

TE KOOP



Wanroijseweg 93, Sint Hubert

Vraagprijs € 115.000,- k.k.

Maashuys Vastgoed en
Advies
Dorpsstraat 18
5441 AC Oeffelt

0485-336549
maashuysbv.nl
info@maashuysbv.nl





Kenmerken

Oppervlakte

Begane grond circa 65 m²
Verdieping circa 15 m²

Perceeloppervlakte

280 m²

Bouwjaar

Oorspronkelijk 1950,
gerenoveerd in 2021/2022

Omschrijving

Op een landelijke locatie aan de Wanroijseweg in Sint Hubert ligt dit vrijstaande gebouw met agrarische bestemming - een unieke kans voor wie op zoek is naar een privé gelegen ruimte voor bijvoorbeeld het uitvoeren van een hobby of het realiseren van opslag.

Het object heeft een oppervlakte van circa 65 m² en is momenteel ingericht voor recreatief gebruik, onder andere als bed & breakfast. De gemeente heeft echter aangegeven dat dit huidige recreatieve gebruik niet toegestaan is binnen de huidige bestemming. Daarnaast heeft zij aangegeven niet mee te willen werken aan wijziging naar een recreatie- of woonbestemming.

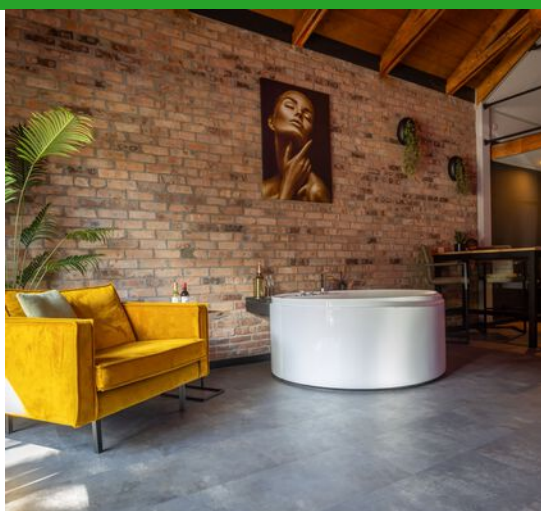
Het gebouw is oorspronkelijk gebouwd als telefooncentrale. Het gebouw is gerenoveerd en daarbij gedeeltelijk voorzien van dakisolatie, evenals elektrische verwarming en airco. Het geheel kent een open indeling met vide en beschikt over meerdere zitgedeelten, een doucheruimte, sauna, vrijstaand ligbad en een toilet. Via een vaste trap is de verdieping bereikbaar, waar zich een naar eigen inzicht te gebruiken ruimte bevindt.

Rondom het gebouw is een verzorgd aangelegde parkeerplaats en terras aanwezig. Het perceel is volledig omsloten door hekwerk en schuttingen.

De ligging is gunstig te noemen: aan de rand van het buitengebied, tussen Mill en Sint Hubert. In Mill zijn alle dagelijkse voorzieningen aanwezig en goed bereikbaar.

Dit object is ook met name geschikt voor kopers die zich bewust zijn van de planologische situatie en bereid zijn het gebruik hierop af te stemmen, danwel zelf onderzoek te doen naar eventuele mogelijkheden voor functiewijziging of legalisatie bij de gemeente. Meer informatie over de huidige bestemming vindt u verder in deze brochure.

De ruimte is tevens te huur. Voor meer informatie kunt u gerust contact met ons opnemen.





BEZICHTIGING

Voor een bezichtigingsafspraak kunt u contact opnemen met ons kantoor.

ONDERZOEKSPLICHT KOPER

Conform het Burgerlijk Wetboek rust op de koper een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor het verzamelen van alle relevante informatie omtrent het object, zoals het inwinnen van gegevens bij de gemeente of andere instanties. Wij adviseren om hierbij een deskundige in te schakelen.

KOOPOVEREENKOMST

Bij gunning wordt de koopakte opgesteld door de verkopend makelaar, conform het model van Vastgoed Nederland. Maatwerkbepalingen kunnen hierin worden opgenomen.

KEUZE NOTARIS

De koper kiest de notaris van zijn voorkeur. Koper en verkoper hebben het recht om bij volmacht te passeren. De kosten hiervan komen voor rekening van de volmachtgever.

DISCLAIMER

Deze informatie is door ons uiteraard zorgvuldig samengesteld. Maashuys Vastgoed en Advies BV aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend moeten worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod en/of om in onderhandeling te treden.

De informatie die is vermeld is verkregen van de verkoper, uit openbare bronnen en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Alle prijzen zijn kosten koper tenzij anders vermeld.

Op al onze activiteiten zijn de voorwaarden van Vastgoed Nederland van toepassing.



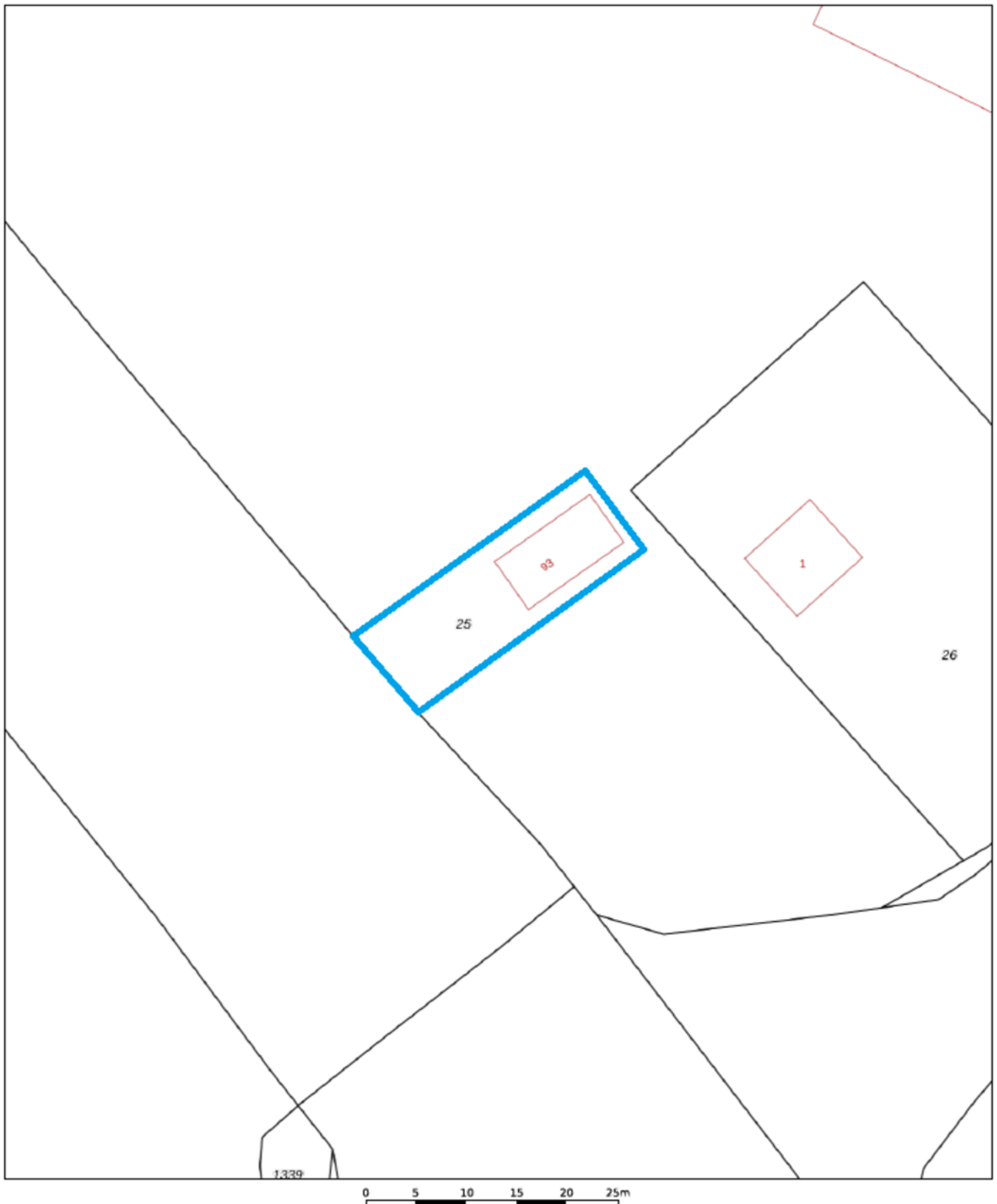







Kadastrale kaart

Gemeente Mill, sectie R, nummer 25,
grootte 280 m²



Bestemmingsplan



Buitengebied Mill en Sint-Hubert, geconsolideerd
bestemmingsplan - Gemeente Land van Cuijk
meer documentkenmerken ▼
geconsolideerd 30-06-2022 - geconsolideerd

Plekinfo [Overzicht](#) [Regels](#) [Bijlagen bij regels](#) [Gerelateerd](#) [Overig](#)

Toelichting

Bestemmingsvlakken (1)

- Agrarisch >

Gebiedsaanduidingen (7)

- overige zone - zone landschap, leefomgeving en gezondheid >
- overige zone - beperkingen veehouderij >
- luchtvaartverkeerszone - radarverstoringgebied >
- overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied >
- overige zone - aardkundig waardevol gebied >
- luchtvaartverkeerszone - ils-zone 7 >
- luchtvaartverkeerszone - ihcs-zone >

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- b. agrarische (vollegronds) teeltbedrijven met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij', een veehouderij is toegestaan, waarbij geldt dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' tevens een intensieve veehouderij is toegestaan en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – geiten- en schapenhouderij' een geiten- en schapenhouderij is toegestaan';
 2. 'specifieke vorm van agrarisch – overig agrarisch bedrijf' overige agrarische bedrijven zijn toegestaan;
 3. 'glastuinbouw' glastuinbouwbedrijven zijn toegestaan;
 met één agrarisch bedrijf per bouwvlak;
- c. één bestaande bedrijfswoning per bouwvlak met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'maximum aantal wooneenheden' het bestaande aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
 2. 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan.
- d. bewerking van eigen ter plaatse geproduceerde mest;
- e. extensief recreatief medegebruik met bijbehorende voorzieningen;
- f. bestaande nevenactiviteiten;
- g. een kleinschalig kampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein', in of aansluitend aan een bouwvlak;
- h. een schuur buiten een agrarisch bouwvlak ten behoeve van opslag- en stalling van niet volumineuze materialen en gereedschap voor grond- en tuinbewerking, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuur';
- i. verharding en ruwvoeropslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ruwvoeropslag';
- j. groenvoorzieningen en bestaande tuinen zoals aanwezig op het tijdstip van terinzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;
- k. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
 - l. water, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen voor infiltratie;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbingszone ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied ecologische verbingszone';
- o. een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen';
- p. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
 1. aardkundig waardevolle gebieden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol gebied';
 2. cultuurhistorische waardevolle gebieden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied';
- q. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
 1. kwetsbare soorten ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - leefgebied kwetsbare soorten';
 2. het leefgebied van struweelvogels ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - leefgebied struweelvogels';
 3. het leefgebied van weidevogels ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - leefgebied weidevogels';
 4. het leefgebied van dassen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - leefgebied dassen'.
- r. behoud van bestaande kazematten.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden in het algemeen de volgende regels:

- a. Gebouwen , bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen zoals verhardingen, mestzakken en foliebassins zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan.
- b. Indien tussen bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven dan worden deze bouwvlakken aangemerkt als één bouwvlak.
- c. vervallen
- d. Het plaatsen van woonunits ten behoeve van de huisvesting van seizoensarbeiders is niet toegestaan.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen ten behoeve van veehouderijen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ten behoeve van veehouderijen gelden de volgende regels:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m.

- c. De oppervlakte aan teeltondersteunende kassen mag niet meer bedragen dan 5.000 m².
- d. vervallen
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – 1' is de bestaande oppervlakte aan bebouwing toegestaan.
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – 2' zijn geen bedrijfsgebouwen toegestaan.
- g. De gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven voor veehouderijen mag niet meer bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van de dierenverblijven:
 - 1. die op het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan legaal aanwezig zijn of legaal in uitvoering zijn;
 - 2. die gebouwd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.
- h. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' mag de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, met uitzondering van de bedrijfswoning(en), niet meer bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen:
 - 1. die op het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan legaal aanwezig zijn of legaal in uitvoering zijn;
 - 2. die gebouwd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.
- i. Het bepaalde onder h is niet van toepassing indien sprake is van een veehouderij die wordt aangemerkt als grondgebonden veehouderij op grond van de criteria die zijn opgenomen in nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.

3.2.3 Bedrijfsgebouwen ten behoeve van agrarische bedrijven, niet zijnde veehouderijen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ten behoeve van agrarische bedrijven, niet zijnde veehouderijen gelden de volgende regels:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m.
- c. De oppervlakte aan teeltondersteunende kassen mag niet meer bedragen dan 5.000 m².
- d. vervallen
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – 1' is de bestaande oppervlakte aan bebouwing toegestaan.
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – 2' zijn geen bedrijfsgebouwen toegestaan.
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – 3' is de bestaande oppervlakte aan bebouwing en de bestaande goot- en bouwhoogte toegestaan.
- h. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' is de opgenomen maximum oppervlakte aan bedrijfsgebouwen toegestaan.

3.2.4 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 7,5 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m.
- c. De inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³.
- d. In afwijking van het bepaalde onder c mag de inhoud van een woonboerderij meer bedragen indien de voormalige stalgedeelten binnen dezelfde bouwmassa bij het woongedeelte worden getrokken.

3.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

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

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
- d. Bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevellijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd.
- e. De afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 25 m.

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen alsmede van veekeringen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. De bouwhoogte van torensilo's mag niet meer bedragen dan 15 m.
- c. De bouwhoogte van mestsilo's, mestvergistingsinstallaties ten behoeve van het eigen veehouderijbedrijf mag niet meer bedragen dan 12 m.
- d. De bouwhoogte van sleufsilo's mag niet meer bedragen dan 4 m.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 6 m.
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' mag de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

1. die op het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan legaal aanwezig zijn of legaal in uitvoering zijn;
 2. die gebouwd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.
- g. Het bepaalde onder f is niet van toepassing indien sprake is van een veehouderij die wordt aangemerkt als grondgebonden veehouderij op grond van de criteria die zijn opgenomen in nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.

3.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak

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

- a. Uitsluitend deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan:
 1. erf- en terreinafscheidingen;
 2. kleinschalige voorzieningen ten behoeve van beheer of extensief recreatief medegebruik;
 3. kadaverkoelingen en gastanks;
 4. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c. De bouwhoogte en oppervlakte van kleinschalige voorzieningen ten behoeve van beheer of extensief recreatief medegebruik mag niet meer bedragen dan 8 m, respectievelijk 30 m².
- d. De bouwhoogte van kadaverkoelingen en gastanks mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e. Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'overige zone - aardkundig waardevol gebied';
 2. 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied';
 3. 'overige zone - leefgebied kwetsbare soorten';
 4. 'overige zone - leefgebied struweelvogels';
 5. 'overige zone - leefgebied weidevogels';
 6. 'overige zone - leefgebied dassen'.

3.2.8 Specifieke vorm van agrarisch - schuur

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuur' is een schuur toegestaan ten behoeve van opslag- en stalling materialen, de oppervlakte en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan bestaand.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken algemeen

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

- a. lid 3.2.1 onder a voor het bouwen van luchtwassers of combiwassers aan een bedrijfsgebouw, buiten het bouwvlak, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 1. Het is niet mogelijk de luchtwasser of combiwasser binnen het bouwvlak te bouwen.
 2. De luchtwasser of combiwasser is noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.
 3. De diepte van de luchtwasser of combiwasser buiten het bouwvlak mag niet meer dan 5 m bedragen.
 4. De omvang van de luchtwasser of combiwasser mag niet meer bedragen dan noodzakelijk is.
 5. De luchtwasser of combiwasser is stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar.
 6. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- b. lid 3.2.2 onder b en/of c voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met een hogere goothoogte tot maximaal 9 m en/of een hogere bouwhoogte tot maximaal 14 m, mits dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en dit noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- c. lid 3.2.2 onder c voor het bouwen van teeltondersteunende kassen tot een oppervlakte van maximaal 15.000 m², waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 1. De teeltondersteunende kassen zijn noodzakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering.
 2. Omschakeling en doorgroei naar een zelfstandig glastuinbouwbedrijf is niet toegestaan.

3.3.2 Afwijken bouwwerken ten behoeve van seizoensarbeiders

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder d voor het plaatsen van woonunits ten behoeve van de huisvesting van seizoensarbeiders, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Woonunits zijn alleen toegestaan als de huisvesting niet geregeld kan worden in de eigen bedrijfswoning.
- b. Woonunits mogen uitsluitend worden gebruikt voor de huisvesting van personen, wier huisvesting daar ter plaatse gelet op de bedrijfsvoering van het ter plaatse gevestigde bedrijf noodzakelijk is vanwege een tijdelijk grote arbeidsbehoefte.
- c. Woonunits dienen te worden geplaatst binnen het bouwvlak.
- d. Per bouwvlak zijn maximaal 3 woonunits toegestaan.
- e. De oppervlakte per woonunit mag niet meer bedragen dan 30 m².
- f. De bouwhoogte van een woonunit mag niet meer bedragen dan 3 m.
- g. Stapeling van woonunits is niet toegestaan.
- h. Het gebruik van bedrijfsgebouwen voor de huisvesting van seizoensarbeiders is niet toegestaan.

- i. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- j. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- k. De woonunits zijn stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar.

3.3.3 Afwijken schuilgelegenheden en hooischelven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder a voor het bouwen van schuilgelegenheden buiten het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Schuilgelegenheden of hooischelven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - kernrandzone'.
- b. Het aantal schuilgelegenheden of hooischelven mag niet meer bedragen dan 1 per perceel.
- c. De oppervlakte van het perceel waarop schuilgelegenheden of hooischelven worden gebouwd mag niet minder bedragen dan 0,5 ha.
- d. De oppervlakte per schuilgelegenheid of hooischelf mag niet meer bedragen dan 30 m².
- e. De bouwhoogte van een schuilgelegenheid mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- f. De bouwhoogte van een hooischelf mag niet meer bedragen dan 6 m.
- g. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- h. Schuilgelegenheden of hooischelven mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van hobbymatige activiteiten van particulieren.
- i. Schuilgelegenheden of hooischelven dienen vanuit het oogpunt van dierenwelzijn aantoonbaar noodzakelijk en doelmatig te zijn.
- j. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- k. De schuilgelegenheid of hooischelf is stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar.
- l. De belangen van derden worden niet onevenredig aangetast.

3.3.4 Afwijken tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.7 onder e voor het gebruiken van gronden buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding

- a. 'overige zone - aardkundig waardevol gebied';
- b. 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied';
- c. 'overige zone - leefgebied kwetsbare soorten';
- d. 'overige zone - leefgebied struweelvogels';
- e. 'overige zone - leefgebied weidevogels';
- f. 'overige zone - leefgebied dassen'.

voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. De tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.
2. De waarden die beschermd worden met de desbetreffende aanduiding worden niet onevenredig aangetast.

3.3.5 Afwijken bouw dierenverblijven

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder g voor het bouwen of vergroten van een dierenverblijf voor veehouderijen waarbij de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven toeneemt, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De uitbreiding van de oppervlakte dierenverblijf ten behoeve van het houden van geiten is niet toegestaan.
- b. Er dienen maatregelen te worden getroffen en in stand te worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij. Er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag.
- c. De toename van de oppervlakte van dierenverblijven dient vanuit een goede leefomgeving en gelet op de omvang van de bebouwing, de effecten vanwege milieuaspecten, de effecten vanwege volksgezondheid en de afwikkeling van het verkeer inpasbaar te zijn in de omgeving.
- d. Er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er - indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages - maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert.
- e. Er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³.
- f. Er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.
- g. Een toename van de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven voor een hokdierhouderij is uitsluitend toegestaan indien:
 1. binnen het staldingsgebied bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of herbesteding, waarbij geldt dat:

- de bestaande dierenverblijven die zijn gesaneerd dienen te voldoen aan de criteria die in de provinciale Verordening ruimte zijn gesteld aan 'bestaande dierenverblijven', zoals die criteria gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag;
 - het gebruik van de bestaande dierenverblijven als dierenverblijf juridisch en feitelijk dient te zijn beëindigd;
2. de oppervlakte van de sanering als bedoeld onder 1 tenminste 110% bedraagt van de oppervlakte aan dierenverblijf die wordt opgericht;
 3. de sanering als bedoeld onder 1 plaatsvindt in directe samenhang met de bouw of vergroting van een dierenverblijf en voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een andere regeling;
 4. door of namens Gedeputeerde Staten is getoetst of aan de voorwaarden onder 1 tot en met 3 is voldaan en het door of namens Gedeputeerde Staten afgegeven bewijs dat aan deze voorwaarden is voldaan wordt overgelegd.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Veehouderij

Voor veehouderijen gelden de volgende gebruiksregels:

- a. Binnen gebouwen mogen dieren - al dan niet in hokken - alleen op de grond worden gehouden, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen, waar ten hoogste twee bouwlagen mogen worden gebruikt.
- b. Een gebruikswijziging van gebouwen, gericht op het in gebruik nemen van deze gebouwen als dierenverblijf voor veehouderijen, is niet toegestaan indien daardoor de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven meer bedraagt dan de gezamenlijke oppervlakte van de dierenverblijven:
 1. die op het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan legaal aanwezig zijn of legaal in uitvoering zijn;
 2. die gebouwd mogen worden krachtens een voor het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan verleende omgevingsvergunning.
- c. De vestiging van en de omschakeling naar een geitenhouderij is niet toegestaan, tenzij het verbod zoals opgenomen in de provinciale verordening is opgeheven.
- d. Het gebruik van gronden en bouwwerken behorend tot het agrarisch bedrijf waarbij sprake is van een toename van stikstofdepositie (mol/ha/jaar) is niet toegestaan. Er is sprake van een toename van stikstofdepositie wanneer de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) als gevolg van de stikstofemissie van een agrarisch bedrijf op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied meer bedraagt dan:
 1. de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) ten gevolge van het ten tijde van de vaststelling van het plan aanwezige planologisch legale gebruik van de gronden en bouwwerken behorend tot dat agrarisch bedrijf; dan wel
 2. de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) die in overeenstemming is met:
 - een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan verleende en onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming respectievelijk artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 2 'onherroepelijke Nbw/Wnb-vergunningen' ; dan wel
 - een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 6.10a van het Besluit omgevingsrecht respectievelijk hoofdstuk IX, titel 2 van de Natuurbeschermingswet 1998, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 3 'onherroepelijke omgevingsvergunningen'; dan wel
 - een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geregistreerde melding als bedoeld in artikel 2.7 van de Regeling natuurbescherming, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 4 'geregistreerde meldingen'.
- e. Indien gebruik wordt gemaakt van een afwijkingsmogelijkheid zoals bedoeld in lid 3.3.5 of 3.5.3 of een wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in lid 3.7.2 is het bepaalde onder d onverkort van toepassing op het gebruik na afwijking of wijziging.

3.4.2 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Het gebruik van de gronden voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, voor zover deze geen bouwwerken zijn, is toegestaan, met uitzondering van de gronden buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding:

- a. 'overige zone - aardkundig waardevol gebied';
- b. 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied';
- c. 'overige zone - leefgebied kwetsbare soorten';
- d. 'overige zone - leefgebied struweelvogels';
- e. 'overige zone - leefgebied weidevogels';
- f. 'overige zone - leefgebied dassen'.

3.4.3 Paardenhouderij

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden of bouwwerken binnen het bouwvlak voor een gebruiksgerichte paardenhouderij.

3.4.4 Huisvesting seizoenarbeiders

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van bedrijfsgebouwen voor de huisvesting van seizoensarbeiders.

3.4.5 Kleinschalig kamperen

Ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' is verblijfsrecreatie in de vorm van kleinschalig kamperen tot niet meer dan 25 kampeermiddelen toegestaan.

3.4.6 Voorwaardelijke verplichting

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaardelijke verplichting Sint Hubertse Binnenweg 25' mag de uitbreiding van het bouwvlak uitsluitend in gebruik worden genomen indien de natuur- en/ of landschapselementen zoals opgenomen in de bijlage 5 bij deze regels zijn gerealiseerd, worden beheerd en in stand worden gehouden.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voorwaardelijke verplichting Katwijksebaan 26' mag de uitbreiding van het bouwvlak uitsluitend in gebruik worden genomen indien de natuur- en/ of landschapselementen zoals opgenomen in de bijlage 6 bij deze regels zijn gerealiseerd, worden beheerd en in stand worden gehouden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken nevenfuncties en/of verbrede landbouw

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor nevenfuncties en/of verbrede landbouw, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De agrarische functie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven.
- b. Nevenfuncties en/of verbrede landbouwactiviteiten zijn enkel toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van dagrecreatieve activiteiten die ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan.
- c. De volgende nevenfuncties en/of verbrede landbouwactiviteiten zijn toegestaan:
 1. productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekproducten, waarbij de verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 200 m²;
 2. dagrecreatieve voorzieningen;
 3. verblijfsrecreatie in de vorm van kleinschalig kamperen, waarbij de totale omvang niet meer mag bedragen dan 25 kampeermiddelen uitsluitend in of aansluitend aan het bouwvlak, alsmede maximaal 75 m² aan algemene voorzieningen binnen het bouwvlak.
 4. een zorgboerderij, kinderboerderij, educatieve en sociale voorzieningen,
 5. statische opslag waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1.000 m²;
 6. bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1);
 7. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van recreatieve nachtverblijven.
 8. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van groepaccommodatie;
- d. Ondergeschikte horeca is toegestaan bij dagrecreatie, verblijfsrecreatie en zorgboerderij, kinderboerderij, educatieve en sociale voorzieningen waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m².
- e. De omvang van de nevenfunctie en/of verbrede landbouwactiviteit dient zodanig te zijn dat sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij het agrarische bedrijf.
- f. De nevenfunctie en/of verbrede landbouwactiviteit mag uitsluitend uitgeoefend worden in bestaande bebouwing.
- g. Buitenopslag ten behoeve van nevenfunctie en/of verbrede landbouwactiviteit is niet toegestaan.
- h. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- i. De nevenfunctie en/of verbrede landbouwactiviteit mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- j. De nevenfunctie en/of verbrede landbouwactiviteit mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- k. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- l. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- m. Reclame-uitingen in de vorm van vlaggenmasten en/of reclameborden ten behoeve van de nevenfunctie zijn buiten het bouwvlak toegestaan, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 1. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m.
 2. De breedte mag niet meer bedragen dan 2 m.
 3. De reclame-uitingen zijn stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar.

3.5.2 Afwijken tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.4.2 voor het gebruiken van gronden buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding

- a. 'overige zone - aardkundig waardevol gebied';
- b. 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied';
- c. 'overige zone - leefgebied kwetsbare soorten';
- d. 'overige zone - leefgebied struweelvogels';
- e. 'overige zone - leefgebied weidevogels';

f. 'overige zone - leefgebied dassen'.

voor tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. De tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn noodzakelijk voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.
2. De waarden die beschermd worden met de desbetreffende aanduiding worden niet onevenredig aangetast.

3.5.3 Afwijken gebruik dierenverblijven

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder b voor het in gebruik nemen van gebouwen als dierenverblijf voor veehouderijen waarbij de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven toeneemt, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De uitbreiding van de oppervlakte dierenverblijf ten behoeve van het houden van geiten is niet toegestaan.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' een gebruikswijziging uitsluitend is toegestaan voor een veehouderij die wordt aangemerkt als grondgebonden veehouderij op grond van criteria die zijn opgenomen in de nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- c. Er dienen maatregelen te worden getroffen en in stand te worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij. Er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag.
- d. De toename van de oppervlakte van dierenverblijven dient vanuit een goede leefomgeving en gelet op de omvang van de bebouwing, de effecten vanwege milieuaspecten, de effecten vanwege volksgezondheid en de afwikkeling van het verkeer inpasbaar te zijn in de omgeving.
- e. Er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er - indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages - maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert.
- f. Er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³.
- g. Er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.
- h. Een toename van de gezamenlijke oppervlakte van dierenverblijven voor een hokdierhouderij is uitsluitend toegestaan indien:
 1. binnen het stalderingsgebied bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij is gesaneerd door sloop of herbesteding, waarbij geldt dat:
 - de bestaande dierenverblijven die zijn gesaneerd dienen te voldoen aan de criteria die in de provinciale Verordening ruimte zijn gesteld aan 'bestaande dierenverblijven', zoals die criteria gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke omgevingsvergunningaanvraag;
 - het gebruik van de bestaande dierenverblijven als dierenverblijf juridisch en feitelijk dient te zijn beëindigd;
 2. de oppervlakte van de sanering als bedoeld onder 1 tenminste 110% bedraagt van de oppervlakte aan dierenverblijf die in gebruik wordt genomen;
 3. de sanering als bedoeld onder 1 plaatsvindt in directe samenhang met de ingebruikname van een dierenverblijf en voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een andere regeling;
 4. door of namens Gedeputeerde Staten is getoetst of aan de voorwaarden onder 1 tot en met 3 is voldaan en het door of namens Gedeputeerde Staten afgegeven bewijs dat aan deze voorwaarden is voldaan wordt overgelegd.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Tabel omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Aanduiding:	LD	LKS	LS	LW
LD = Leefgebied dassen				
LKS = Leefgebied kwetsbare soorten				
LS = Leefgebied struweelvogels				
LW = Leefgebied weidevogels				

Werken en werkzaamheden				
1. Het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m ² of met meer dan 0,4 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd	OV	OV	+	OV
2. Het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,4 m onder maaiveld	OV	OV	+	OV
3. Het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling	OV	OV	OV	OV
4. Het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren	OV	OV	+	OV
5. Het verwijderen of rooien van bos	-	-	-	-
6. Het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie	OV	OV	OV	+
7. Het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en landschapselementen of ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie	+	OV	+	OV
8. Het aanleggen of aanplanten van <i>hoger dan 1,5 m</i> opgaand of dieper dan 0,4 m onder maaiveld wortelend houtgewas met agrarische productiefunctie	OV	OV	+	OV
9. Het permanent (voor meer dan 2 jaar aaneengesloten) omzetten van grasland naar een andere bodemcultuur	OV	OV	+	OV
10. Het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, waterlopen of steilranden en het verwijderen van paden en onverharde wegen	OV	OV	OV	+
11. Het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, geen containervelden zijnde en indien meer dan 100 m ²	OV	OV	OV	OV

OV = omgevingsvergunning vereist

+ = toegestaan

- = niet voorkomend i.v.m. grondgebruik

3.6.2 Uitzonderingen

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

- het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- binnen het bouwvlak plaats vinden.

3.6.3 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 de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.
- Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - reserveringsgebied waterberging' kan geen omgevingsvergunning verleend worden voor het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 m opgaand of dieper dan 0,5 m onder maaiveld wortelend houtgewas met agrarische productiefunctie.

3.7 Wijzigingsbevoegdheden

3.7.1 Vormverandering bouwvlak agrarische bedrijven, niet zijnde veehouderijen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak van agrarische bedrijven, niet zijnde veehouderijen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De totale oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot.
- vervallen
- De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied ecologische verbindingszone' en/of in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied behoud en herstel van watersystemen' mag niet worden belemmerd of worden aangetast.
- De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals die geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.

3.7.2 Vormverandering en/of vergroting bouwvlak veehouderijen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vormverandering en/of vergroting van het bouwvlak van een veehouderij, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. vervallen
- b. vervallen
- c. vervallen
- d. vervallen
- e. vervallen
- f. Vormverandering en/of uitbreiding van het bouwvlak ten behoeve van een veehouderij is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'overige zone - zone landschap, leefomgeving en gezondheid';
 2. 'overige zone - beperkingen veehouderij', tenzij er sprake is van een grondgebonden veehouderij op grond van de criteria die zijn opgenomen in nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Waarbij tevens moet worden voldaan aan het bepaalde onder b tot en met j.
- g. Bij vormverandering mag de totale oppervlakte van het bouwvlak niet worden vergroot.
- h. Vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot maximaal 1,5 ha.
- i. Er dienen maatregelen te worden getroffen en in stand te worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij. Er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- j. De ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving en gelet op de volksgezondheid, inpasbaar in de omgeving.
- k. Er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 %, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert.
- l. Er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³.
- m. Er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.
- n. Naast de hiervoor aangegeven voorwaarden, gelden de volgende algemene voorwaarden:
 1. De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.
 2. De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van een reëel bedrijf.
 3. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
 4. Vooraf dient advies ingewonnen te worden bij een onafhankelijke deskundige, uitgezonderd de uitbreiding zoals genoemd in lid b.
 5. er dient te worden voorzien in een landschappelijke inpassing, die ten minste 10% van de omvang van het bouwvlak omvat; de landschappelijke inpassing mag binnen het bouwvlak of direct aansluitend aan het bouwvlak worden gerealiseerd;
 6. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
 7. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingzone ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied ecologische verbindingzone' en/of in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' mag niet worden belemmerd of worden aangetast.
 8. De vergroting dient hydrologisch neutraal plaats te vinden. Hiervoor wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.
- o. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals die geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.

3.7.3 Vergroting bouwvlak agrarische bedrijven, niet zijnde veehouderijen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak van agrarische bedrijven, niet zijnde veehouderijen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Voor agrarische bedrijven, niet zijnde veehouderijen geldt, naast de voorwaarden genoemd in sub d, dat vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 2,5 ha.
- b. Voor glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' geldt, naast de voorwaarden genoemd in sub d, dat vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 3 ha netto glas.
- c. Voor overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven, niet zijnde veehouderijen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf' geldt, naast de voorwaarden genoemd in sub d, dat vergroting van het bouwvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha.

- d. Naast de hiervoor per type agrarisch bedrijf aangegeven voorwaarden, gelden de volgende algemene voorwaarden:
1. De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.
 2. De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van een reëel bedrijf.
 3. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
 4. Vooraf dient advies ingewonnen te worden bij een onafhankelijke deskundige.
 5. De vergroting dient hydrologisch neutraal zijn. Hiervoor wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.
 6. Er dient te worden voorzien in een landschappelijke inpassing, die ten minste 10% van de omvang van het bouwvlak omvat; de landschappelijke inpassing mag binnen het bouwvlak of direct aansluitend aan het bouwvlak worden gerealiseerd;
 7. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische verbindingszone', 'overige zone - leefgebied kwetsbare soorten', 'overige zone - leefgebied weidevogels' en 'overige zone - leefgebied dassen' dient rekening te worden gehouden met de specifieke aanwezige waarden van genoemde gebieden mede in relatie tot de gevolgen voor de genoemde (dier)soorten.
 8. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
 9. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische verbindingszone' en/of in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' mag niet worden belemmerd of worden aangetast.
- e. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals die geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.

3.7.4 Wijzigen ten behoeve van omschakeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in die zin dat aan de bouwvlakken zonder de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - overig niet-grondgebonden agrarisch bedrijf' deze aanduiding wordt toegevoegd waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. vervallen
- b. vervallen
- c. vervallen
- d. vervallen
- e. vervallen
- f. vervallen
- g. vervallen
- h. vervallen
- i. Ter plaatse van de aanduiding 'beperkingen veehouderij' is omschakeling naar een veehouderij, niet zijnde intensieve veehouderij, uitsluitend toegestaan indien sprake is van een grondgebonden veehouderij op grond van de criteria die zijn opgenomen in nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag. Waarbij tevens moet worden voldaan aan het bepaalde onder b tot en met i.
- j. Bij omschakeling mag het bouwvlak niet meer bedragen dan 1,5 ha.
- k. Bij omschakeling naar een veehouderij, niet zijnde intensieve veehouderij, dienen maatregelen te worden getroffen en in stand te worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij. Er is sprake van een zorgvuldige veehouderij indien wordt voldaan aan de nadere regels die hieromtrent op basis van de Verordening ruimte door Gedeputeerde Staten zijn gesteld, zoals die regels gelden op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- l. De ontwikkeling is vanuit een goede leefomgeving en gelet op de volksgezondheid, inpasbaar in de omgeving.
- m. Er is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurvoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 %, tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert.
- n. Er is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.
- o. Er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving bij het initiatief.
- p. Naast de hiervoor aangegeven voorwaarden, gelden de volgende algemene voorwaarden:
 1. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
 2. Vooraf dient advies ingewonnen te worden bij een onafhankelijke deskundige.
 3. Er dient te worden voorzien in een landschappelijke inpassing, die ten minste 10% van de omvang van het bouwvlak omvat; de landschappelijke inpassing mag binnen het bouwvlak of direct aansluitend aan het bouwvlak worden gerealiseerd.
 4. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

5. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone' en/of in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' mag niet worden belemmerd of worden aangetast.
- q. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals die geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.

3.7.5 Vergroting inhoudsmaat bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van het vergroten van de inhoud van de bedrijfswoning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 850 m³.
- De vergroting dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak.
- De wijziging dient hydrologisch neutraal zijn. Hiervoor wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.
- De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals die geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.

3.7.6 Permanente teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen. Hierbij mag het bouwvlak worden vergroot en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – permanente teeltondersteunende voorziening' worden toegekend, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De wijziging wordt niet toegepast op bouwvlakken met de aanduiding 'intensieve veehouderij'.
- Het is niet mogelijk binnen het bestaande bouwvlak permanente teeltondersteunende voorzieningen te realiseren.
- De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.
- De totale oppervlakte van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 4 ha, waarbij een oppervlakte van ten minste 1,5 ha uitsluitend gebruikt mag worden voor permanente teeltondersteunende voorzieningen.
- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- De wijziging dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van een reëel bedrijf.
- Vooraf dient advies ingewonnen te worden bij een onafhankelijke deskundige.
- De wijziging dient hydrologisch neutraal zijn. Hiervoor wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.
- De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- Ten minste 5% van het bouwvlak wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied ecologische verbindingszone' en/of in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen' mag niet worden belemmerd of worden aangetast.
- De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals die geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.

3.7.7 Wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de aanduidingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in die zin dat de aangegeven aanduidingen 'intensieve veehouderij', 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' en/of 'specifieke vorm van agrarisch – overig agrarisch bedrijf' kunnen worden verwijderd mits de betreffende bedrijfsvoering ter plaatse is beëindigd en/of is omgeschakeld naar een (vollegronds)teeltbedrijf en de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.7.8 Wijzigen naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.
- Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.
- Het bouwvlak wordt verwijderd en het bestemmingsvlak 'Wonen' bestaat uit de voormalige agrarische bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, tuinen, erven en verhardingen en de wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden, waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende bestemmingen. Het bestemmingsvlak 'Wonen' bedraagt maximaal 5.000 m².

- d. De voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, waarbij geldt dat 60% van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot maximaal 500 m².
- e. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- f. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- g. Bij wijziging naar de bestemming 'Wonen' mag een aanduiding voor een bestaande nevenfunctie en/of verbrede landbouw worden opgenomen, als ondergeschikte nevenfunctie bij de woonfunctie, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
1. De woonfunctie op het perceel dient als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar te blijven.
 2. Nevenfuncties zijn enkel toegestaan binnen het bouwvlak.
 3. De volgende nevenfuncties zijn toegestaan:
 - productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekproducten, waarbij de verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m²;
 - dagrecreatieve voorzieningen;
 - verblijfsrecreatie in de vorm van kleinschalig kamperen, waarbij de totale omvang niet meer mag bedragen dan 25 kampeermiddelen uitsluitend in of aansluitend aan het bouwvlak, alsmede maximaal 75 m² aan algemene voorzieningen binnen het bouwvlak;
 - een zorgboerderij, kinderboerderij, educatieve en sociale voorzieningen;
 - statische opslag, waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 400 m²;
 - bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1);
 - verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van recreatieve nachtverblijven;
 - verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van groepaccommodatie.
 4. Ondergeschikte horeca is toegestaan bij dagrecreatie, verblijfsrecreatie en zorgboerderij, kinderboerderij, educatieve en sociale voorzieningen waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m².
 5. De omvang van de nevenfunctie dient zodanig te zijn dat sprake is en blijft van een ondergeschikte nevenfunctie bij de woonfunctie.
 6. De nevenfunctie mag uitsluitend uitgeoefend worden in bestaande bebouwing.
 7. Buitenopslag ten behoeve van nevenfunctie is niet toegestaan.
 8. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
 9. De nevenfunctie mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
 10. De nevenfunctie mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
 11. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
 12. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
 13. Reclame-uitingen in de vorm van vlaggenmasten en/of reclameborden ten behoeve van de nevenfunctie zijn buiten het bouwvlak toegestaan, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 - a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m.
 - b. De breedte mag niet meer bedragen dan 2 m.
 - c. De reclame-uitingen zijn stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar.
- h. vervallen
- i. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied ecologische verbindingszone' en/of in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' mag niet worden belemmerd of worden aangetast.
- j. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.

3.7.9 Wijziging ten behoeve van niet-agrarische functies

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vestiging van niet-agrarische functies, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.
- b. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.
- c. De oppervlakte van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m² waarbinnen de voormalige bedrijfswoning met bijhorende bouwwerken en bebouwing ten behoeve de niet-agrarische functie is gesitueerd.
- d. In afwijking van het bepaalde onder **c** mag de omvang van het bestemmingsvlak ten behoeve van een agrarisch technisch hulpbedrijf, agrarisch verwant bedrijf, horeca, dagrecreatieve en/of maatschappelijke voorziening niet meer bedragen dan 1,5 ha.
- e. De niet-agrarische functie mag uitsluitend uitgeoefend worden in bestaande bebouwing.
- f. Alle overtollige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt.
- g. De volgende niet-agrarische functies zijn toegestaan:
 1. productiegebonden detailhandel en detailhandel in streekproducten, waarbij de verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m²;
 2. dagrecreatieve voorzieningen;

3. verblijfsrecreatie in de vorm van kleinschalig kamperen, waarbij de totale omvang niet meer mag bedragen dan 25 kampeermiddelen uitsluitend in of aansluitend aan het bouwvlak, alsmede maximaal 75 m² aan algemene voorzieningen binnen het bouwvlak;
 4. een zorgboerderij, kinderboerderij, educatieve en sociale voorzieningen,
 5. statische opslag waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1.000 m²;
 6. bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1);
 7. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van recreatieve nachtverblijven;
 8. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van groepaccommodatie.
- h. Ondergeschikte horeca is toegestaan bij dagrecreatie, verblijfsrecreatie en zorgboerderij, kinderboerderij, educatieve en sociale voorzieningen waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m².
 - i. Buitenopslag en opslag in kassen zijn niet toegestaan, met uitzondering van buitenopslag bij bedrijven als bedoeld in sub g onder 5, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
 1. Opslag is uitsluitend toegestaan achter de voorgevellijn.
 2. De opslag is niet zichtbaar vanaf de openbare weg.
 3. De opslag is stedenbouwkundig, ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbaar.
 - j. Detailhandel en/of een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie is niet toegestaan.
 - k. De niet-agrarische functie mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
 - l. De niet-agrarische functie mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
 - m. De niet-agrarische functie dient wat betreft aard en schaal passend te zijn in de omgeving.
 - n. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
 - o. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
 - p. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals die geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
 - q. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische verbindingszone' en/of in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' mag niet worden belemmerd of worden aangetast.

3.7.10 Wijziging naar 'Agrarisch – Paardenhouderij'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' ten behoeve van de vestiging van een gebruiksgerichte paardenhouderij, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.
- b. Het agrarisch bedrijf is ter plaatse beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk.
- c. De oppervlakte aan bouwvlak per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot maximaal 1,5 ha.
- d. Buitenopslag en detailhandel zijn niet toegestaan.
- e. De vestiging van de paardenhouderij mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- f. De vestiging van de paardenhouderij mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- g. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- h. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- i. Er dient te worden voorzien in een landschappelijke inpassing, die ten minste 10% van de omvang van het bouwvlak omvat; de landschappelijke inpassing mag binnen het bouwvlak of direct aansluitend aan het bouwvlak worden gerealiseerd.
- j. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische verbindingszone' en/of in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' mag niet worden belemmerd of worden aangetast.
- k. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals die geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.

3.7.11 Wijziging naar 'Bos' of 'Natuur'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bos' en/of 'Natuur' ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van bos, landschapselementen en/of de natuur, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging kan uitsluitend plaatsvinden ten behoeve van de realisatie van vastgesteld natuur- en landschapsbeleid, zoals het beleid voor een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone'.
- b. De wijziging vindt plaats nadat de aankoop/overdracht in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden.

3.7.12 Wijziging naar 'Water'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Water' ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van water en/of waternatuur, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarde:

- a. De wijziging kan uitsluitend plaatsvinden ten behoeve van de realisatie van vastgesteld natuur- en waterbeleid, zoals het beleid voor een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische verbindingszone'.

3.7.13 Wijziging ten behoeve van ruwvoeropslag

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de realisatie van ruwvoeropslag. Hiervoor mag het bouwvlak worden vergroot en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ruwvoeropslag' worden toegevoegd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het is niet mogelijk de ruwvoeropslag binnen het bestaande bouwvlak te realiseren.
- b. De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak.
- c. Uitsluitend ten behoeve van ruwvoeropslag mag het bouwvlak worden vergroot met een maximum van 5.000 m² waarbij de totale oppervlakte van het bouwvlak nooit meer bedraagt dan 2 ha.
- d. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van ruwvoeropslag bedraagt niet meer dan 2,5 m.
- e. Het bedrijf vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate is aangewezen op de opslag van ruwvoer.
- f. De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van een reëel bedrijf.
- g. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- h. Vooraf dient advies ingewonnen te worden bij een ter zake deskundige.
- i. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals die geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- j. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- k. De vergroting dient hydrologisch neutraal plaats te vinden. Hiervoor wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.
- l. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied - evz' en/of in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen', wordt niet belemmerd of aangetast.

3.7.14 Wijziging ten behoeve van mestvergisting

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de realisatie een mestvergistingsvoorziening voor samenwerkende melkrundveehouderijen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De maximale capaciteit aan mestvergisting bedraagt ten hoogste 25.000 ton per jaar.
- b. De voorziening mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- c. De op-, overslag en verwerking van producten mag niet in de openlucht plaatsvinden.
- d. In het geval dat de mest na vergisting ter plaatse verder wordt bewerkt dient ten minste 50 % van het volume van de mest te worden omgezet in loosbaar water.
- e. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- f. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- g. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, waarbij wordt getoetst aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals die geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag.
- h. De verwezenlijking, het behoud en het beheer van (het zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ecologische verbindingszone' en/of in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' mag niet worden belemmerd of worden aangetast.

Contact

Voor informatie of een afspraak voor een bezichtiging neemt u contact op met:
Thijs Selten, 06 - 57 644 988

Disclaimer

Deze informatie is door ons uiteraard zorgvuldig samengesteld. Maashuys Vastgoed en Advies BV aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Onze aanbiedingen zijn geheel vrijblijvend moeten worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod en/of om in onderhandeling te treden.

De informatie die is vermeld is verkregen van de verkoper, uit openbare bronnen en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Alle prijzen zijn kosten koper tenzij anders vermeld.

Op al onze activiteiten zijn de voorwaarden van Vastgoed Nederland van toepassing.

Onderzoeksplicht koper

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf gedegen onderzoek moet verrichten naar alle aspecten die (voor hem) van belang zijn bij het nemen van een beslissing om een woning te kopen. Denk hierbij onder andere aan het bestuderen van alle aangeboden informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente of andere overheden, een financieel onderzoek (hypotheek) en een bouwkundig onderzoek. Het verdient aanbeveling om hiervoor een ter zake deskundige in te schakelen.

Koopovereenkomst

Indien met betrekking tot deze woning een koopovereenkomst tot stand komt zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven VBO-model koopovereenkomst. Hieraan kunnen desgewenst op maat clausules en bepalingen worden toegevoegd.

Indien wenselijk kan in deze koopakte voor de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG). De kosten van een bankgarantie komen voor rekening van de koper.

Wettelijke bedenkijd

Bij de ondertekening van de koopovereenkomst heeft een particuliere koper een wettelijke bedenkijd van 3 dagen, waarin men zonder opgaaft van redenen alsnog de koop kan ontbinden. De 3 dagen bedenkijd gaan in zodra de koper een kopie van de getekende koopovereenkomst heeft ontvangen.

Keuze notaris

De koper kiest de notaris van zijn voorkeur. Koper en verkoper hebben het recht om bij volmacht te passeren. De kosten hiervan komen voor rekening van de volmachtgever.

Bankgarantie/ waarborgsom

Bij het sluiten van de koopovereenkomst zal tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden gevraagd. De kosten van een bankgarantie komen voor rekening van de koper.

Ouderdoms-/materiaalclausule

Koper is ermee bekend dat het registergoed ruim 350 jaar oud is en dat de eisen die thans aan de kwaliteit van zaken van soortgelijke aard gesteld mogen worden aanzienlijk hoger liggen dan ten tijde van de toenmalige oprichting. In afwijking van het bepaalde in artikel 6 van deze overeenkomst, garandeert Verkoper niet dat het registergoed vrij is van gebreken:

1. Die het voorgenomen gebruik in de weg zouden kunnen staan en
2. Die direct dan wel indirect verband (kunnen) houden met de ouderdom van het registergoed.

INTERESSE

in dit object?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Maashuys Vastgoed en
Advies
Dorpsstraat 18
5441 AC Oeffelt

0485-336549
maashuysbv.nl
info@maashuysbv.nl

