

Fraai landgoed met o.a. een boerderijwoning, ruime stal met paardenboxen, rijbak, zwembad en 5 vakantiewoningen.

Gelegen in het groene buitengebied van Alphen

Hondseind 7 te Alphen



Vraagprijs	: € 1.995.000 - k.k.
Perceeloppervlakte	: 10.995 m²
Oplevering	: In overleg met voorkeur voor voorjaar 2026

Algemeen

Dit unieke object laat de harten van alle paardenliefhebbers sneller slaan! Hebben jullie altijd al het buitenaf wonen willen combineren met paarden aan huis, of bijvoorbeeld een eigen paardenfok of trainingsstal? En gaat je hart ook altijd sneller kloppen van “B&B Vol Liefde” en zou je dit willen combineren met maar liefst 5 schitterende vakantiewoningen voor verhuur. Dan is deze unieke combinatie misschien iets wat je zoekt!

Lees dan deze brochure eens en laat je informeren over de mogelijkheden door de makelaar en maak dan samen een afspraak om deze unieke locatie eens te bekijken.

Het betreft hier een fantastische vrijstaande langgevelboerderij op een groot perceel (ca. 10.995m²) dat is ingericht met een grote paardenstal met diverse boxen, wasplaats, opslag en zadelkamers, een fraai aangelegde tuin met o.a. zwembad en fruitbomen, dressuurbak, diverse weilanden, paddocks, stapmolen, langeercirkel, kapschuur voor het stallen van voertuigen en als kers op de taart een aangrenzend en keurig ingericht en afgewerkt terrein met 5 schitterende sfeervolle nieuwgebouwde riet-gedekte vakantiewoningen, welke een leuke inkomstenbron zijn. Elke vakantiewoning is lux afgewerkt en is v.v. van een woonkamer, separaat toilet, ruime badkamer met ligbad en douche en slaapkamer en met eigen tuinruimte. Het zijn vakantiewoningen in het hogere segment. Ook ideaal om hier combinaties aan te bieden met het stallen van evt. paarden van de gasten.



Dit alles is gelegen in het mooie en groene buitengebied van Alphen, gelegen tussen Breda, Tilburg, Baarle-Nassau en de Belgische grens in. Met unieke uitrijmogelijkheden voor de paarden tussen de natuurgebieden Landgoed Hoevens, Het Ooijevaarsnest, Alphen en Oosterwijkse Heide, Het Zand en de Chaamse bossen en Alphense Bergen. Ideaal voor u zelf en ideaal om uw gasten een groenrijke omgeving te kunnen aanbieden.

Het object is voorzien van 30 zonnepanelen (opbrengst ca. 10.000 KWh p.j.).

Tevens voorzien van een boomgaard, waterbron en een sproeisysteem (tevens bij de vakantiewoningen)



Hondseind

Het perceel ligt aan een openbare weg in een overwegend rustig agrarische en groenrijk buitengebied, zijnde Hondseind en heeft aan de linkerzijde van het perceel een oprit naar de 5 vakantiewoningen met aldaar een parkeerplaats aan straatzijde. Rechts naast de woning en voor de stal/schuur is nog voldoende parkeergelegenheid. Geheel rechts van het perceel is een oprit met hekwerk naar de paardenhouderij, waar ook voldoende parkeergelegenheid is. Het perceel is volledig omheind met een net hekwerk

Woning

Deze woning (met een geschatte inhoud van maar liefst ca. 1.342 m³ en een woonoppervlakte van ca. 355 m²) is oorspronkelijk omstreeks 1929 traditioneel gebouwd, maar omstreeks 2002 geheel verbouwd. Opgetrokken met gemetselde spouwmuren, een betonnen begane grond- en houten verdiepingsvloer en houten kapconstructie met zadeldak, welke is gedekt met gebakken pannen.

De begane grond van de woning is voorzien van een mooie drempelloze natuurstenen tegelvloer met vloerverwarming.

De woning is geheel geïsoleerd en voorzien van deels rolluiken, vloerisolatie, muurisolatie, dakisolatie en overal voorzien van dubbele beglazing.

De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en voorzien van een meterkast met diverse groepen, aardlekschakelaars en enkele krachtgroepen.

Verder voorzien van een HR-combiketel uit 2016 en houtkachel.

De woning heeft energielabel C, welke geldig is tot 09-01-2034 en de vakantiewoningen hebben een energielabel A.



Globale indeling begane grond

Entree van de boerderijwoning via een mooie voordeur met toegang tot een ruime hal met vide, garderobe, meterkast, open trapopgang naar de verdieping en toegang tot de woonkeuken, woonkamer en werkkamer. De entreehal is voorzien van een goede, brede vaste houten trap naar de overloop met vide op de 1e verdieping, schoon metselwerkmuur, stucplafond, garderobe.



Een werkkamer is gelegen aan de straatzijde en heeft een vaste kast met opstelplek voor de vloerverwarming installatie.

Woonkamer

De woonkamer is middels een brede toeg met de woonkeuken verbonden en beschikt over een zit- en eetgedeelte. Vanuit de woonkamer is er zicht over de voor- zij- en achtertuin en via een dubbele tuindeur is het terras te bereiken. In het zitgedeelte is een gashaard met sfeervolle natuurstenen schouw aanwezig.



Woonkeuken

De keuken vormt de centrale plek binnen de woning en heeft een nette keuken in hoekopstelling met een hardstenen aanrechtblad en is v.v. inbouwapparatuur zoals een dubbele spoelbak, inductiekookplaat, RVS-afzuigkap, vaatwasser, magnetron, oven en koelkast. Verder voorzien van studwanden en net strak plafon en ook hier een mooie natuurstenen tegelvloer





Vanuit de keuken is een portaal met de achterdeur, het toilet en de wasruimte bereikbaar. Het ruime toilet is geheel betegeld en v.v. zwevend closet en fonteintje. De geheel betegelde wasruimte heeft een werkblad met hieronder de wasapparatuur.

Vanuit hier zijn zowel een fraaie tuinkamer als een inpancige verblijfsruimte met voorzieningen toegankelijk.



Tuinkamer

Deze fraaie tuinkamer is gelegen aan achterzijde in de wat voorheen 'de Deel' was en heeft naast royale afmetingen ook een fraai uitzicht op het terras met zwembad. Deze fijne ruimte heeft daarnaast ook een houtkachel, een vrijstaand gasfornuis met oven en afzuigkap en een royale bar met spoelbak waar tot in de late uurtjes bourgondisch genoten kan worden.



Verblijfs-/logeerruimte

Deze ruimte heeft vanaf de voorzijde van de woonboerderij evt. een eigen ingang. Deze is thans ingericht woonkamer, slaapgedeelte, badkamer met douche, wastafel en toilet en een kleine maar praktische keuken met spoelbak en kookgelegenheid. Daarnaast zijn er openslaande deuren – de oorspronkelijke staldeuren- richting de oprit. Voorzien van een nette tegelvloer en nette stucwanden en stucplafond.



Globale indeling 1^e verdieping

Via de vaste trap in de entreehal is de overloop met vide op de 1e verdieping te bereiken. De overloop en meest slaapkamers zijn voorzien van een zeilvloer in houtmotief, schoon metselwerk wanden en strak stucplafond en houten balustrade.

De fraaie open trapopgang geeft toegang tot deze ruime overloop met toegang tot 5 slaapkamers, een nette badkamer, een separaat toilet, een vaste bergkast en een gym/afdeling of hobbykamer.



Slaapkamer I, de zeer ruime master bedroom is gelegen aan de linkerzijde van de woning en is voorzien van 2 ruime inbouwkasten en voorzien van een nette tapijtvloer.



Slaapkamer II & III zijn gelegen aan de voorzijde van de woning en slaapkamer IV & V aan de achterzijde.

In slaapkamer IV is de toegang tot een cv.-ruimte met cv.-ketel en warmtewisselaar (ca. 6 jaar oud).





Aan het andere einde is de gym of hobbyruimte gelegen, over de gehele breedte aan de rechterzijde. Vanuit hier is ook een ruime open bergzolder met een nokhoogte van ca. 2.10m. middels losse houten trap bereikbaar.



Badkamer

De badkamer is naast slaapkamer I. gelegen en is geheel betegeld en heeft een kamerbrede dakkapel voor optimaal gebruik van de ruimte. Het is ingericht met een inloopdouche, ligbad en 2 wastafels. Ruim en functioneel van opzet.



Tuin

Niet alleen de woning is een plaatje, ook de tuin is een heerlijke plek om te vertoeven en straalt luxe, comfort en sfeer uit; grenzend aan de woning is er een fraai terras met verwarmd buitenzwembad van waaruit je heerlijk wegbijkt op de weiland met grazende paarden. Om de hele royale tuin klein en cosy te houden is er gebruik gemaakt van groene hagen en weelderige beplanting, een waterpartij waar een jacuzzi staat, een deel gazon met fruitbomen en een bijzonder sfeervol bestraat terras met parasolbomen waar je heerlijk de schaduw kunt opzoeken en bijv. kunt genieten aan een lange stamtafel met je naasten.

De voortuin is zoals de rest keurig onderhouden en ingericht met vaste plantenborders en een groene haag. Aan de zijkant van de woning is een boomgaard gelegen, waar eigen vers fruit geplukt kan worden. Voorzien van een ondergronds beregeningssysteem.





Kortom, een tuin die veel meer is dan een oase!

Stal

Vanaf de openbare weg is via een verharde oprit met automatisch hek de stal/schuur te bereiken. Nog geheel in authentieke stijl met hoog dak, waardoor er een prima klimaat in deze stal aanwezig is. De stal is bijzonder ruim van opzet (ca. 327 m²) en biedt plaats aan 13 ruime boxen, 2 zadelkamers, een wasplaats, opslag en er is een inpandige garage welke toegankelijk is vanaf de straatzijde. In berging staat ook de filterinstallatie van de vijver voorzien en op een klein deel van het dak zijn ook enkele verwarmingslangen voor het zwembad aanwezig.



Rijbaan e.o.

In het verlengde van de stal/schuur is een professionele rijbaan gelegen met een afmeting van ca. 20x60m. De rijbaan is voorzien van een professionele bodem (All Weather Tuft), drainage, verlichting, rijspiegels en met hout omheind.



Naast de schuur en de rijbaan staan een 4-paards stapmolen, veldschuur van ca. 75 m², mestvaalt, longeercirkel (v.v. All Weather Tuft bodem) en paddocks. In het verlengde van de achtertuinen liggen de weides.



Vakantievilla's

Op een aangrenzend doch separaat stuk grond zijn 5 bijzonder fraaie vakantievilla's gelegen. Allen met een mooie eigen naam en allen lux ingericht, maar telkens net weer met een ander tint en inrichting. Deze worden verhuurd en realiseren een mooi extra verdienmodel met een beperkte hoeveelheid tijd. Laat uw gastheer-functie spreken en u krijgt hier een mooie tijd met een altijd gevarieerd gastenpubliek.

Er is nu geen directe verbinding naar de tuin en woning, zodat de gehele voornoemde tuin en zwembad geheel ter eigen beschikking staat en niet gedeeld hoeft te worden met evt. gasten. Er is een voor de vakantievilla's een eigen toerit met aan straatzijde een parkeergelegenheid, voor elke huisje en er staan 5 hele mooie luxe en gelijkwaardige villa's waarvan de laatste grenzen aan de paardenwei met dit uitzicht. Alle villa's hebben een fraaie rieten kap, glazen pui, een eigen terras, bestaan uit 2 woonlagen en zijn bijzonder sfeervol ingericht met een hoge mate van afwerking en wooncomfort.



Er is telkens een ruime hal met garderobe en een toegang tot het woongedeelte, slaapkamer, badkamer en berging. Het woongedeelte bestaat uit een open keuken met kookeiland/ bar en woonkamer met fraaie open vide en glazen pui. Er is een open trapopgang naar de verdieping waar zich een 2e slaapkamer bevindt met eigen badkamer v.v. toilet en wastafel.

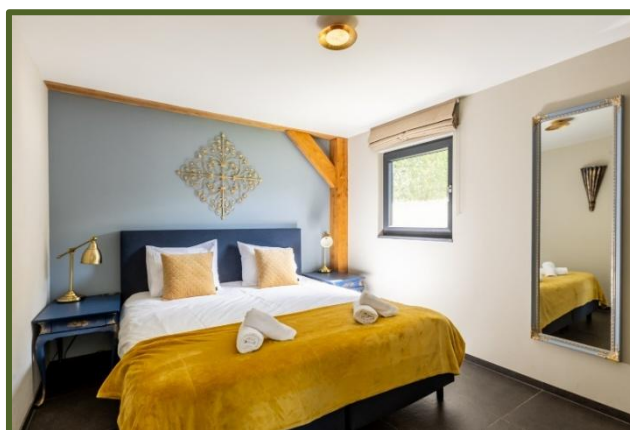
Er is een royale slaapkamer op de begane grond en de naastgelegen badkamer heeft echt een Wow-factor: netjes en lux ingericht met inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel en toilet. De verwarming geschiedt d.m.v. ringverwarming. De verwarming geschiedt middels een centrale pelletkachel, welke in een achtergelegen bergruimte (ca. 30 m²) staat. Op deze bergruimte liggen ook nog een 30 tal zonnepanelen en hier bevindt zich ook de omvormer. De afmeting bedraagt van elke villa bedraagt ca. 60 m² en de inhoud bedraagt ca. 272 m³. Aan de voorzijde van het object nabij de parkeerplaats is een kleine sanitaire ruimte gelegen, waar evt. door de gasten gebruik gemaakt kan worden van bijv. een wasmachine tegen betaling.

Momenteel worden de vakantiewoningen verhuurd, in overleg met verkoper kunnen indicatieve de cijfers worden overlegd. Meer informatie en een betere impressie over de vakantiewoningen zelf kunt u ook vinden op <https://droomeind.nl>. Hierop kunt ook de verschillende afwerkingen en interieurs van elke vakantievilla netjes bekijken.

In de huidige vorm kunnen deze vakantievilla's geboekt worden via het verhuurbedrijf Villa for You, waaraan wel kosten verbonden zijn. Echter het is geen verplichting om van deze faciliteit gebruik te maken. De verhuur van villa's loopt gewoon door en bij een evt. overdracht worden de lopende reserveringen netjes verrekend, tenzij anders overeengekomen.



Interieur van een der vakantiewoningen



Kadastrale bekendheid

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
ALPHEN EN RIEL	M	749	0 ha 10 a 00 ca
ALPHEN EN RIEL	M	750	0 ha 99 a 95 ca
			=====
Totaal			1 ha 09 a 95 ca

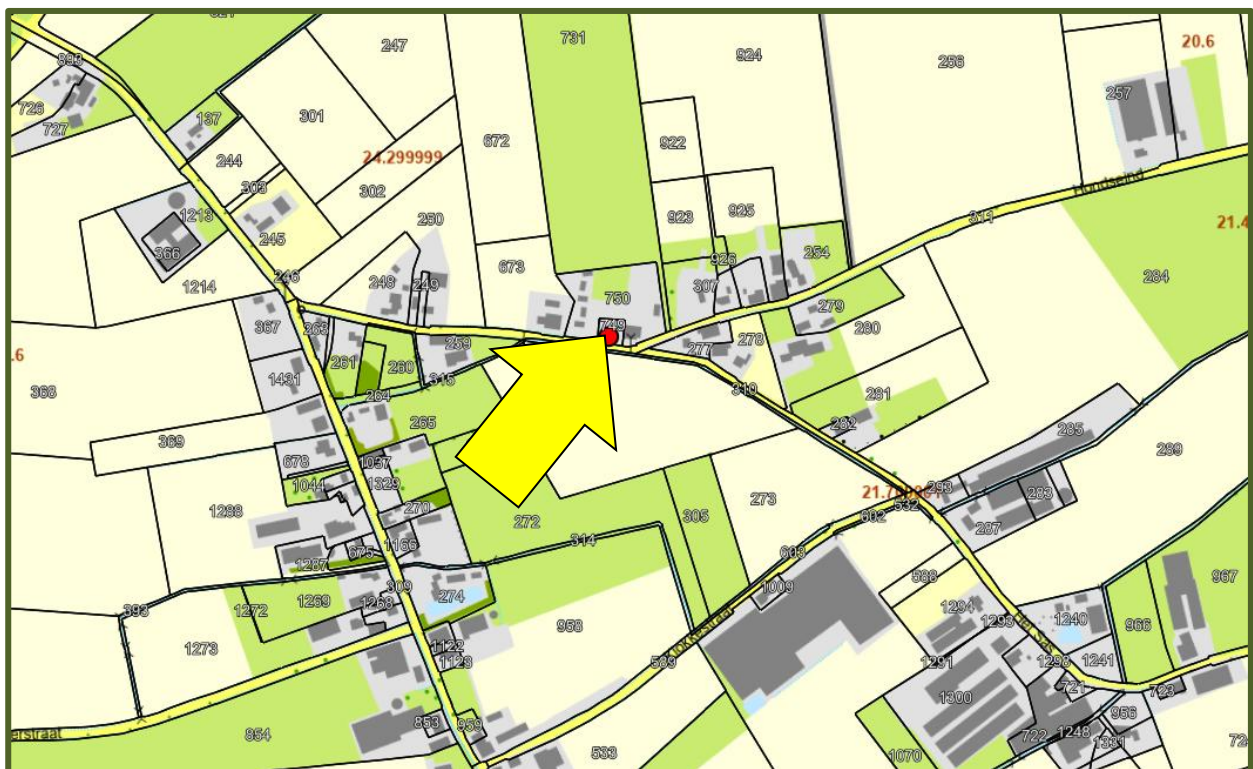
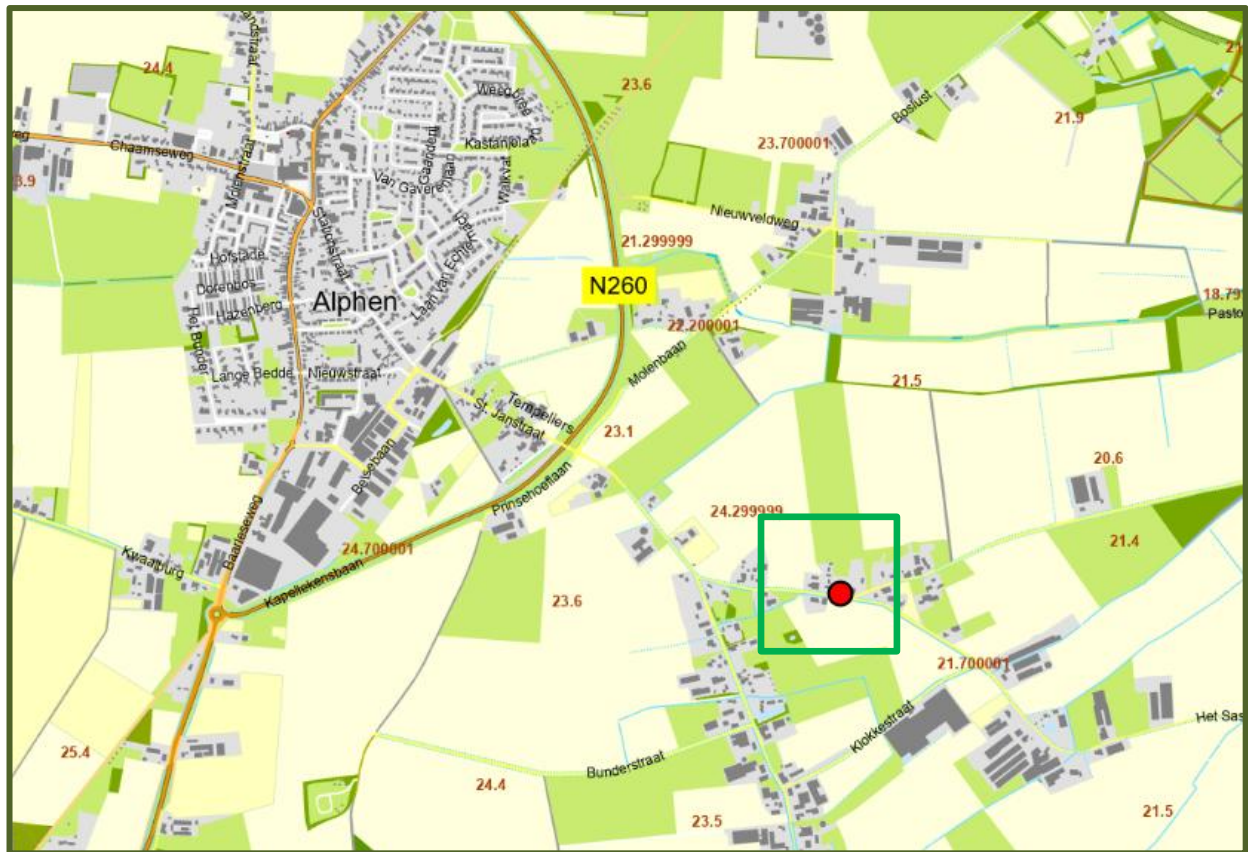
Bestemming

Volgens mededeling van de gemeente Alphen-Chaam heeft het object een normaal gangbare **agrariſch-agrariſch bedrijf bestemming** en zijn er op het object zelf geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Voor de vakantievilla's is destijds een aparte vergunning geleeend. Een voorgenomen afwijkend gebruik dient u zelf met gemeente te overleggen. In beginsel betreft thans de woning thans een zgn. bedrijfswoning waar formeel door een partij/gezin gewoond mag worden, die werkzaam zijn of gerelateerd is aan het bijbehorende bedrijf. Wat belangrijk is om te weten is dat formeel vanuit de gemeente de vakantiewoningen netjes zijn vergund, maar wel met de voorwaarde, dat zij als nevenactiviteit op de hoofdbestemming moeten functioneren. Er dient dus wel een agrarische bedrijf gevestigd te zijn en geëxploiteerd te worden. In dit geval heeft verkoper hier een paardenhouderij gevestigd. Het alleen maar stallen van een paar eigen hobbypaarden wordt door de gemeente niet als bedrijfsmatig gezien.

In de bijlage zijn enkele plankaarten toegevoegd evenals kopie van de planregels van dit onderdeel in het bestemmingsplan. Dit is niet het complete bestemmingsplan. Voor het voorgenomen gebruik door een koper, in welke vorm dan ook verwijzen wij er wel op dat het verkrijgen van informatie en de onderzoeken hiertoe of voor de omgeving geheel op verantwoording van koper is en koper jegens verkoper of diens makelaar hier geen aanspraak op kan maken of deze verantwoordelijk te houden in deze. Wij adviseren u om evt. hiertoe een aankoopmakelaar te raadplegen.

De mogelijkheden van dit object zijn enorm uitgebreid; wat denk je van de unieke mogelijkheid om vakantiewoningen te verhuren gecombineerd met een eigen bedrijf? Zodat jouw gasten hun eigen paarden mee kunnen nemen op hun trip? Ben je nieuwsgierig geworden? Neem dan gerust contact met ons op voor het maken van een afspraak.

Ligging



Overige bijzonderheden

*

Het bezichtigen van een object is voor onze opdrachtgevers meestal een bijzondere aangelegenheid. Alvorens een bezichtiging te laten plaatsvinden vragen wij, u mede namens onze opdrachtgever om eerst eens langs het object te gaan en de directe omgeving en/of plaatsen met voorzieningen te verkennen.

*

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

*

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

*

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

*

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

*

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

*

Evt. koper is ermee bekend dat de woning en stal van oorsprong ouder dan 50 jaar oud is en dat de eisen die thans aan de huidige bouwkwaliteit worden gesteld aanzienlijk anders liggen dan ten tijde van de bouw. Verkoper staat niet in voor de aanwezigheid van gebreken die het gevolg zijn van de ouderdom van de woning, waaronder begrepen maar niet beperkt tot de risico's van lood- en asbesthoudende materialen, installaties, dakbedekking, riolering en fundering. Verkoper is niet aansprakelijk voor eventuele verborgen gebreken die de koper redelijkerwijs kon verwachten gezien de leeftijd van de woning. In een evt. koopovereenkomst wordt daartoe ook een zgn. ouderdomsclausule opgenomen.

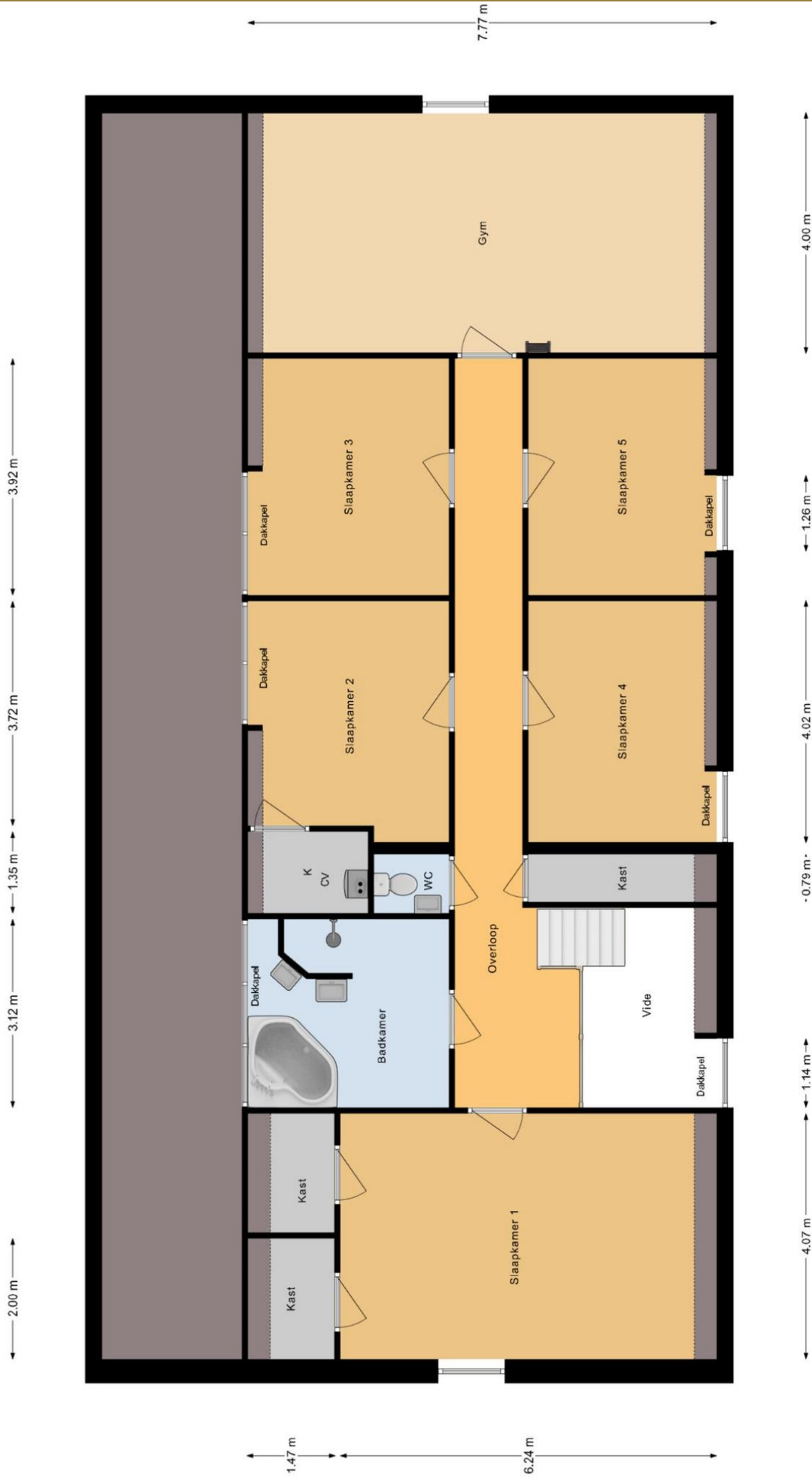
*

Vanaf 2026 worden er geen herinrichtingskosten meer in rekening gebracht op dit object.



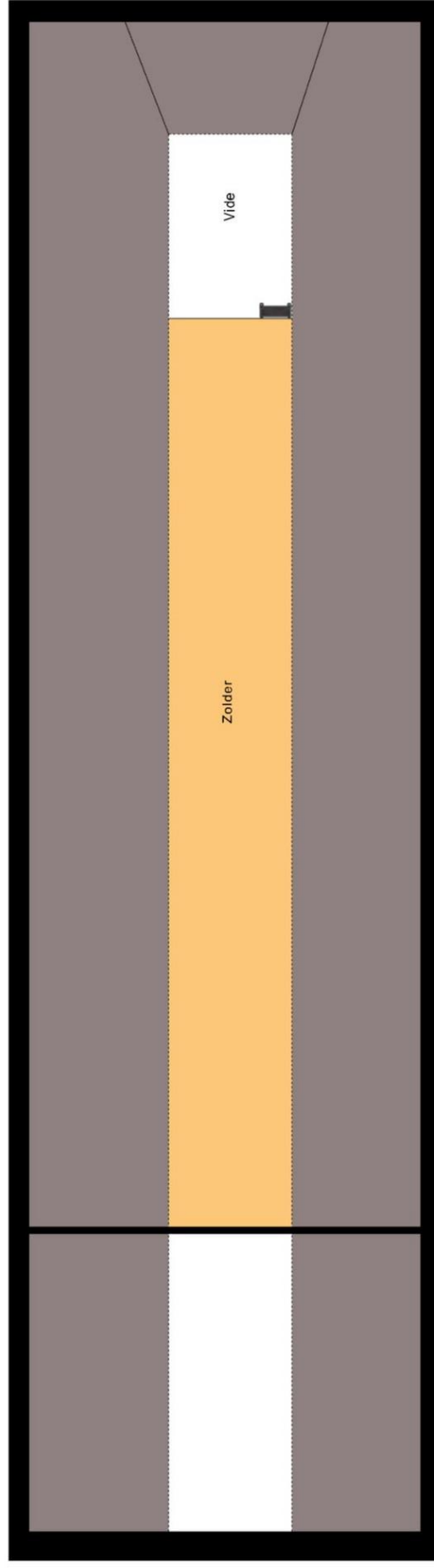
Begane Grond

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



Bergzolder

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



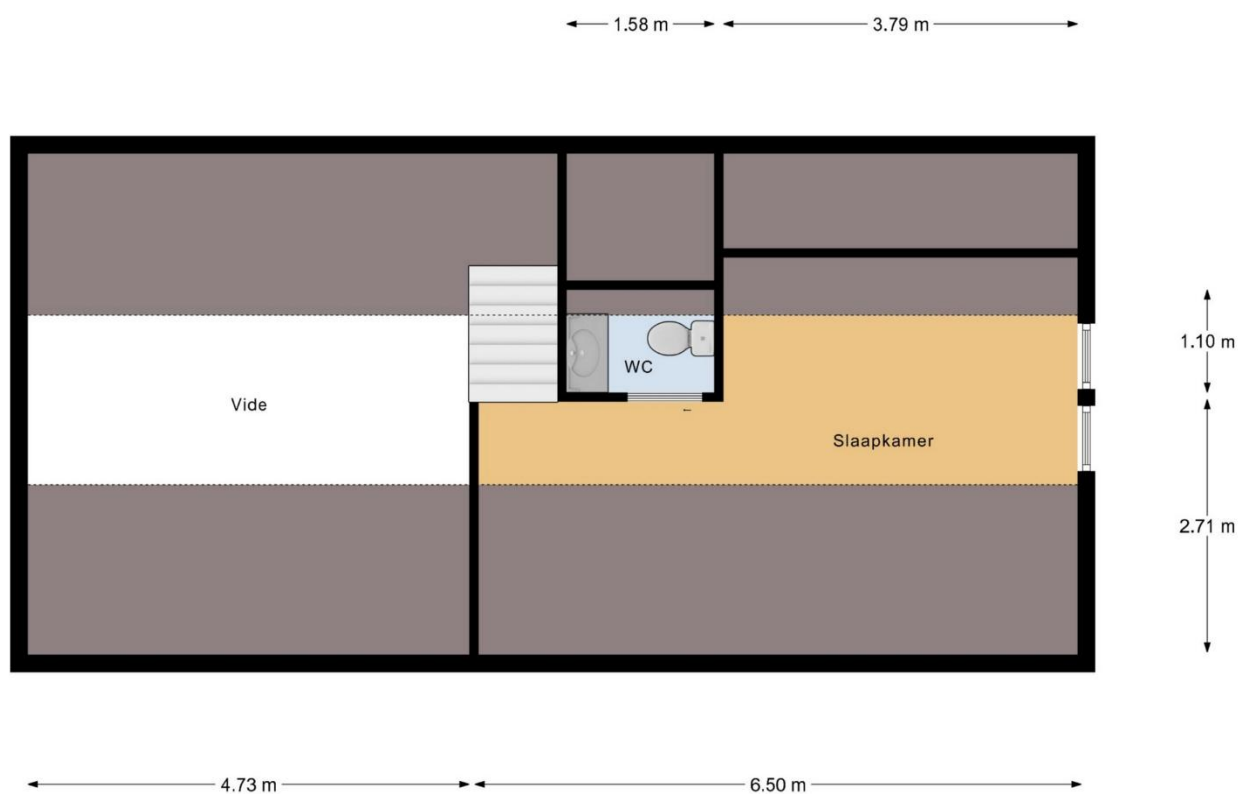
Garage/ Stal

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.



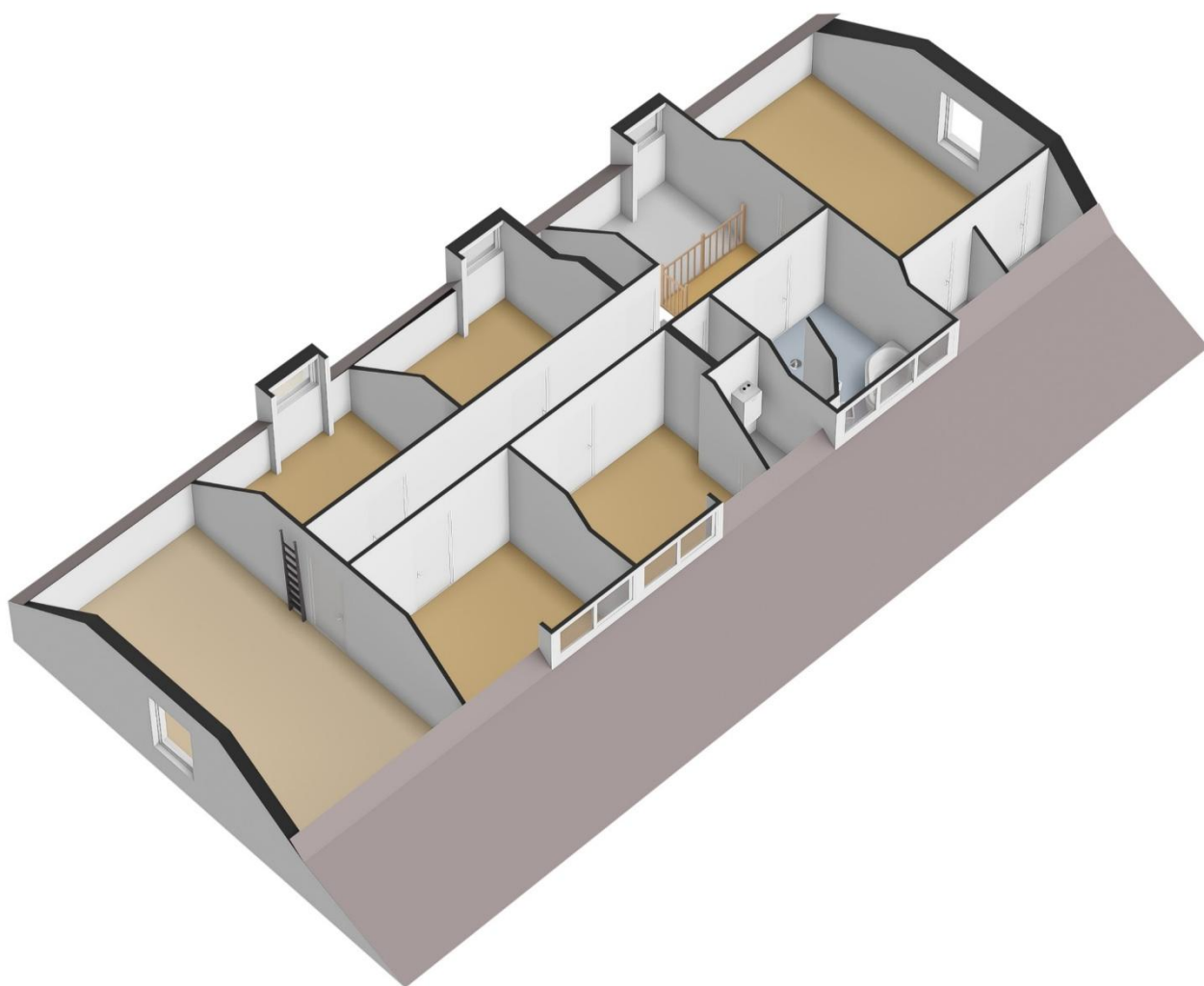
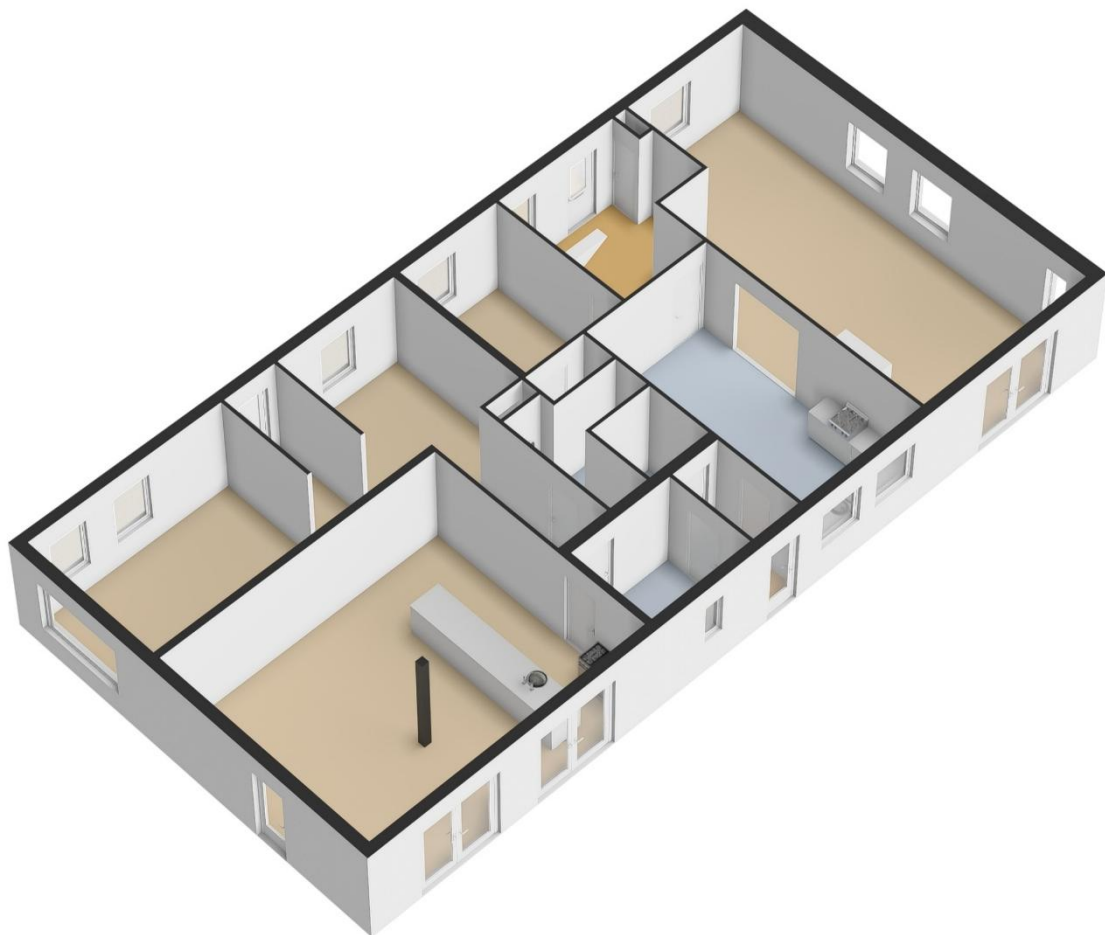
Vakantie Villa Begane Grond

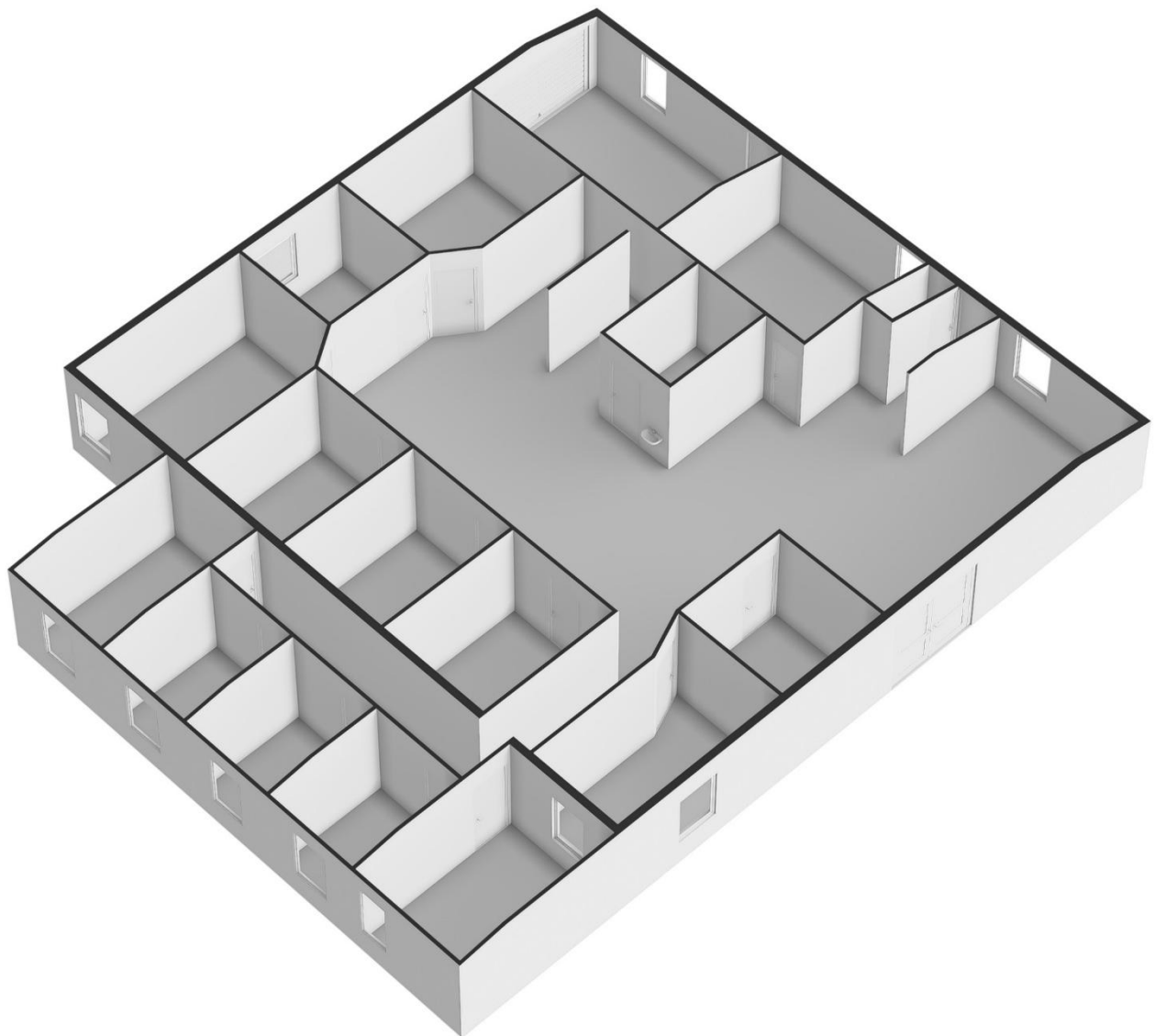
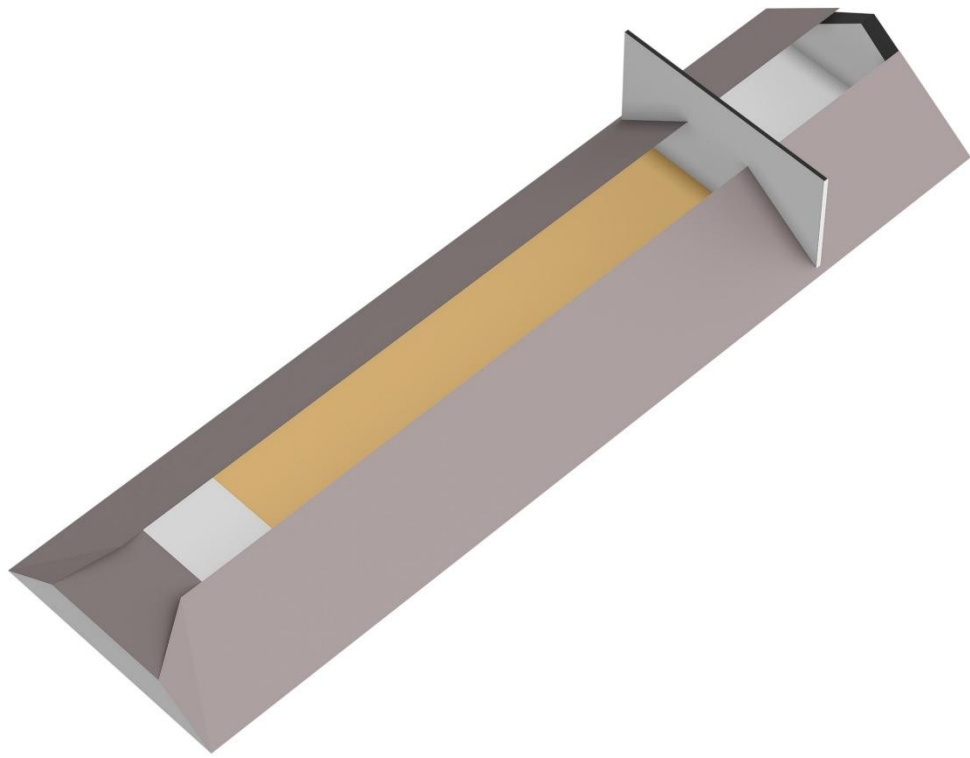
Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

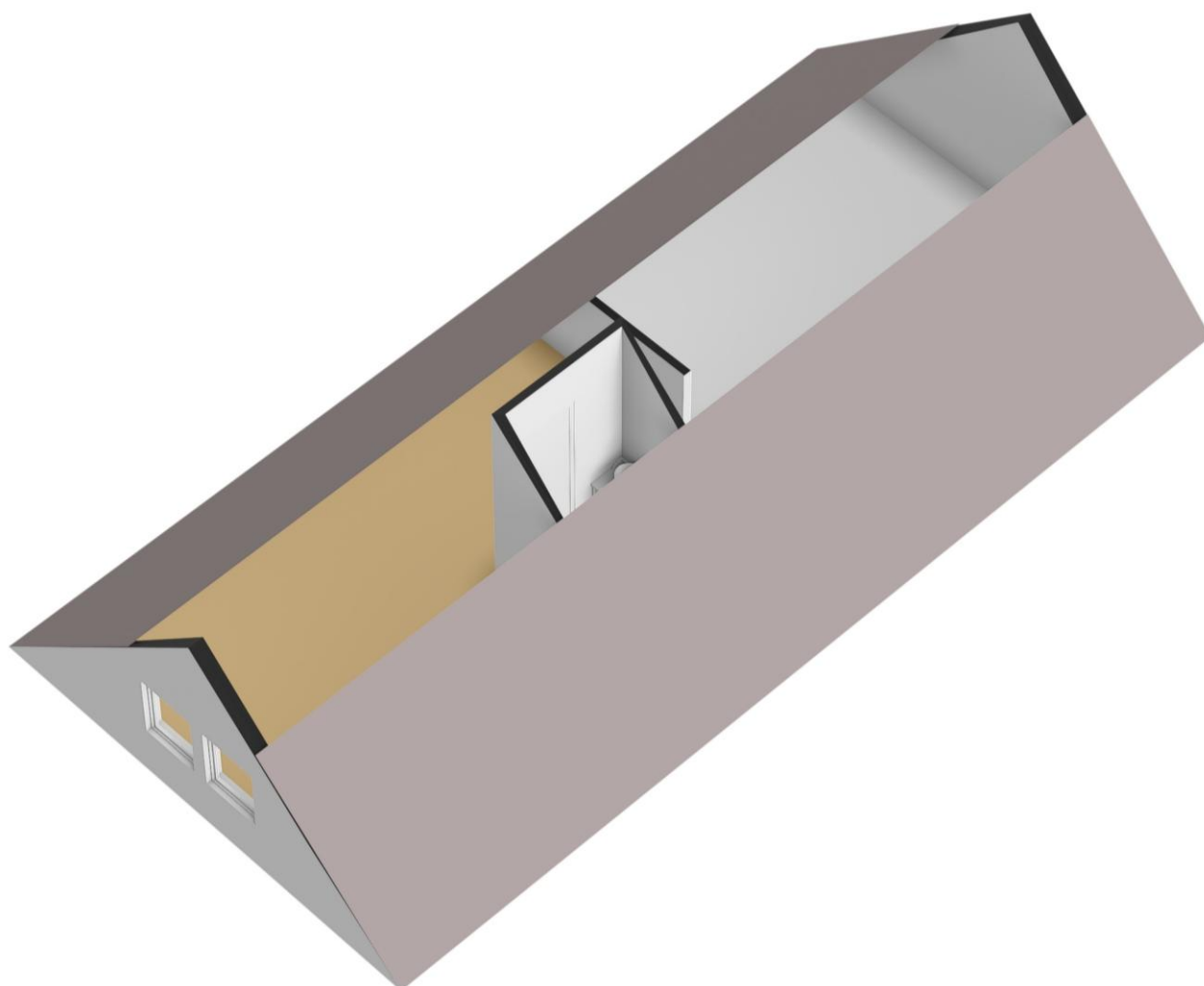
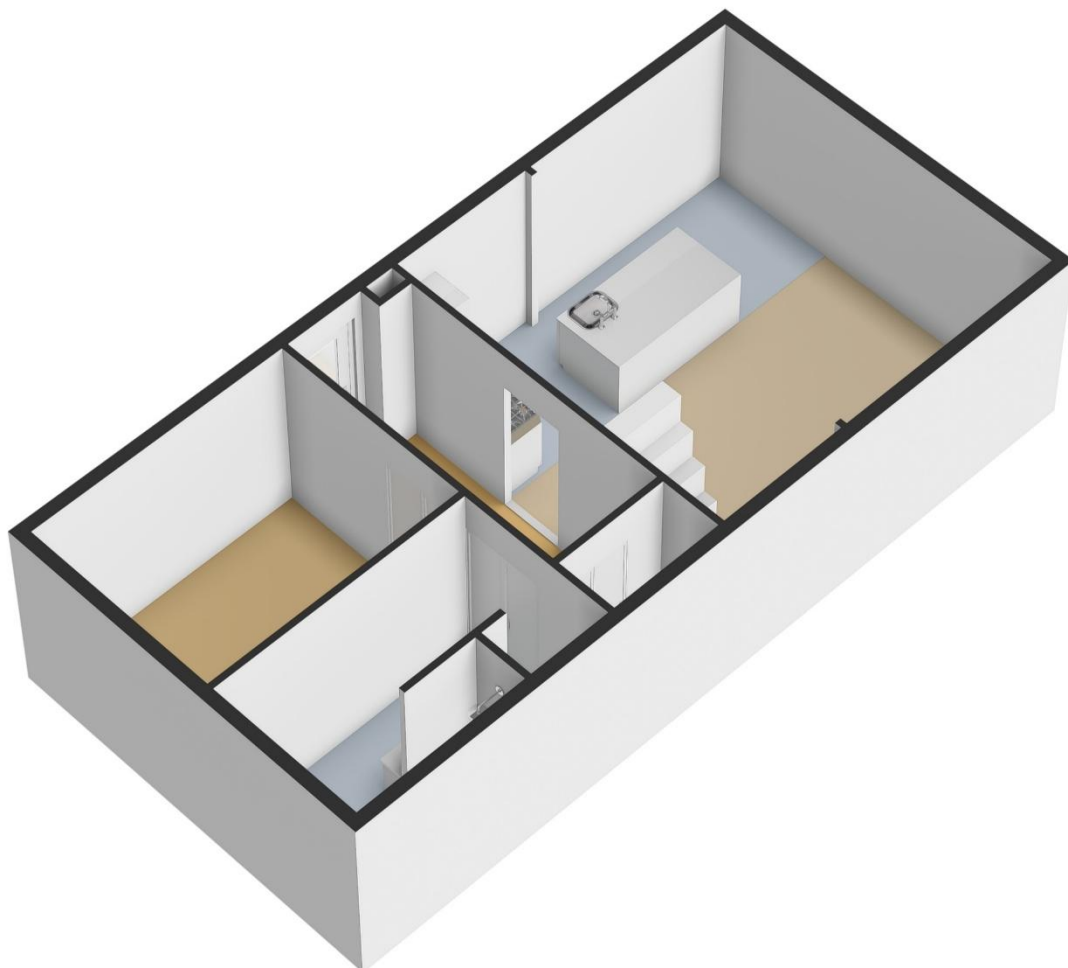


Vakantie Villa Verdieping

Aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.







Bestemmingsplankaarten

Omgevingsloket

Regels op de kaart

< Locatie zoeken < Hondseind 7, 5131RE Alphen

📍 126469, 387224

Deze coördinaten liggen in Hondseind 7, 5131RE Alphen Perceel Alphen en Riel (APN03) M 749

▼ Toon documenten op gekozen locatie

Buitengebied Alphen-Chaam 2010, geconsolideerd

bestemmingsplan - Gemeente Alphen-Chaam

meer documentkenmerken ▼

geconsolideerd 12-06-2018 - geconsolideerd

Plekinfo

Regels

Bijlagen bij regels

Gerelateerd

Overig

Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

☐ Waarde - Archeologie 2 >

☐ Agrarisch - Agrarisch bedrijf >

Bouwvlakken (1)

☐ bouwvlak

Functionaanduidingen (1)

☐ bedrijfswooning

Gebiedsaanduidingen (2)

☐ reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied >

☐ overige zone - overig - bebouwingsconcentratie 4 >

?

Omgevingsloket

Regels op de kaart

< Locatie zoeken < Hondseind 7, 5131RE Alphen

📍 126414, 387272

Deze coördinaten liggen in Hondseind 7-04, 5131RE Alphen Perceel Alphen en Riel (APN01) M 750

▼ Toon documenten op gekozen locatie

Buitengebied Alphen-Chaam 2010, geconsolideerd

bestemmingsplan - Gemeente Alphen-Chaam

meer documentkenmerken ▼

geconsolideerd 12-06-2018 - geconsolideerd

Plekinfo

Regels

Bijlagen bij regels

Gerelateerd

Overig

Toelichting

Bestemmingsvlakken (2)

☐ Agrarisch >

☐ Waarde - Archeologie 2 >

Gebiedsaanduidingen (2)

☐ reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied >

☐ overige zone - overig - bebouwingsconcentratie 4 >

?

Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'intensieve veehouderij' tevens intensieve veehouderijen zijn toegestaan;
 2. 'glastuinbouw' tevens glastuinbouwbedrijven zijn toegestaan;
 3. 'intensieve kwekerij' tevens intensieve kwekerijen zijn toegestaan; waarbij niet meer dan één bedrijf aanwezig mag zijn per bestemmingsvlak;
- b. bedrijfswoningen:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal bedrijfswoningen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- d. behoud en instandhouding van cultuurhistorisch waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- e. productiegebonden detailhandel, waarbij de totale gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte per agrarisch bedrijf niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- f. kleinschalig logeren, waarbij de bruto-vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- g. kleinschalig kamperen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kleinschalig kamperen', waarbij de bruto-vloeroppervlakte van de bebouwing niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- h. overige aan de agrarische bedrijfsactiviteiten ondergeschikte nevenactiviteiten, zoals opgenomen in de 'Tabel Agrarisch';
- i. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. opslag, bewerking en verwerking van dierlijke mest, afkomstig uit de eigen bedrijfsvoering tot maximaal 25.000 m³ op jaarbasis.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

- a. Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan. Indien tussen bestemmingsvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven worden deze bestemmingsvlakken aangemerkt als één bestemmingsvlak.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan 15 m.
- c. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 2 m.
- d. Er mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van reële agrarische bedrijven worden gebouwd.
- e. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van (teeltondersteunende) kassen die ook op het bestemmingsvlak mogen worden gebouwd. In het geval dat geen bouwvlak binnen het bestemmingsvlak aanwezig is, mogen gebouwen op het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd.
- f. Het slopen van of het realiseren van vervangende nieuwbouw bij een woonboerderij ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is niet toegestaan.
- g. Ten behoeve van nevenactiviteiten, zoals aangegeven in de 'Tabel Agrarisch' mogen gebouwen worden gebouwd/gebruikt tot de in de 'Tabel Agrarisch' opgenomen oppervlakte bedrijfsgebouwen.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 13 m.
- c. Kassen mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 3 ha en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 m.
- d. De oppervlakte aan teeltondersteunende kassen bij bedrijven die niet zijn aangeduid als 'glastuinbouw' mag niet meer bedragen dan 5.000 m², waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 m, met uitzondering van bedrijven gelegen in gebied met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden 1' of 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden 2' of 'Natuur'.

e. De afstand tot de bedrijfswoning dient minimaal 2 m te bedragen.

4.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen (hoofdgebouwen) gelden de volgende bepalingen:

- a. De inhoud van de woning, het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 750 m³; indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan 750 m³ mag de bestaande inhoud niet worden uitgebreid.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen woonboerderijen in hun geheel als bedrijfswoning worden benut, met uitzondering van locaties met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m.

4.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevelrooilijn en ten minste 1 m van de bedrijfswoning te worden gebouwd.
- b. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.

4.2.5 Recreatiewoningen

Voor het bouwen van recreatiewoningen, ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- b. Het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan 1.
- c. Het aantal recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan 6.

4.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van lichtmasten, silo's en windmolens mag niet meer bedragen dan 15 m.
- c. De bouwhoogte van sleufsilos en mestzakken mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.3 Afwijking van de bouwregels

4.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.1 onder b voor het bouwen van gebouwen op een afstand minder dan 15 m tot de as van de weg mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- b. lid 4.2.2 onder a en b voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, met een hogere goothoogte tot maximaal 9 m en/of een hogere bouwhoogte tot maximaal 15 m, indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- c. lid 4.2.6 onder d voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 6 m.

4.3.2 Bouwwerken ten behoeve van seizoenarbeiders

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2 voor het plaatsen van stacaravans en woonunits of het gebruik van bedrijfsgebouwen ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders onder de volgende voorwaarden:

- a. De huisvesting kan niet plaatsvinden in reguliere woningen (koop-/huurwoningen), andere reguliere verblijfsvormen (hotel of pension), wooneenheden in gebouwencomplexen/grotere gebouwen (MOB complexen, oude scholen, oude kloosters) en/of de eigen bedrijfswoning.
- b. Huisvesting in bestaande bedrijfsgebouwen is toegestaan gedurende maximaal 8 maanden per kalenderjaar waarbij er geen separate wooneenheden mogen worden ingericht.
- c. Stacaravans en woonunits zijn toegestaan gedurende maximaal 8 maanden per kalenderjaar. Ze dienen de rest van het jaar verwijderd te zijn.
- d. De stacaravans en woonunits dienen te worden gebruikt voor de huisvesting van personen, wier huisvesting daar ter plaatse gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is vanwege een tijdelijk grote arbeidsbehoefte.

- e. De stacaravans en woonunits dienen te worden geplaatst binnen het bestaande bestemmingsvlak met een tussenruimte van minimaal 3 m.
- f. Per bestemmingsvlak zijn maximaal 10 stacaravans en woonunits toegestaan.
- g. De oppervlakte van een stacaravan of woonunit mag maximaal 35 m² bedragen.
- h. De bouwhoogte van een stacaravan of woonunit mag maximaal 3,5 m bedragen.
- i. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- j. Er dient te worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Gebruik van ruimten binnen de bedrijfswoning en in de bijgebouwen bij de bedrijfswoning ten behoeve van de uitoefening van een aan-huisverbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft

aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. Maximaal 35% van de oppervlakte van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen mag tot ten hoogste in totaal 50 m² worden gebruikt voor de aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Waarbij geldt dat in gemeentelijke en rijksmonumenten de maximale oppervlakte 100 m² mag bedragen.
- b. Degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.
- c. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- d. Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in milieucategorie 1 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.
- e. Er mag geen detailhandel plaatsvinden.

4.4.2 Bouwlaag

Binnen gebouwen mag ten hoogste één bouwlaag gebruikt worden voor het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden.

4.4.3 Voorwaardelijke bepalingen zoals opgenomen in de wijzigingsplannen

a Wijzigingsplan Druisdijk 10

Instandhouding landschappelijke inpassing

- 1. De landschappelijke inpassing van het agrarisch bedrijf op de gronden met de bestemming "Agrarisch - agrarisch bedrijf", voor zover begrepen in dit plan voor het perceel Druisdijk 10, moet voor 1 december 2014 zijn aangelegd overeenkomstig het inrichtingsplan en dient vervolgens aldus in stand te worden gehouden.
- 2. Onder inrichtingsplan wordt in deze planregels verstaan het Landschappelijk inpassingsplan Druisdijk 10, gedateerd 25 november 2013, opgesteld door Reijrink-Heijmans landschapsinrichting (bijlage 2).

b Wijzigingsplan Boerenbaan 12

Instandhouding landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing van het agrarisch bedrijf op de gronden met de bestemming "Agrarisch - agrarisch bedrijf", voor zover begrepen in dit plan voor het perceel Boerenbaan 12 te Alphen, moet voor 1 december 2015 zijn aangelegd overeenkomstig paragraaf 3.9 van de toelichting behorende bij het wijzigingsbesluit en dient vervolgens in stand te worden gehouden (bijlage 3).

4.5 Afwijking van de gebruiksregels

4.5.1 Verbrede landbouw en nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 onder a voor verbrede landbouw en nevenactiviteiten, waarbij de volgende bepalingen gelden:

- a. De agrarische functie op het perceel als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar blij.
- b. Voor verbrede landbouw en nevenactiviteiten geldt dat de volgende functies bij het agrarische bedrijf zijn toegestaan:
 - 1. semi-agrarische bedrijven tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 400 m²;
 - 2. zorgboerderijen en kinderboerderijen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 400 m²;
 - 3. sociale en educatieve voorzieningen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 400 m². op locaties ter plaatse van de aanduiding 'overig - bebouwingsconcentratie 1', 'overig - bebouwingsconcentratie 2' of 'overig - bebouwingsconcentratie 3' ;
 - 4. recreatieve doeleinden en kleinschalige dagrecreatie tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 400 m²;
 - 5. inpandige statische opslag tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 500 m²;
 - 6. Bij cumulatie van functies mag de maximale gezamenlijke oppervlakte niet meer bedragen dan 600 m²;
- c. Ondergeschikte horeca is toegestaan bij de verbrede landbouw/nevenactiviteiten zoals genoemd in sub b onder 2 en 4, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m² en bij boerenterrassen niet meer mag bedragen dan 100 m².

- d. Buitenopslag ten behoeve van de verbrede landbouw/nevenactiviteiten is niet toegestaan.
- e. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- f. De verbrede landbouw en/of nevenactiviteit mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben, dit mede in relatie tot de aard van de omgeving en de weg waaraan de locatie gelegen is.
- g. De parkeerplaatsen moeten gerealiseerd worden op eigen terrein.
- h. De verbrede landbouw en/nevenactiviteit mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Vormverandering bestemmingsvlak en/of bouwvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in één of meerdere aan deze bestemming grenzende bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden- 1', 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 2' ten behoeve van de vormverandering van het bestemmingsvlak en/of bouwvlak van deze bestemming, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijzigingsbevoegdheid uitsluitend kan worden toegepast gelijktijdig met de wijzigingsbevoegdheid binnen de aangrenzende bestemming(en).
- b. De totale oppervlakte van het bestemmingsvlak en/of bouwvlak mag niet worden vergroot.
- c. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- d. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.

4.6.2 Verwijderen van de aanduidingen 'intensieve veehouderij', 'glastuinbouw' en/of 'intensieve kwekerij'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in die zin dat de aangegeven aanduiding 'intensieve veehouderij', 'glastuinbouw' of 'intensieve kwekerij' wordt verwijderd indien de betreffende intensieve veehouderij, glastuinbouwbedrijf of intensieve kwekerij ter plaatse is beëindigd.

4.6.3 Wijzigen ten behoeve van omschakeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in die zin dat aan bestemmingsvlakken zonder de aanduiding 'intensieve kwekerij' deze aanduiding wordt toegevoegd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging naar 'intensieve kwekerij' mag uitsluitend plaatsvinden op bestemmingsvlakken die zijn gelegen binnen of grenzend aan de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden'.
- b. Het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot.
- c. De in de bestemmingsomschrijving waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- d. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.
- e. Er dient sprake te zijn van een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie.

4.6.4 Wijzigen naar bestemming 'Wonen'

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

- a. Deze wijziging is niet toegestaan op agrarische locaties ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - Landbouwon ontwikkelingsgebied'.
- b. Wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 1' en 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 2', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.
- c. Het agrarisch bedrijf ter plaatse dient te zijn beëindigd.
- d. Hergebruik van de gronden ten behoeve van agrarische doeleinden redelijkerwijs niet langer mogelijk is.
- e. De oppervlakte bedrijfs- en bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 200 m², waarbij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gehandhaafd dient te blijven.
- f. De wijziging van de bestemming mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.

- g. De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- h. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

4.6.5 Wijziging in bestemming Groen - Landschapselement

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Groen - Landschapselement' indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging vindt (ten behoeve van de landschappelijke inpassing) gelijktijdig plaats met het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' van vorm te veranderen of uit te breiden.
- b. De wijziging is uitsluitend toegestaan als de in het gebied aanwezige natuurwaarden, landschapswaarden, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden en hydrologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

4.6.6 Wijziging ten behoeve van recreatieve voorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' of 'Recreatie -Verblijfsrecreatie' ten behoeve van recreatieve voorzieningen in de vorm van dag- en verblijfsrecreatie indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Deze wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overig bebouwingsconcentratie 1', 'overig - bebouwingsconcentratie 2', 'overig - bebouwingsconcentratie 3'.
- b. Hergebruik van de gronden ten behoeve van agrarische doeleinden redelijkerwijs niet langer mogelijk is.
- c. De oppervlakte aan recreatieve voorzieningen per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 400 m², waarbij cultuurhistorische waardevolle gebouwen gehandhaafd dienen te blijven.
- d. Wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden -Landschapswaarden', 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 1' en 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 2', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.
- e. Ondergeschikte horeca is toegestaan tot een maximale oppervlakte van 100 m².
- f. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- g. De vestiging van recreatieve voorzieningen mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben, in relatie tot de aard van de omgeving en de weg waaraan de locaie gelegen is.
- h. De wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- i. Er dient sprake te zijn van een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie.

4.6.7 Wijziging ten behoeve van opslag

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van de opslag van goederen indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De opslag dient zich te beperken tot statische opslag in bestaande gebouwen waarbij buitenopslag niet is toegestaan.
- b. Wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden -Landschapswaarden', 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 1' en 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 2', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.
- c. Hergebruik van de gronden ten behoeve van agrarische doeleinden redelijkerwijs niet langer mogelijk is.
- d. De oppervlakte aan bedrijvigheid per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot maximaal 1.000 m², waarbij opslag in kassen niet is toegestaan.
- e. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- f. Opslag ten behoeve van een elders gevestigd bedrijf is niet toegestaan.
- g. De opslag mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben, in relatie tot de aard van de omgeving en de weg waaraan de locatie gelegen is.
- h. Detailhandel is niet toegestaan.
- i. De wijziging is niet toegestaan op locaties ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied'
- j. De wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- k. Er dient sprake te zijn van een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie.

4.6.8 Wijziging ten behoeve van semi-agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van het vestigen van agrarisch technische en/of agrarisch-verwante bedrijven, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Deze wijziging niet is toegestaan op locaties gelegen in de bestemming 'Agrarisch met Landschaps- en natuurwaarden 2', 'Bos', en/of 'Natuur' of op locaties ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - Landbouwontwikkelingsgebied'.
- b. Wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 1' en 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 2', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.
- c. Hergebruik van de gronden ten behoeve van agrarische doeleinden redelijkerwijs niet langer mogelijk is.
- d. Het bouwvlak mag niet worden vergroot.
- e. De oppervlakte aan bedrijvigheid per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 400 m², waarbij cultuurhistorische waardevolle gebouwen gehandhaafd dienen te blijven.
- f. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- g. Buitenopslag is niet toegestaan.
- h. De wijziging mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben, in relatie tot de aard van de omgeving en de weg waaraan de locatie gelegen is.
- i. De wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- j. Er dient sprake te zijn van een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie.

4.6.9 Wijziging ten behoeve van ambachtelijke bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van het vestigen van ambachtelijke bedrijven behorende tot een milieucategorie 1 of 2 of qua aard en uitstraling daarmee te vergelijken, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Deze wijziging uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overig - bebouwingsconcentratie 1', 'overig - bebouwingsconcentratie 2' en 'overig - bebouwingsconcentratie 3'.
- b. Wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 1' en 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 2', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.
- c. Hergebruik van de gronden ten behoeve van agrarische doeleinden redelijkerwijs niet langer mogelijk is.
- d. Het bouwvlak mag niet worden vergroot.
- e. De vloeroppervlakte ten behoeve van de verkoop van streekgebonden ambachtelijke producten mag niet meer dan 50 m² bedragen.
- f. De oppervlakte aan bedrijvigheid per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 400 m², waarbij cultuurhistorische waardevolle gebouwen gehandhaafd dienen te blijven.
- g. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- h. Buitenopslag is niet toegestaan.
- i. De wijziging mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben, in relatie tot de aard van de omgeving en de weg waaraan de locatie gelegen is.
- j. De wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- k. Er dient sprake te zijn van een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie.

4.6.10 Wijziging ten behoeve van dienstverlenende bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in een bestemming ten behoeve van dienstverlenende bedrijvigheid indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Deze wijziging uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overig - bebouwingsconcentratie 1', 'overig - bebouwingsconcentratie 2' en 'overig - bebouwingsconcentratie 3'.

- b. Deze wijziging niet is toegestaan op locaties grenzend aan of liggend in de bestemming 'Agrarisch met Landschaps- en natuurwaarden 2' en/of 'Natuur'.
- c. Wijziging vindt gelijktijdig plaats met wijziging van de overige gronden naar de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden -Landschapswaarden' en 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 1', waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de genoemde aangrenzende bestemmingen.
- d. Hergebruik van de gronden ten behoeve van agrarische doeleinden redelijkerwijs niet langer mogelijk is.
- e. De oppervlakte aan dienstverlenende bedrijven per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 200 m², waarbij cultuurhistorische waardevolle gebouwen gehandhaafd dienen te blijven.
- f. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- g. De vestiging mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben, in relatie tot de aard van de omgeving en de weg waaraan de locatie gelegen is.
- h. De vestiging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- i. De wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- j. Er dient sprake te zijn van een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie.

4.6.11 Wijziging naar Sport - Manege

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen inde bestemming 'Sport - Manege' ten behoeve van de vestiging van een manege indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. Deze wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overig - bebouwingsconcentratie 1'.
- b. Hergebruik van de gronden ten behoeve van agrarische doeleinden is redelijkerwijs niet langer mogelijk.
- c. Het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot.
- d. De oppervlakte aan bestemmingsvlak per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot maximaal 1 ha waarbij cultuurhistorische waardevolle gebouwen gehandhaafd dienen te blijven.
- e. De manege mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- f. Buitenopslag en detailhandel zijn niet toegestaan.
- g. Ondergeschikte horeca is toegestaan waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m² inpandig en 100 m² boerenterras.
- h. De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- i. De wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- j. Er dient sprake te zijn van een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie.

Tabel Agrarisch

Aanduiding	Kern	Straatnaam huisnr.	Oppervlakte bebouwing	nevenactiviteit (m2)	Soort voorziening
Sa- 1	Alphen	Boshoven 35	775		Agrarisch technisch hulpbedrijf en graszodenkwekerij
Sa- 2	Alphen	Boslust 20	400		Zorgboerderij
Sa- 3	Bavel	De Leeuwerik 8	394		Verblijfsrecreatie
Sa- 4	Chaam	Hemelstraat 4	bestaand		Zorgboerderij
Sa- 5	Strijbeek	Strijbeekseweg 23b	230		Recreatieve nevenactiviteit: bedrijfsexcursies en workshops
Sa- 6	Strijbeek	Grazenseweg 7	500		Statische opslag
Sa- 7	Alphen	Boslust 15a	300		Metaalbewerking
Sa- 8	Chaam	Bredaseweg 68	250		Hondenpension
Sa-9	Alphen	Looneind 6	485		Kampeeroerderij
Sa-10	Alphen	Oosterwijksestraat 27	345		Kampeeroerderij
Sa-11 Chaam	Nieuweweg 3		850		Statische opslag
Sa-11 Chaam	Nieuweweg 3		70 (per eenheid)		6 recreatiewoningen