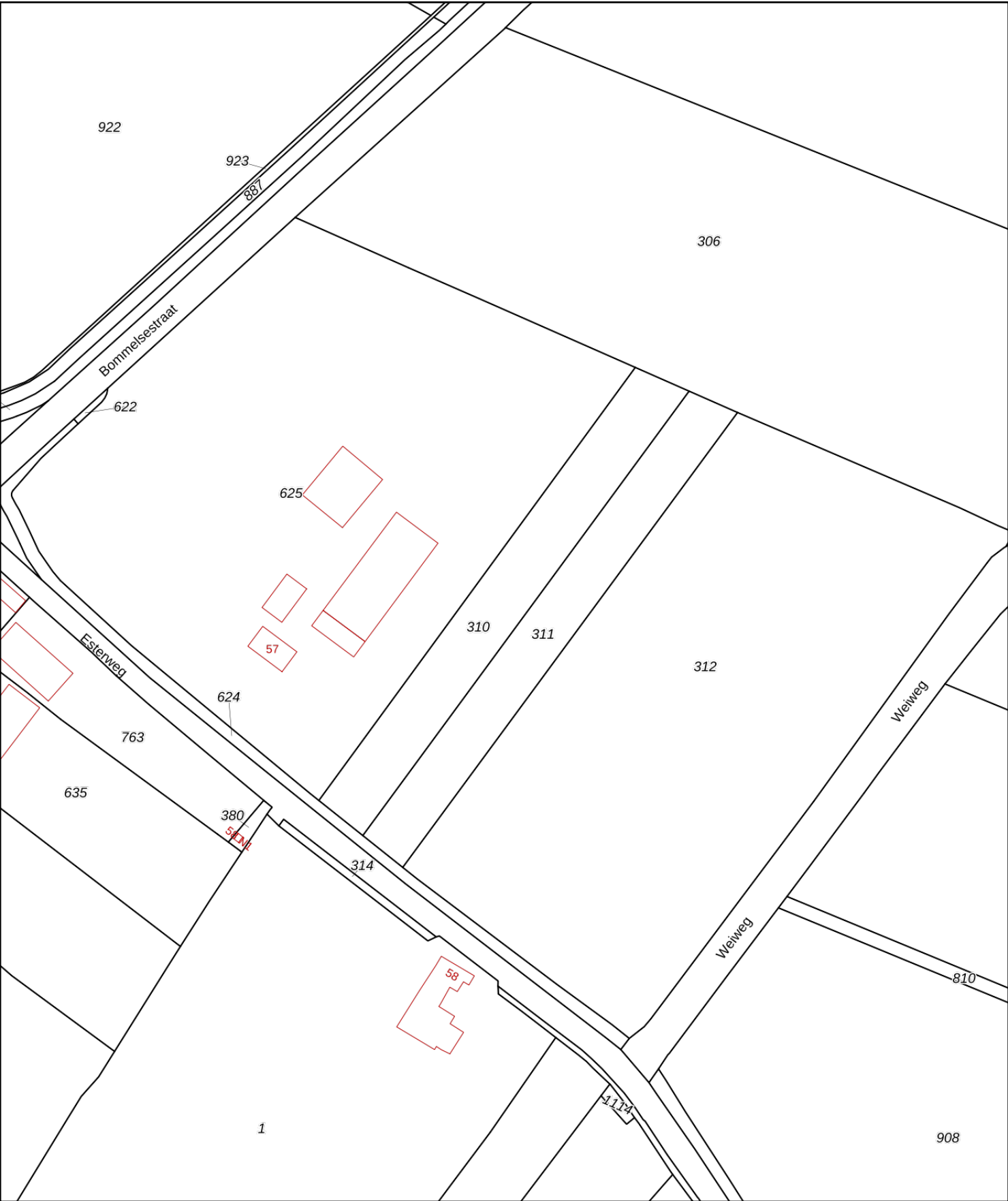






TEKENING





12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Est en Opijnen

E

310

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 mei 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

< Locatie zoeken

< Esterweg 57, 4061PX Ophemert

 151008, 427126

Deze coördinaten liggen in

Esterweg 57, 4061PX Ophemert

Perceel Est en Opijnen (EST00) E 625

✓ Toon documenten op gekozen locatie



Buitengebied

bestemmingsplan - Gemeente Neerijnen

meer documentkenmerken

vastgesteld 18-02-2016 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo

Regels

Bijlagen bij regels

Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (2)

 Waarde - Archeologie 3

 Agrarisch

Bouwvlakken (1)

 bouwvlak

Gebiedsaanduidingen (1)

 overige zone - oeverwal-stroomrug

-
-

InvouwenHoofdstuk 2 Bestemmingsregels

InvouwenArtikel 3 Agrarisch

Invouwen3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
2. 'glastuinbouw' tevens een glastuinbouwbedrijf is toegestaan;
3. 'paardenhouderij' tevens een paardenhouderij is toegestaan;
4. 'intensieve veehouderij' tevens een intensieve veehouderij is toegestaan;
5. 'grondgebonden veehouderij' tevens een grondgebonden veehouderij is toegestaan;
6. 'specifieke vorm van agrarisch - griendhandel' tevens een griendhandel is toegestaan;
7. 'intensieve kwekerij' tevens een intensieve kwekerij is toegestaan;
8. 'specifieke vorm van agrarisch - boomgaard' tevens een boomgaard is toegestaan;

waarbij ter plaatse van de aanduiding 'open landschap' boomkwekerijen en boomgaarden niet zijn toegestaan;

- b. één bedrijfswoning, tenzij anders is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
- c. een loonbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'loonbedrijf';
- d. mestopslag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestopslag';
- e. een dierenasiel ter plaatse van de aanduiding 'dierenasiel';
- f. een plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
- g. de instandhouding van de openheid van het gebied ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - open landschap';
- h. aan-huisgebonden-beroepen en bedrijven;
- i. kleinschalig kamperen;
- j. de huisvesting van seizoensarbeiders;
- k. bed and breakfast;
- l. dagrecreatie;
- m. tuinen, erven en verhardingen;

- n. parkeervoorzieningen;
- o. groenvoorzieningen;
- p. nutsvoorzieningen;
- q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- r. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' aangegeven bouwwerken;
- s. de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' aangegeven bouwwerken;
- t. evenementen.

▪ **Invouwen3.2 Bouwregels**

▪ **Invouwen3.2.1 Algemeen**

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd. Indien tussen bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is opgenomen, worden deze bouwvlakken aangemerkt als één bouwvlak.
- b. De afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen met derden mag niet minder bedragen dan 5 m.
- c. De afstand van kassen tot de perceelsgrenzen met derden niet minder mag bedragen dan 2 m.

▪ **Invouwen3.2.2 Bedrijfsgebouwen**

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b. De afstand van bedrijfsgebouwen tot de voorgevellijn van de bedrijfswoning mag niet minder bedragen dan 3 m. In het geval geen bedrijfswoning aanwezig is, mag de afstand van bedrijfsgebouwen tot de as van de weg niet minder bedragen dan 18 m.
- c. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.
- d. In afwijking van het bepaalde onder c geldt dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' voor maximaal 10% van het bouwvlak mogen worden bebouwd tot een maximum van 1.500 m².
- e. In afwijking van het bepaalde onder c geldt dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' en 'grondgebonden veehouderij' uitbreiding / wijziging van de

bebouwing uitsluitend is toegestaan onder de volgende voorwaarde:

6. uitbreiding / wijziging ten behoeve van het houden van vee mag niet meer bedragen dan 120% van de bestaande oppervlakte.

De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m.

De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 11 m.

In afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hulpgebouw' hulpgebouwen toegestaan onder de volgende voorwaarden:

9. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
10. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

In afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' veldschuren toegestaan onder de volgende voorwaarden:

10. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
11. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.

▪ **Invouwen3.2.3 Kassen**

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

- a. Kassen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'.
- b. De afstand van bedrijfsgebouwen tot de voorgevellijn van de bedrijfswoning mag niet minder bedragen dan 3 m. In het geval geen bedrijfswoning aanwezig is, mag de afstand van bedrijfsgebouwen tot de as van de weg niet minder bedragen dan 18 m.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m.
- e. De afstand tot woningen/ bedrijfswoningen op naastgelegen percelen mag niet minder bedragen dan 30 m.

▪ **Invouwen3.2.4 Teeltondersteunende kassen**

Voor het bouwen van teeltondersteunende kassen gelden de volgende bepalingen:

- a. Teeltondersteunende kassen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak dan wel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende kassen'.
- b. De afstand van bedrijfsgebouwen tot de voorgevellijn van de bedrijfswoning mag niet minder bedragen dan 3 m. In het geval geen bedrijfswoning aanwezig is, mag de afstand van

bedrijfsgebouwen tot de as van de weg niet minder bedragen dan 18 m.

- c. De oppervlakte aan teeltondersteunende kassen mag niet meer bedragen dan 1.000 m².
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m.

▪ **Invouwen3.2.5 Bedrijfswoningen**

Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan één per bouwvlak, tenzij anders is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan.
- b. De voorgevel van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 3 m daarachter. Indien toepassing van deze regel ertoe leidt dat de afstand van de bedrijfswoning tot de as van de weg minder dan 15 meter bedraagt, geldt in afwijking van deze regel dat de afstand van de bedrijfswoning tot de as van de weg minimaal 15 meter en maximaal 18 meter dient te bedragen.
- c. De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 800 m³ bedragen.
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

▪ **Invouwen3.2.6 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen**

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd.

- c. De maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m².
- d. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m, tenzij anders staat aangegeven.
- f. In afwijking van het bepaalde b, mag op de gronden voor de voorgevellijn per woning één aanbouw, zoals een portaal of erker worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 7. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan maximaal 6 m²;
 - 8. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
 - 9. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
 - 10. de breedte niet meer mag bedragen dan 50% van de gevel.

▪ **Invouwen3.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevellijn van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van poeren en poorten mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c. De bouwhoogte van sleufsilos mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d. De bouwhoogte van mestsilos mag niet meer bedragen dan 5 m.
- e. De bouwhoogte van torensilos en installaties mag niet meer bedragen dan 12 m.
- f. De bouwhoogte van energievoorzieningen ten behoeve van glastuinbouwbedrijven mag niet meer bedragen dan 12 m.
- g. De bouwhoogte van hagelnetten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- h. De bouwhoogte van overige teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m.

▪ **Invouwen3.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. Kuilvoerplaten en mestzakken zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak.
- b. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestsilos' is een mestsilo toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen' zijn teeltondersteunende voorzieningen toegestaan, met dien verstande dat:
 5. de bouwhoogte van hagelnetten niet meer mag bedragen dan 6 m;
 6. de bouwhoogte van overige teeltondersteunende voorzieningen niet meer mag bedragen dan 3 m.

Het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen is toegestaan, mits:

6. de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
7. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10 m².

▪ **Invouwen3.2.9 Paardenbakken**

Voor het bouwen van paardenbakken gelden de volgende bepalingen:

- a. Paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- b. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m².
- c. In afwijking van het bepaalde onder a mag de oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' niet meer bedragen dan 1200 m².
- d. Lichtmasten zijn niet toegestaan.

▪ **Invouwen3.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. het bepaalde in 3.2.2 onder a voor het bouwen van hulpgebouwen buiten het bouwvlak onder de volgende voorwaarden:
 2. het aantal hulpgebouwen mag niet meer bedragen dan één per hectare;

3. de afstand van het hulpgebouw tot bouwvlakken van derden mag niet minder bedragen dan 30 m;
 4. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m²;
 5. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m
 6. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
 7. er sprake is van een landschappelijk inpassing.
- b. het bepaalde in 3.2.2 onder a voor het bouwen van veldschuren buiten het bouwvlak onder de volgende voorwaarden:
3. het aantal veldschuren mag niet meer bedragen dan één per hectare;
 4. de afstand van het hulpgebouw tot bouwvlakken van derden mag niet minder bedragen dan 30 m;
 5. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 40 m²;
 6. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m
 7. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
 8. er sprake is van een landschappelijk inpassing.
- c. het bepaalde in 3.2.2 onder d ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen op gronden binnen de aanduiding 'glastuinbouw' tot maximaal 20% van het bouwvlak tot een maximum van 3.000 m², onder de volgende voorwaarde:
4. de afwijking dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- d. het bepaalde in 3.2.2 onder e voor een uitbreiding / wijziging van meer dan 120% van de bestaande oppervlakte, onder de volgende voorwaarden:
5. uitbreiding / wijziging mag alleen plaatsvinden binnen het bouwvlak;
 6. de stikstofemissie vanuit het betreffende bedrijf neemt niet toe, tenzij sprake is van:
 - een bestaand gebruik zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet;
 - bestaande activiteiten die stikstofemissie veroorzaken en vergund zijn;
 - bestaande activiteiten waarvoor een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is verleend;
 - een vereveningseffect, zoals bedoeld in artikel 1.
- e. het bepaalde in 3.2.2 onder f voor een goothoogte tot maximaal 7,5 m, onder de volgende voorwaarde:
6. De afwijking dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent

advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.

- f. het bepaalde in 3.2.3 onder b en c voor een goothoogte tot maximaal 7 m en een bouwhoogte tot maximaal 8 m onder de volgende voorwaarde:
- 7. De afwijking dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- g. het bepaalde in 3.2.4 voor de bouw van teeltondersteunende kassen tot een maximale oppervlakte van 1.500 m².
- h. het bepaalde in 3.2.4 voor de bouw van teeltondersteunende kassen ten behoeve van boomteelt tot een maximale oppervlakte van 2.500 m².
- i. het bepaalde in 3.2.7 ten behoeve van de bouwhoogte van torensilo's, installaties en energievoorzieningen tot maximaal 15 m.
- j. het bepaalde in 3.2.8 ten behoeve van de bouw van poeren en poorten buiten het bouwvlak, onder de volgende voorwaarden:
 - 11. het aantal poeren en poorten per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 1;
 - 12. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2 m.
- k. het bepaalde in 3.2.8 onder a ten behoeve van kuilvoerplaten en mestzakken buiten het bouwvlak tot maximaal 500 m², mits:
 - 12. de mestzakken en kuilvoerplaten worden aangelegd aansluitend aan het bouwvlak;
 - 13. aangetoond is dat het aanleggen van kuilvoerplaten en mestzakken niet mogelijk is binnen het bouwvlak;
 - 14. de afwijking dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- l. het bepaalde in 3.2.9 ten behoeve van de bouw van paardenbakken aansluitend aan het bouwvlak dan wel aan de bestemming 'Wonen', onder de volgende voorwaarden:
 - 13. de afstand van de paardenbak tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 40 m;
 - 14. de afstand van de paardenbak tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 40 m;

15. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m², met dien verstande dat de oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' niet meer bedragen dan 1200 m²;
16. lichtmasten zijn niet toegestaan.
17. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen ten behoeve van paardenbakken mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

▪ **Invouwen3.4 Specifieke gebruiksregels**

▪ **Invouwen3.4.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. boomgaarden binnen een afstand van 50 m tot (bedrijfs)woningen, sport- en recreatievoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen, behoudens bestaande en vervanging van bestaande boomgaarden.
- b. het gebruik van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk voor het houden van dieren;
- c. het opslaan van goederen van derden en het stallen van caravans;
- d. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van een bedrijfswoning als burger-/plattelandswoning, met uitzondering van bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
- f. mestverwerking.

▪ **Invouwen3.4.2 Plattelandswoning**

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning' is wonen toegestaan in de vorm van een plattelandswoning.

▪ **Invouwen3.4.3 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven**

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegestaan als nevengeschikte activiteit, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m².

- b. In afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van het adres Zandweg 7 te Waardenburg een lasbedrijf van maximaal 70 m² toegestaan.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van het adres Heideweg 6 te Waardenburg een elektrotechnisch bedrijf van maximaal 145 m² toegestaan.
- d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- e. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- f. Detailhandel is niet toegestaan.
- g. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

▪ **Invouwen3.4.4 Kleinschalig kamperen**

- a. Kleinschalig kamperen is toegestaan, waarbij maximaal 15 standplaatsen tot maximaal 3.000 m² is toegestaan binnen of aansluitend aan het bouwvlak.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie' niet meer standplaatsen toegestaan dan 25 standplaatsen.
- c. Binnen het bouwvlak is maximaal 75 m² aan sanitaire voorzieningen toegestaan.

▪ **Invouwen3.4.5 Bed and Breakfast**

Bed and breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. Voorzieningen voor bed & breakfast zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bebouwing.
- b. De exploitatie van de bed & breakfast wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner van de woning.
- c. Per woning is sprake van niet meer dan 3 bed & breakfast eenheden tot een oppervlakte van maximaal 150 m².
- d. De woonfunctie van de woning blijft behouden.
- e. Parkeren geschiedt op eigen terrein.

▪ **Invouwen3.4.6 Huisvesting seizoensarbeiders in bedrijfsgebouwen**

De vestiging van seizoensarbeiders binnen bestaande bedrijfsgebouwen is toegestaan, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De voor bewoning ingerichte gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt voor het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf aan werknemers binnen het teeltseizoen die binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten.
- b. Er mogen niet meer dan 12 seizoenarbeiders per bedrijf gehuisvest worden.
- c. De oppervlakte ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders mag niet meer bedragen dan 200 m².
- d. In afwijking van het bepaalde onder b en c mag het aantal seizoensarbeiders en de oppervlakte ten behoeve van de huisvesting van seizoensarbeiders ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - huisvesting werknemers' niet meer bedragen dan bestaand.
- e. De huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar en bij glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' 10 maanden per kalenderjaar, waarbij er op jaarbasis minimaal 2 aaneengesloten maanden de huisvesting moet zijn onderbroken.
- f. Er mag geen sprake zijn van zelfstandige bewoning dan wel zelfstandige wooneenheden.

▪ **Invouwen3.4.7 Evenementen**

Evenementen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. Evenementen zijn niet toegestaan ter plaatse van de EHS op gronden binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Uiterwaardgebied'.
- b. Er mag per terrein per jaar één maal een evenement worden georganiseerd. Voor maneges zijn per jaar maximaal 2 evenementen toegestaan.
- c. Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
- d. Het evenement dient te voldoen aan het gemeentelijk beleid.
- e. Er mag geen sprake zijn van aantasting van natuur- en landschapswaarden.
- f. De duur van een evenement, inclusief op- en afbouwen mag niet meer bedragen dan 5 dagen.

▪ **Invouwen3.4.8 Loonbedrijf**

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - loonbedrijf 2' mag de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen ten behoeve van activiteiten voor het loonwerkbedrijf niet meer dan 350 m² bedragen.

- **Invouwen3.5 Afwijken van de gebruiksregels**
 - **Invouwen3.5.1 Afwijken nevenfuncties**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 en 3.4 ten behoeve van de uitoefening van nevenfuncties bij het agrarisch bedrijf, met dien verstande, dat:

- a. De gezamenlijke vloeroppervlakte aan niet-agrarische activiteiten niet meer bedraagt dan 50% van het bebouwde oppervlak tot een maximum van 350 m², met uitzondering van agrarische bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug' waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 700 m².
- b. Nevenfuncties uitsluitend zijn toegestaan binnen de bestaande bebouwing.
- c. De uitoefening van de nevenfunctie geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk.
- d. Er geen buitenopslag voor de nevenfunctie plaatsvindt.
- e. De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
- f. De afwijking gepaard gaat met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.
- g. De omgevingsvergunning is niet strijdig met de belangen van relevante risicobronnen en het groepsrisico wordt afgewogen in het licht van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.
- h. De volgende nevenfuncties zijn toegestaan:
 9. kleinschalige detailhandel tot maximaal 50 m² verkoopvloeroppervlakte;
 10. kleinschalige horeca, tot maximaal 50 m² en een bijbehorend terras tot maximaal 100 m²;
 11. vakantieappartementen, waarbij maximaal 3 eenheden zijn toegestaan tot maximaal 195 m²;
 12. trekkershutten tot een totaal maximaal oppervlak van 60 m²;

13. productiegebonden detailhandel inclusief opslag tot maximaal 50 m² verkoopvloeroppervlakte;
14. dagrecreatie, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 500 m² en 750 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug';
15. zorgfunctie, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m² en 375 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug';
16. statische binnenopslag, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1.000 m² en 1.500 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug';
17. semi agrarische bedrijvigheid, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 400 m² en 600 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug';
18. niet agrarische bedrijvigheid, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 400 m² en 600 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug'.

Cumulatie van nevenfuncties, met uitzondering van statische binnenopslag en kleinschalig kamperen, is toegestaan tot maximaal 50% van de bedrijfsbebouwing, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 350 m² en 700 m² ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug'.

▪ **Invouwen3.5.2 Afwijken kleinschalig kamperen**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.4 ten behoeve van extra standplaatsen, waarbij maximaal 25 standplaatsen tot maximaal 5.000 m² is toegestaan binnen of aansluitend aan het bouwvlak, mits:

- a. Sprake is van een landschappelijke inpassing.
- b. De omgevingsvergunning is niet strijdig met de belangen van relevante risicobronnen en het groepsrisico wordt afgewogen in het licht van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

▪ **Invouwen3.5.3 Afwijken ten behoeve van huisvesting seizoenarbeiders in bedrijfsgebouwen en/of logiesgebouwen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in 3.4.6, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De voor bewoning ingerichte gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt voor het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf aan werknemers binnen het teeltseizoen die binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten.
- b. De noodzaak dient aangetoond te zijn door een advies van een ter zake deskundige.
- c. Er mogen niet meer dan 32 seizoenarbeiders per bedrijf gehuisvest worden.
- d. De oppervlakte ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders mag niet meer bedragen dan 400 m².
- e. De huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar en bij glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' 10 maanden per kalenderjaar, waarbij de huisvesting op jaarbasis minimaal 2 aaneengesloten maanden moet zijn onderbroken.
- f. Er mag geen sprake zijn van zelfstandige bewoning dan wel zelfstandige wooneenheden.
- g. De omgevingsvergunning is niet strijdig met de belangen van relevante risicobronnen en het groepsrisico wordt afgewogen in het licht van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

▪ **Invouwen3.5.4 Afwijken ten behoeve van de huisvesting van seizoensarbeiders in woonunits en / of stacaravans**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in 3.4.6 voor het huisvesten van seizoensarbeiders in woonunits en / of stacaravans, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er is aangetoond dat huisvesting binnen de bestaande bebouwing niet mogelijk is.
- b. De afwijking dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. In geval de afwijking meer dan 12 seizoenarbeiders betreft, dient hieromtrent vooraf advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- c. De woonunits en / of stacaravans mogen uitsluitend worden gebruikt voor het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf aan werknemers binnen het teeltseizoen die binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten.

- d. Er mogen niet meer dan 32 seizoenarbeiders per bedrijf gehuisvest worden.
- e. De oppervlakte ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders mag niet meer bedragen dan 400 m².
- f. De huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar en bij glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' 10 maanden per kalenderjaar, waarbij de huisvesting op jaarbasis minimaal 2 aaneengesloten maanden moet zijn onderbroken.
- g. Er mag geen sprake zijn van zelfstandige bewoning dan wel zelfstandige wooneenheden.
- h. De omgevingsvergunning is niet strijdig met de belangen van relevante risicobronnen en het groepsrisico wordt afgewogen in het licht van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

▪ **Invouwen3.5.5 Afwijken mantelzorgvoorzieningen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 3.4.1 onder d ten behoeve van de realisering van een mantelzorgvoorziening in een bijbehorend bouwwerk, mits:

- a. de behoefte aan mantelzorg is aangetoond, dan wel de mantelzorg een ouder-kind relatie betreft waarbij de ouder 65 jaar of ouder is;
- b. de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;
- c. de waarden en belangen van derden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- d. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- e. er geen zelfstandige woning ontstaat.
- f. na beëindiging van de mantelzorgsituatie dient de tijdelijke woonunit weer verwijderd te worden;
- g. bij de mantelzorgvoorziening geen afzonderlijke bijgebouwen worden opgericht.

▪ **Invouwen3.5.6 Afwijken afstand boomgaarden tot gevoelige functies**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 3.4.1 onder

a ten behoeve van de realisering van een boomgaard binnen 50 m van gevoelige functies, mits uit onderzoek blijkt dat:

- a. De afwijking milieuhygiënisch inpasbaar is.
- b. Er geen hinder is voor omliggende (bedrijfs)woningen en bedrijven.

- **Invoenen3.5.7 Afwijken ten behoeve van kleinschalige mestverwerking**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 3.4.1 onder f ten behoeve van kleinschalige mestverwerking, mits:

- a. De afwijking dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- b. de mestverwerking in hoofdzaak gebruik maakt van biomassa's uit de directe omgeving;
- c. het digestaat van de mestverwerking een organische meststof is die in hoofdzaak weer wordt afgezet in de directe omgeving.
- d. De (agrarische) bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven niet mogen worden beperkt.

- **Invoenen3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- **Invoenen3.6.1 Omgevingsvergunning**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - open landschap' tevens de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen en planten van bomen of hoogopgaande beplantingen.

- **Invoenen3.6.2 Uitzonderingen**

Het in lid 3.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;

- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

- **Invouwen3.6.3 Toelaatbaarheid**

De in lid 3.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke waarden en de natuurwaarden van de gronden.

- **Invouwen3.7 Wijzigingsbevoegdheden**

- **Invouwen3.7.1 Wijziging ten behoeve van vormverandering bouwvlak**

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

- a. De vormverandering is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf.
- b. De totale oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot.
- c. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
- d. De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
- e. De wijziging gaat gepaard met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.

- **Invouwen3.7.2 Wijziging ten behoeve van vergroting bouwvlak**

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

- a. Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 2 ha voor grondgebonden agrarische bedrijven, waarbij voor grondgebonden veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' de

stikstofemissie vanuit het betreffende bedrijf niet toe mag nemen, tenzij sprake is van:

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

Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha voor niet-grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde intensieve veehouderij of glastuinbouwbedrijf.

Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha voor paardenhouderijen ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij'.

Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 5 ha, waarvan maximaal 4 ha netto glas voor glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - regionaal cluster glastuinbouw' een vergroting van meer dan 5 ha is toegestaan, mits:

5. wijziging noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf;
6. verplaatsing naar een concentratiegebied of regionaal cluster bedrijfseconomisch niet mogelijk is;
7. rekening gehouden wordt met aanwezige gebiedskwaliteiten.

Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha voor intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', waarbij de stikstofemissie vanuit het betreffende bedrijf niet toe mag nemen, tenzij sprake is van:

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

De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.

De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.

De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.

De wijziging gaat gepaard met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.

- **Invouwen3.7.3 Wijziging ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen**

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

- a. Het is niet mogelijk de permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde teeltondersteunende kassen, binnen het bestaande bouwvlak en/of de bestaande aanduiding te realiseren.
- b. De situering dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak en/of de bestaande aanduiding.
- c. De oppervlakte van de aanduiding mag niet meer bedragen dan 1,5 ha.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m, met dien verstande dat de hoogte ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - open landschap' niet meer mag bedragen dan 2 m.
- e. De wijziging dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf. Vooraf dient hieromtrent advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- f. Er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.

- **Invouwen3.7.4 Wijziging van een intensieve veehouderij naar een grondgebonden veehouderij of intensieve kwekerij**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit bestemmingsplan te wijzigen door de aanduiding 'intensieve veehouderij' te verwijderen of te wijzigen in de aanduiding 'grondgebonden veehouderij' of 'intensieve kwekerij', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij'.

- b. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
 - c. De wijziging dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.
 - d. Er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.
- **Invouwen3.7.5 Wijziging ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf**

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

- a. Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.
 - b. Wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - regionaal cluster glastuinbouw'.
 - c. Voor niet agrarische functies wordt het bestemmingsvlak verkleind tot 5.000 m²,
 - d. De oppervlakte aan bebouwing voor niet agrarische functies mag niet meer bedragen dan 500 m², met uitzondering van:
5. wijziging ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug', waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 750 m².
 6. niet agrarische functies in de vorm van recreatie waarbij de oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug' niet meer mag bedragen dan 750 m²;
 7. niet agrarische functies in de vorm van zorgfuncties niet meer mag bedragen dan 250 m² en ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug' niet meer dan 375 m²;
 8. niet agrarische functies in de vorm van statische opslag niet meer mag bedragen dan 500 m² vermeerderd met 75% van de bestaande opstallen en ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - oeverwal - stroomrug' 750 m² vermeerderd met 75% van de bestaande opstallen.

Overtollige bebouwing, met uitzondering van monumentale bebouwing en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dient te worden gesloopt.

In afwijking van het bepaalde onder d mag het geheel aan bestaande bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van semi-agrarische bedrijvigheid.

In afwijking van het bepaalde onder d mag voor iedere 5.000 m² aan gesloopte kassen 125 m² aan nieuwe bedrijfsgebouwen worden gebouwd, waarbij het totaal aan nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen niet meer mag bedragen dan 500 m².

Buitenopslag is niet toegestaan.

Bedrijvigheid is uitsluitend toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2 conform de Staat van bedrijfsactiviteiten.

In afwijking van het bepaalde onder i is bedrijvigheid in een hogere milieucategorie toegestaan mits het bedrijf niet meer milieuhinder veroorzaakt dan het bestaande bedrijf.

Er is geen hinder voor omliggende (bedrijfs)woningen en bedrijven.

Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

De wijziging gaat gepaard met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.

▪ **Invouwen3.7.6 Hervestiging glastuinbouwbedrijf**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden binnen deze bestemming te wijziging ten behoeve van de verplaatsing van een glastuinbouwbedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Verplaatsing is uitsluitend toegestaan naar de aanduiding 'overige zone - regionaal cluster glastuinbouw'.
- b. De afstand tot omliggende woningen / recreatiewoningen mag niet minder bedragen dan 50 m.
- c. De afstand tot omliggende dagrecreatieve voorzieningen mag niet minder bedragen dan 25 m.
- d. De bestaande kassen dienen gesloopt te worden.
- e. De aanduiding 'glastuinbouw' van de bestaande locatie dient te worden verwijderd.
- f. Het bouwvlak van de bestaande locatie wordt verkleind tot de resterende bedrijfsbebouwing.
- g. De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.

▪ **Invouwen3.7.7 Wijziging naar wonen**

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

- a. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk.

- b. De wijziging dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- c. De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
- d. Het aantal woningen mag niet toenemen, met dien verstande dat de inhoud per woning niet meer mag bedragen dan 750 m³.
- e. De oppervlakte aan aan- uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m².
- f. Overtollige bebouwing, met uitzondering van monumentale bebouwing, dient te worden gesloopt.
- g. In afwijking van het bepaalde onder d mag per 100 m² aan gesloopte bedrijfsgebouwen 40 m³ toegevoegd worden aan de inhoud van de woning, waarbij de inhoud van de woning maximaal 1.200 m³ mag bedragen.
- h. In afwijking van het bepaalde onder e mag per 500 m² aan gesloopte bedrijfsgebouwen of per 1.000 m² aan gesloopte kassen 100 m² extra aan nieuwe bijgebouwen worden opgericht, waarbij de totale oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 500 m² mag bedragen.
- i. Er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.
- j. Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van artikel 18 'Wonen'.

▪ **Invouwen3.7.8 Wijziging naar wonen ten behoeve van plattelandswoning**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door toevoeging van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'. Deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast onder de volgende voorwaarden:

- a. De voormalige agrarische bedrijfswoning mag niet gelegen zijn in een landbouwontwikkelingsgebied.
- b. De agrarische bestemming blijft gehandhaafd.

▪ **Invouwen3.7.9 Wijziging naar wonen ten behoeve van ruimte - voor - ruimtewoningen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen'

waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk.
- b. De wijziging dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- c. De agrarische bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven mogen niet worden beperkt.
- d. Voor wat betreft de ruimte - voor - ruimte regeling voor bedrijfsgebouwen geldt het bepaalde onder e en voor wat betreft de ruimte - voor ruimte regeling van kassen geldt het bepaalde onder f.
- e. Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van artikel 18 'Wonen', waarbij overtollige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van monumentale en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt, met dien verstande dat voor de sloop van 1000 m² aan bedrijfsgebouwen een woongebouw van 1200 m³ of vrijstaande woning van 750 m³ mag worden gebouwd, waarbij de oppervlakte van een wooneenheid niet minder mag bedragen dan 350 m². Voor iedere 300 m² extra gesloopte bedrijfsgebouwen mag 100 m³ aan het woongebouw worden toegevoegd, met dien verstande dat de inhoud maximaal 1600 m³ bedraagt.
- f. Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van artikel 18 'Wonen', waarbij overtollige kassen, met uitzondering van monumentale en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dient te worden gesloopt, met dien verstande dat voor de sloop van 10000 m² aan kassen een woongebouw van 1200 m³ of vrijstaande woning van 750 m³ mag worden gebouwd, waarbij de oppervlakte van een wooneenheid niet minder mag bedragen dan 350 m². Voor iedere 2500 m² extra gesloopte kassen mag 100 m³ aan het woongebouw worden toegevoegd, met dien verstande dat de inhoud maximaal 1600 m³ bedraagt.
- g. mits de oppervlakte van de woning niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de te slopen bebouwing.

- h. Er dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd beplantingsplan.
- i. Er dient te worden voldaan aan het gemeentelijk woningbouwprogramma.
- j. Saldering tussen verschillende locaties is toegestaan, waarbij op de locatie waar de grootste oppervlakte aan bebouwing wordt gesloopt, de woning gerealiseerd dient te worden.

▪ **Invoeren 3.7.10 Wijziging ten behoeve van realisatie eerste bedrijfswoning**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de bouw van een eerste bedrijfswoning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging kan alleen worden verleend bij een volwaardig agrarisch bedrijf.
- b. De wijziging dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf.
- c. Er dient vooraf advies te worden ingewonnen van een ter zake deskundige inzake de volwaardigheid van het agrarische bedrijf en de noodzaak van de bedrijfswoning.
- d. De bedrijfswoning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- e. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- f. Er dient voldaan te worden aan de bouwregels van 3.2.1 en 3.2.5, met uitzondering van het bepaalde onder b.
- g. De wijziging gaat gepaard met een landschappelijke inpassing op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd erfbeplantingsplan.

EEN GOED THUIS VOOR JE BEDRIJF **DAT WÉRKT!**



vastgoedcert
gecertificeerd

WWW.DKZ.NL

DKZ Bedrijfshuisvesting B.V.

Ohmweg 57 F

2952 BD Alblasterdam

085-4839869

info@dkz.nl